



Wohnen und Wohlfühlen



Geschäftsbericht 2022

Impressum

Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig

Eutritzscher Markt 1

04129 Leipzig

E-Mail: wohnen@wogetra.de

Telefon: 0341 9183-0

Telefax: 0341 9183210

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

Telefon: 0341 69769777-0

www.immocom.com



Inhaltsverzeichnis

WOGETRA Geschäftsbericht 2022

Editorial des Vorstandes	4
Grußwort Dr. Katrin Leonhardt, SAB	6
Die aktuelle Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt	8
Digitalisierung	10
Soziales Engagement	12
Ökologie und Nachhaltigkeit	14

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der WOGETRA

1. Grundlagen des Unternehmens	17
2. Wirtschaftsbericht	18
3. Prognosebericht	30
4. Chancen- und Risikobericht	30
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	33

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der WOGETRA

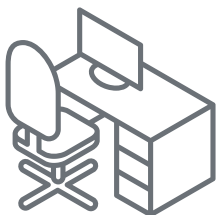
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang mit Anlagen	39

Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022

49

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang mit Anlagen	57



Editorial

*Sehr geehrte Mitglieder und Mieter*innen, sehr geehrte Geschäftspartner*innen,*

die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig war im herausfordernden Geschäftsjahr 2022 ein Garant für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in der Stadt Leipzig. Diese drei Attribute – gut, sicher und sozial – geben den in der Satzung niedergelegten Zweck und Gegenstand unserer Genossenschaft wieder. Dass wir daraus die Leitlinien unserer täglichen Arbeit ableiten, haben wir auch im vergangenen Jahr wieder gezeigt. Als modernes Wohnungsunternehmen mit fast 70-jähriger Tradition investierten wir erheblich in die kontinuierliche und vorausschauende Entwicklung unserer Bestände, erzielten markante Fortschritte bei den wichtigen Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung und lieferten Impulse für das gelebte Miteinander in den Quartieren.

Die stabile Situation der WOGETRA darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch unsere Genossenschaft die erschwerten Bedingungen für die Wohnungswirtschaft zu spüren bekommt. Die Widrigkeiten reichen von erheblichen Engpässen bei Fachkräften und Material über gestiegene Energie- und Rohstoffpreise bis hin zu schärferen Auflagen für das Bauen und Sanieren. Hinzu kommt ein erneut dynamisches Bevölkerungswachstum auf unserem Heimatmarkt, dass die bestehenden Herausforderungen bisweilen wie unter einem Brennglas offenbart. Leipzigs Bevölkerungszahl ist im vergangenen Jahr auf fast 625.000 Einwohner

angewachsen, 2021 waren es noch 610.000. Für die nun siebtgrößte Stadt Deutschlands bedeutet das: sinkende Leerstandsquoten, steigende Mieten und eine geringere Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in vielen Stadtteilen.

In diesem Umfeld sehen wir unsere zentrale Aufgabe darin, für unsere Mitglieder und Mieter*innen weiterhin bezahlbares Wohnen in hoher Qualität zu garantieren. Hierfür müssen wir unser Unternehmen strategisch auf eine nachfragegerechte Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände und Services ausrichten. Das geht nicht über die Köpfe der Bewohner*innen unserer Wohnungen hinweg. Darum haben wir im Jahr 2022 eine umfassende Befragung unserer Mitglieder und Mieter*innen durchgeführt, um einen aktuellen Überblick über die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, dem Wohnumfeld und dem Service der WOGETRA sowie über künftige Bedürfnisse zu erhalten. Aus den Ergebnissen können wir nun Maßnahmen ableiten, um den Ansprüchen unserer Mitglieder und Mieter*innen in Zukunft weiterhin gerecht zu werden.

Hierzu gehört auch, die WOGETRA bei den Themen Nachhaltigkeit, Energieversorgung und Digitalisierung zukunftsfest aufzustellen. Darum haben wir unseren Fuhrpark auf Elektromobilität umgestellt. Aktuell fahren insgesamt sieben Fahrzeuge umweltfreundlich durch Leipzig. Auch unser Bestand an Fahrradgaragen



Vorstände der WOGETRA
Tobias Luft, Béla Hambuch

ist gewachsen. Unsere Mitglieder und Mieter*innen können diese unter anderem in Grünau, Thekla, Paunsdorf, Engelsdorf, Gohlis und Möckern nutzen. Darüber hinaus treiben wir Photovoltaik- und Geothermie-Projekte als alternative Energielieferanten in unserem Hausbestand voran. Gut vorangekommen sind wir auch bei der Digitalisierung. Bereits die Hälfte unserer 7.070 Wohnungen ist im Vorjahr über neue Multimediadosen an das Glasfasernetz von PŸUR angebunden worden. Unseren Bewohnern eröffnen sich damit ganz neue Möglichkeiten, die von Homeoffice- bis zu Smart-Home-Anwendungen reichen.

Digitale Lösungen vereinfachen auch unseren 41 WOGETRA-Mitarbeiter*innen zunehmend die Arbeit. Mit einem cloudbasierten ERP-System, digitalen Mieterakten und automatisierten Lösungen zur Gewinnung von Gebäudeinformationen beschleunigen wir Abläufe und senken die Kosten. Zugleich bleibt mehr Zeit für die Anliegen unserer Mitglieder und Mieter*innen. So halfen unsere Mitarbeiter*innen im Vorjahr vielen Jüngeren und Älteren dabei, die Belastungen durch die Corona-Pandemie zu überwinden. Außerdem unterstützten sie Hausfeste und führten in unseren vier Begegnungsräumen 1.032 Veranstaltungen durch. Beachtlich ist auch die Bilanz unseres Sozialmanagements,

das 1.600 Hausbesuche und Telefonate absolvierte. Apropos soziales Engagement: Das Jahr 2022 war auch vom Kriegsausbruch in der Ukraine und einer beispiellosen Flüchtlingswelle geprägt. Engagiert kümmerten sich unsere Mitarbeiter*innen um das unkomplizierte Bereitstellen von Wohnungen und halfen den Ankommenden beim Einrichten und beim Erledigen von Formalitäten.

Damit zeigte sich auch im Jahr 2022 wieder: Unsere Mitarbeiter*innen sind der Schlüssel zum Erfolg unserer Genossenschaft. Der Vorstand möchte ihnen an dieser Stelle seinen Dank für die geleistete Arbeit aussprechen. Gleichzeitig danken wir allen Geschäftspartner*innen, Mitgliedern und Mieter*innen, ohne deren Mitarbeit und ehrenamtliches Engagement unsere WOGETRA nicht das wäre, was sie ist: ein Garant für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung in der Stadt Leipzig.

Es grüßen Sie herzlich

Tobias Luft

Béla Hambuch



Grußwort



Hand in Hand die Wohnungswirtschaft nachhaltig weiterentwickeln

Sehr geehrte Damen und Herren,

nicht erst der jüngst erschienene Weltklimabericht macht deutlich: die Nachhaltigkeitstransformation duldet keinen Aufschub. Zwischen dem bisher Erreichten und den Klimazielen klafft eine große Lücke. Die Schlagzahl der Krisen und Extremwetterereignisse erhöht sich und der Handlungsdruck steigt. Ich bin davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit eine Chance bietet, Wirtschaft und Gesellschaft zukunftsfähig und resilient aufzustellen und die Innovationsstärke der sächsischen Wirtschaft als Wettbewerbsvorteil zu nutzen.

Aus meiner Erfahrung kann dies nur Hand in Hand zwischen Unternehmen, Politik, Kommunen und Finanziers gelingen. Egal, ob in Industrie, Verkehr, Gebäuden oder Energie, egal ob kommunal oder genossenschaftlich: überall müssen die Anstrengungen und Investitionen vervielfacht werden, um die deutsche Wirtschaft bis 2045 klimaneutral aufzustellen.

Was heißt das im Hinblick auf die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Sachsen? Gerade jetzt, bei steigendem Zinsniveau, explodierenden Baukosten, hohen energetischen Standards und der Aufgabe, Flüchtlinge angemessen unterzubringen, sind Förderprogramme des Freistaates und des Bundes sehr

wichtige Finanzierungsbausteine. Die Sächsische Aufbaubank bietet diese Bausteine an und möchte auch künftig im Austausch mit der Wohnungswirtschaft als Förder- und Finanzierungspartner für den Wohnungsmarkt in Sachsen wirken. Allein im Jahr 2022 wurden durch die SAB bei Genossenschaften wie auch Wohnungsgesellschaften rund 6.470 Wohnungen sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung mit Förderung und Finanzierung unterstützt.

Bei der Finanzierung von Wohnungsunternehmen werden verstärkt ökologische und soziale Aspekte durch Zuschüsse und Zinsvergünstigungen angereizt und die anstehenden Investitionen in den Klimaschutz unterstützt. Bereits jetzt fördern die Ministerien vermehrt Nachhaltigkeitsaspekte in Darlehens- und Zuschussprogrammen. Je stärker Wohnungsgenossenschaften freiwillige Nachhaltigkeitsaktivitäten umsetzen, desto mehr profitieren sie von höheren Fördersätzen. Das zeigt, dass sich Nachhaltigkeit lohnen kann!

Lassen Sie uns gemeinsam im Austausch bleiben und die Weichen für eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft in Sachsen stellen.

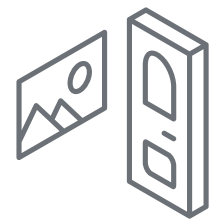
Ihre **Dr. Katrin Leonhardt**

Vorsitzende des Vorstands der Sächsischen Aufbaubank –
Förderbank – (SAB)





Die aktuelle Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt



Leipzigs Bevölkerung ist im Jahr 2022 auf fast 625.000 Einwohner angewachsen. Damit ist Sachsens einwohnerstärkste Kommune zur siebtgrößten Stadt in Deutschland aufgestiegen. Den knapp 52.000 Zuzügen standen rund 35.000 Fortzüge gegenüber, was unserer Stadt – auch durch den Flüchtlingszustrom – den größten Wanderungsüberschuss seit Beginn der jüngeren Aufzeichnungen bescherte. Dass Leipzig mit seiner prosperierenden Wirtschaft, dem reichen Kulturleben und seinen vielfältigen Bildungsmöglichkeiten ein attraktiver Ort zum Leben ist, belegen neben den wachsenden Einwohnerzahlen auch die Arbeitsmarktdaten. 2022 erreichte die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhält-

nisse mit einem Anstieg um 7.600 auf knapp 287.000 einen neuen Höchststand. Zudem lag die Nachfrage nach Fachkräften zum Jahresbeginn 2023 mit mehr als 9.700 offenen Stellen über dem Vorpandemieniveau.

Für den Leipziger Wohnungsmarkt ist die dynamische Bevölkerungsentwicklung eine Herausforderung: die Leerstandquoten sinken, die Mietpreise steigen, bezahlbare Wohnungen werden immer knapper. Laut jüngstem PISA-Marktbericht kletterten die Mieten 2021 im Bestand auf einen Mittelwert von 7,69 Euro pro Quadratmeter (2016: 6,00 Euro) und im Neubau auf 9,44 Euro (2016: 7,39 Euro). Dies sind allerdings stadtweite Durchschnittswerte.



Blick auf den Karl-Heine-Kanal

Beim Blick auf die einzelnen Stadtteile zeigt sich, dass die Median-Erstbezugsmieten im Neubau 2021 bereits das Niveau von mehr als elf Euro (in Mitte) und fast zwölf Euro (in Südost) erreichten. Inzwischen werden auch diese Werte teils deutlich übertroffen, wie die aktuellen Nettokaltmieten in den Immobilienportalen zeigen.

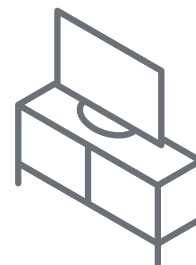
Befeuert wird der Preisauftrieb neben dem Zuzug durch das Ende des Baumbooms. Seit 2021 geht die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Leipzig erstmals wieder zurück. Die Gründe dafür reichen von Pandemie und Fachkräftemangel über Förderstopp und Auflagen-Wildwuchs bis hin zu den gestiegenen Baukosten. Die Folge: Allein die 207 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) organisierten Unternehmen werden bis nächstes Jahr 30,1 Prozent ihrer avisierten Neubauprojekte stornieren oder verschieben und 14,7 Prozent der geplanten Modernisierungen nicht realisieren. „Wenn die Mieteinnahmen nahezu konstant bleiben, die Baukosten aber um 20 Prozent und mehr steigen, fehlt letztlich Geld für wichtige – auch energetische –

Investitionen“, erklärt Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft beim VSWG.

In diesem widrigen Marktumfeld erweisen sich die Wohnungsgenossenschaften als Garant für preiswertes Wohnen und soziale Wohnraumversorgung. In Leipzig bietet die WOGETRA aktuell 7.070 Wohnungen an, in denen rund 11.000 Mieter*innen preisgünstig und sicher leben können – mit Wohnberechtigungsschein mancherorts für weniger als fünf Euro kalt pro Quadratmeter. Zugleich steht die WOGETRA, wie alle Wohnungsgenossenschaften, vor der Herausforderung, trotz immer strengerer Bauauflagen und massiv gestiegener Baukosten die Mieten für sanierte und modernisierte Wohnungen auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten. Dafür bedarf es der Unterstützung durch die Politik. „Bezahlbares Wohnen bedeutet, dem Vermieter Luft zum Atmen zu lassen“, betont VSWG-Vorständin Mirjam Philipp. Voraussetzung hierfür seien eine Versorgungs- und Preissicherheit für Wärme und Energie, die Stabilisierung der Baukosten sowie verlässliche und auskömmliche Förderinstrumente zur Erhaltung des bezahlbaren Wohnens.



Digitalisierung



Laut dem aktuellen Trendbarometer der BerlinHyp ist die Digitalisierung neben ökologischen Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit einer der wichtigsten Megatrends der kommenden Jahre. Die WOGETRA hat die Zeichen der Zeit längst erkannt und setzt bereits in vielen Bereichen auf die Einführung digitaler und umweltschonender Technologien und Services.

Dabei richten wir unser Augenmerk vor allem auf unsere Mitglieder und Mieter*innen. So nutzen wir die neuen digitalen Möglichkeiten, um mit ihnen schnell und unkompliziert in Kontakt zu treten, ohne jedoch den persönlichen Kontakt zu verlieren. Per Onlineformular können beispielsweise notwendige Reparaturen digital angezeigt, Verbesserungsvorschläge unterbreitet und sogar geplante Hausfeste ange-

meldet werden. Zum digitalen Standard bei der WOGETRA gehören außerdem die Möglichkeiten der virtuellen Wohnungsbesichtigung und der digitalen Wohnungsübergabe vor Einzug ebenso wie die digitale Wohnungsabnahme bei Auszug aus der Genossenschaft.

Gerade in Zeiten stark gestiegener Heizkosten profitieren unsere Bewohner*innen davon, dass die WOGETRA in ihren Wohnungen schon vor längerer Zeit neben den Wasseranlagen auch die Heizungsanlagen mit fernablesbaren Zählern ausgerüstet hat. Der Vorteil: Jeder Haushalt hat somit jederzeit seinen individuellen Wärmeenergieverbrauch im Blick, kann sein Heizverhalten dementsprechend anpassen und Kosten sparen.

Um digitale Angebote vollständig und komfortabel nutzen zu können, bedarf es einer leistungsfähigen technischen Infrastruktur. Highspeed-Internet, Homeoffice, Homeschooling, Telefonieren mit höchster Sprachqualität, Videostreaming, aber auch Smart-Home-Anwendungen – all das wird künftig auch für viele der Mieter*innen der WOGETRA deutlich schneller und bequemer. Über die im Jahr 2021 gestartete Anbindung an das Glasfasernetz von PŸUR können sie in Zukunft noch besser die Möglichkeiten der digitalen Kommunikation nutzen. Dazu wurde im Jahr 2022 bereits die Hälfte unserer Wohnungen mit neuen Multimediasosen ausgestattet. Per FTTB-Anschluss (Fibre To The Building – auf Deutsch: Glasfaser bis zum Gebäude) wird die Glasfaserleitung direkt in das Gebäude verlegt. Das neue Signal mit einer Bandbreite von bis zu 400 Megabit pro Sekunde liegt bereits in den Objekten Blücherstraße, Liselotte-Herrmann-Straße, Paul-Gruner-Straße und Blumenstraße an. Dort können die Mieter*innen schon jetzt die Angebote von PŸUR und künftig weiteren Anbietern nutzen. Als

Nächstes stehen die Probstheidaer Straße, die Karl-Heft-, Ehrenstein-, Preller-, Trufanow- und Georg-Schumann-Straße sowie die Kieler und Essener Straße auf dem Plan. Selbstverständlich ist die Glasfaser-Bereitstellung nur ein Angebot; es besteht für unsere Mieter*innen keine Pflicht, sich anschließen zu lassen. Auch hierbei kommt der Umweltgedanke nicht zu kurz. Durch effiziente Leitungsführungen und Bündelung des Internetverkehrs wird schonend mit den knappen Ressourcen umgegangen und CO₂ eingespart.

Selbst aus der täglichen Arbeit der WOGETRA sind digitale Lösungen nicht mehr wegzudenken. Mit ihrer Hilfe haben sich auch für unsere Mitarbeiter*innen Abläufe vereinfacht und automatisiert. Zugleich wurde die manuelle Arbeit reduziert, was zu einer Kostensenkung führte. Beschleunigt durch die Herausforderungen beim Umgang mit Covid-19 haben seinerzeit eingeführte Instrumente wie Videokonferenzen, Homeoffice und flexible Arbeitszeitmodelle mittlerweile längst ihren festen Platz in unserer Genossenschaft. Mithilfe eines cloudbasierten ERP-Systems und eines digitalen Dokumentenmanagements optimieren wir die Arbeitsabläufe ständig weiter. Dazu gehören auch die Verwendung digitaler Mieterakten sowie automatisierte Lösungen zur Gewinnung von Gebäudeinformationen – womit wir eine Vorreiterrolle innerhalb der sächsischen Wohnungsgenossenschaften einnehmen. Darüber hinaus wurde das Rechnungswesen nahezu vollständig auf eine digitale Rechnungslegung umgestellt, was die Prozesse wesentlich vereinfacht und effizienter macht. In Zahlen: Von den insgesamt 13.115 Rechnungen im Jahr 2022 haben wir 10.786 elektronisch bearbeitet. Das waren 82 Prozent. Damit sank der Anteil von Rechnungen in Papierform auf nur noch 2.329 Rechnungen beziehungsweise 18 Prozent.



Soziales Engagement



Geborgenheit in der eigenen Wohnung empfinden und ein solidarisches Miteinander in der Hausgemeinschaft erleben, dafür engagiert sich die WOGETRA jedes Jahr aufs Neue. Soziales Engagement und die Unterstützung unserer Mitglieder und Mieter*innen zählen zu den Leitlinien unserer Genossenschaft.

Davon zeugt auch die Bilanz des Jahres 2022. Dank des Abflauens der Corona-Pandemie konnten wir wieder vermehrt Hausfeste durchführen und unterstützen. Sie fanden in unseren Wohnanlagen Heilbronner Straße, Kantstraße, Permoserstraße, Plovdiver Straße und Straße des 18. Oktober statt. Was aus heutiger Sicht nach Normalität klingt, war im Jahr 2022 noch eine Besonderheit. Alle Aktivitäten konnten erst nach und nach zu unterschiedlichen Zeitpunkten wiederaufgenommen werden. Insgesamt

fürten wir in unseren vier Begegnungsräumen 1.032 Veranstaltungen durch.

Bei aller Freude zeigte sich aber auch, dass bei vielen Jüngeren und Älteren die psychische Belastung durch die Pandemie deutlich zugenommen hatte. Um zu helfen, sind wir mit den sozialen Hilfesystemen der Stadt Leipzig und mit anderen Wohnungsgenossenschaften in engen Kontakt getreten, um Kooperationen auszubauen und zu vertiefen. Weitere fachliche Unterstützung zum Umgang mit dieser Entwicklung erhielten wir über die Fachreferenten unseres Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) in Dresden.

Geprägt war das Jahr 2022 außerdem durch die Ankunft vieler vor dem Krieg geflüchteter Ukrainer. Die WOGETRA hat in Zusammenarbeit mit



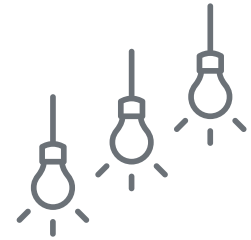
dem Sozialamt über 80 Wohnungen zur Verfügung gestellt und den Ankommenden aktiv bei der Begründung ihrer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft, dem Einrichten der Wohnung und auch beim Erledigen von kommunalen Formalitäten geholfen. Darüber hinaus haben wir das Sammeln von Kleidung und Sachspenden für Menschen in der Ukraine organisiert.

Beachtenswert ist auch die Bilanz unseres Sozialmanagements. Dessen Mitarbeiter*innen standen in 1.600 Hausbesuchen und Telefonaten für persönliche Sozialberatungen, bei Nachbarschaftskonflikten sowie für Mietschuldenberatung, Krisenintervention und Wohnberatung zur Verfügung. Ein besonderes Augenmerk widmete die WOGETRA wieder den Älteren. Es fanden drei Seniorenausfahrten statt, an denen insgesamt 238 Mitglieder und Mieter*innen teilnahmen. Die Reiseziele waren Magdeburg, Beelitz und Seiffen. Außerdem haben wir eine Vielzahl von Jubilaren geehrt, die 2022 ihre 50-jährige beziehungsweise 60-jährige Wohndauer bei der WOGETRA gefeiert haben. Nicht zuletzt starteten wir für alle Altersgruppen verschiedene Angebote zur Aufklärung über den

Umgang und die Folgen der Energiekrise, mit denen wir für mehr Information und Transparenz gesorgt haben.

Ein wichtiges Anliegen ist uns darüber hinaus das Engagement gegen Einsamkeit. Laut dem aktuellen Branchenbericht „Wohntrends 2040“, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat mehr als jeder vierte Befragte keine oder nur wenige Menschen, die ihm sozial nahestehen. Einsame Menschen sind häufiger von Krankheit und Depressionen betroffen. Darum sorgen wir dafür, dass sich Menschen in der Nachbarschaft treffen und vernetzen können, sei es in unseren Begegnungsstätten oder bei den zahlreichen Gemeinschaftsaktivitäten. Das reicht von Sport und Gedächtnistraining über Bastel-, Kartenspiel- und Musiknachmittage bis hin zu gemeinsamen Essen und Seniorenausflügen. Bei der WOGETRA muss niemand einsam sein. Wir schaffen für Alleinlebende viele Gelegenheiten, um unter Menschen zu kommen. Hierum kümmert sich auch unser Selbsthilfverein „Gemeinsam statt einsam e.V.“, der im Jahr 2022 sein 20-jähriges Bestehen feierte.

Ökologie und Nachhaltigkeit



Die weltweit sichtbaren Veränderungen des Klimas sowie die damit einhergehenden Belastungen für die Umwelt und den Menschen führen in allen Bereichen dazu, unser tägliches Denken und Handeln zu hinterfragen. Dadurch werden Unternehmen aller Branchen Veränderungsbedarfen ausgesetzt, die meist zu umfassenden Transformationen mit der Zielstellung eines nachhaltigen Handelns und einer Verbesserung der ökologischen Bilanz als Bestandteil heutiger und künftiger Geschäftsergebnisse führen. Die Verschärfung gesetzlicher Rahmenbedingungen forciert diese Transformationen unumkehrbar und nimmt auch in der Wohnungswirtschaft erheblichen Einfluss auf die einzelnen Unternehmen und das Leben ihrer Mieter*innen.

Diese Veränderungen und das damit einhergehende Selbstverständnis zu deren Notwendigkeit prägen daher die Geschäftsprozesse der WOGETRA und ihrer Partnerunternehmen. Dabei ist es uns besonders wichtig, unsere Mitglieder und Mieter*innen mit ihren Erwartungen einzubeziehen und Handlungsmöglichkeiten zu stärken, ohne den Einzelnen wirtschaftlich zu überfordern. Über 60 Prozent der bei der WOGETRA Wohnenden sprachen sich allein im Ergebnis einer im Jahr 2022 durchgeführten Befragung für mehr Ökologie und Nachhaltigkeit im genossenschaftlichen Handeln und für ein Sichtbarmachen dieser Prozesse in den einzelnen Wohnanlagen aus.

Das Mobilitätskonzept der WOGETRA verfolgt dabei mit seinen Inhalten die weitere Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ohne eine Einschränkung notwendiger und persönlich gewünschter Mobilität. Die Errichtung bedarfsbezogener Angebote zur Unterbringung von Zweirädern,

die Schaffung hausnaher Abstellflächen und die schrittweise Bereitstellung von Ladestationen in den einzelnen Wohngebieten sind dabei ein direktes Angebot an die Mitglieder und Mieter*innen. Ergänzend bieten wir mit unserem Kooperationspartner teilAuto Carsharing als Alternative zum eigenen Auto an. Die Forderung zu einem höheren Einsatz von elektro-betriebenen Fahrzeugen und Maschinen und einer damit einhergehenden Reduzierung entstehender Emissionen in den Wohngebieten ist ebenfalls Bestandteil des WOGETRA-Mobilitätskonzeptes. Allein die im Jahr 2022 abgeschlossene Umstellung unseres Cityfuhrparks auf elektrisch betriebene Fahrzeuge führt zu einer jährlichen Senkung des CO₂-Ausstoßes um circa 4.500 Kilogramm.

Auf unserem Weg hin zu mehr Ökologie und Nachhaltigkeit stellen die CO₂-neutrale Energieversorgung der Wohngebäude und der sparsame Umgang mit den einzelnen Energieträgern einen weiteren Schwerpunkt dar. Dabei setzt die WOGETRA auf einen regionalen Energieeinkauf und eine Verknüpfung der einzelnen Produkte, insbesondere im Bereich der Fernwärmeversorgung. In der Neubautätigkeit sowie bei Ablösung einzelversorgter Wärmeanlagen im Gebäudebestand forcieren wir zudem neben den gesetzlichen Anforderungen den Einsatz regenerativer Energieerzeugung. Dabei wird wohnanlagenspezifisch grundsätzlich der Einsatz von Solarstrom und Solarenergie, aber auch der Einsatz von Gebäudekühlungen bei Betrachtung aller ganzjährigen Gebäudeenergieverbräuche als Handlungsoption geprüft. Hohe Investitionen in die Gebäudeautomation, die Betriebsausstattung der technischen Anlagen sowie das Vorhalten von eigenem qualifiziertem Personal tragen



Die Hausmeister der WS Wohnservice GmbH prüfen die Solaranlage auf dem Dach unseres Neubaus in Wiederitzsch.

zu einer stetigen Senkung der Energieverbräuche im Gebäudebestand der WOGETRA bei. Darüber hinaus fördern wir aktiv durch verschiedene Angebote das Bewusstsein, die Mitwirkung und den eigenverantwortlichen Umgang unserer Mitglieder und Mieter*innen rund um die Themen Energie und Wärme. Dazu gehören eine persönliche Energieberatung, die monatliche, wohnungsbezogene Information über Warmwasser- und Heizungsverbrauch sowie Gesprächsrunden mit Energieversorgern.

Die Gestaltung der Außenanlagen an unseren Wohnbeständen spielt ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Reaktion auf die veränderten klimatischen Umweltbedingungen. Für eine Verbesserung des Stadtklimas und zur optimalen Abwehr von Unwetterschäden müssen hierbei ästhetische und raumstrukturierende Faktoren berücksichtigt werden. Investitionen in den Baumbestand und Neuanpflanzungen sorgen dabei in den Wohnanlagen für mehr Schatten und ein angenehmes Klima, insbesondere an warmen Sommertagen. Durch den Ausbau von Kinderspielflächen und Außenmöblierungen werden zudem das soziale Miteinander der Mitglieder und Mieter*innen gestärkt und

Ruheräume angeboten. Weiter steht eine Steigerung der Diversität sowie der Artenschutz bei der Gestaltung der Außenanlagen im Mittelpunkt der Betrachtungen. Die Bereitstellung von Grünflächen zur Selbstnutzung erfreut sich zunehmender Nachfrage. In unserem Neubau „Nord Quartier“ in Wiederitzsch stehen unseren Mitgliedern für die gemeinsame Nutzung Hochbeete und Gartenflächen als ein Angebot zur Selbstversorgung zur Verfügung.

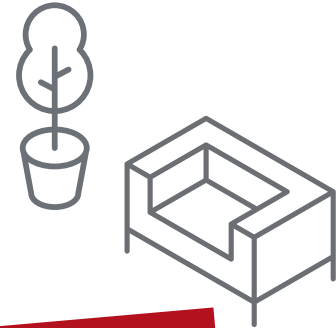
Das Flächenmanagement in den Wohnanlagen gestaltet sich in der WOGETRA ebenfalls als wachsende Aufgabe in der Bewirtschaftung des Hausbestandes. Starkregen verursacht zunehmend Unwetterschäden, lange Trockenperioden und hohe Tagestemperaturen erfordern Weitsicht in der Gestaltung der Grundstücksflächen. In der Bewirtschaftung wird zur notwendigen Bewässerung von Teilen der Grünanlagen und bei Neuanpflanzungen zunehmend Regenwasser genutzt. Diese Erfordernisse werden in den kommenden Jahren mit einem entsprechenden Finanzbedarf einhergehen. Zudem wird die fachliche Kompetenz der eigenen Mitarbeiter*innen und der Partnerunternehmen ein wesentlicher Baustein zu mehr Nachhaltigkeit und Ökologie sein.



Die WOGETRA bietet modernen und bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der WOGETRA

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



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

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

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

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

Zusätzlich bietet die WOGETRA mit verschiedenen Kooperationspartnern den Mitgliedern und Mieter*innen 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 2022 weiterhin durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt, die weltweit zu Störungen der Lieferketten geführt haben. Zudem hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt, insbesondere die Energiemärkte, massiv beeinflusst. Trotz des schwierigen Umfelds konnte die Weltwirtschaft um 3,4 Prozent wachsen. Auch der Euroraum

konnte einen Anstieg des Wirtschaftswachstums von immerhin 8,8 Prozent verzeichnen.

Die Deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten, sodass es 2022 immerhin zu einem Anstieg des deutschen Wirtschaftswachstums von 1,9 Prozent kam.

Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

2019	2020	2021	2022	2023	2024
(Veränderung gegenüber dem Vorjahr)					
1,1 %	-3,7 %	2,6 %	1,9 %	-0,1 %	1,7 %
				Prognose	Tendenz
Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 03.01.2023; ifo Institut Konjunkturprognose 15.03.2023					

Die sächsische Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 2,6 Prozent gewachsen (2021: 3,1 Prozent). Im Bauhauptgewerbe erhöhte sich der Gesamtumsatz auf 6,9 Milliarden € (2021: 6,2 Milliarden €). Die Verbraucherpreise 2022 stiegen in Sachsen nach einem Vorjahresanstieg von 3,1 Prozent um durchschnittlich 7,7 Prozentpunkte.

Auf Grund des hohen Niveaus der sächsischen Bauwirtschaft konnte sich der Arbeitsmarkt in Sachsen weiter stabilisieren. 2022 waren von den durchschnittlich 2,072 Millionen Erwerbs-

tätigen (2021: 2,053 Millionen) rund 118.216 Menschen ohne Arbeit (2021: 124.743). Damit sank die sächsische Erwerbslosenquote von 5,9 Prozent im Jahr 2021 auf 5,6 Prozent im Jahr 2022.

Im Vergleich dazu sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland um 0,6 Prozentpunkte von 5,9 Prozent auf 5,3 Prozent. Hingegen erhöhte sich die Arbeitslosenquote Leipzigs um 0,4 Prozentpunkte auf 7,1 Prozent und liegt mit 1,5 Prozentpunkten deutlich über dem sächsischen Durchschnitt.



Das familiäre und freundschaftliche
Miteinander entspricht dem Grundgedanken der
Genossenschaftsidee.

Vorjahresvergleich der Eckzahlen der sächsischen Erwerbstätigkeit

	2021	2022
Durchschnittliche Erwerbstätige in Sachsen (in 1.000 Personen)	2.053	2.072
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen	5,9 %	5,6 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Leipzig	6,7 %	7,1 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland	5,9 %	5,3 %

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



2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Einwohnerentwicklung

Im Vergleich zu 2021 ist in 2022 die Einwohnerzahl von Deutschland gestiegen. Lebten Ende 2021 rund 83,2 Millionen Menschen in Deutschland, erhöhte sich diese Zahl nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes um 1,1 Millionen auf 84,3 Millionen Einwohner. 2022 betrug die Zahl der Geburten circa 735.000 bis 745.000 (Geburten 2021: 795.492). Die Zahl der Sterbefälle belief sich auf circa 1,06 Millionen (Sterbefälle 2021: 1.023.687). Die Anzahl der Nettozuwanderung betrug circa 1,42 bis 1,45 Millionen (Nettozuwanderung 2021: 329.163). Der Wanderungsgewinn 2022 konnte somit das Geburtendefizit wieder vollständig ausgleichen und ist die alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum.

Für den Freistaat Sachsen werden seitens des Statistischen Landesamtes Bevölkerungszahlen für das Jahr 2022 erst im Laufe des Monats Mai 2023 bereitgestellt. Im November 2022 lag die Einwohnerzahl bei 4,088 Millionen

(31. Dezember 2021: 4,043 Millionen Einwohner). Die Meldebehörde der Stadt Leipzig registrierte zum 31. Dezember 2022 624.689 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig (31. Dezember 2021: 609.869 Einwohner). Dabei betrug die Zahl der Haushalte nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2022 circa 356.903 (Anzahl der Haushalte 31. Dezember 2021: 349.516).

Langfristig wird der Freistaat Sachsen jedoch schrumpfen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2070 von einem Einwohnerrückgang für Sachsen auf 3,1 bis 3,9 Millionen Einwohner aus. Auch mittelfristig spiegelt sich dieser Trend bereits in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates bis 2035 wider. Im besten Fall werden 2035 in Sachsen noch rund 3,945 Millionen Menschen leben, im schlechtesten Fall wären dies nur noch



Blick in die Leipziger Innenstadt

3,815 Millionen Menschen. 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 in 2021 rund 47 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Einwohner Leipzigs Ende 2022 mit 42 Jahren deutlich geringer als im Rest des Freistaates ausfiel. Die Städte Dresden und Leipzig haben positive Bevölkerungsentwicklungsprognosen. Die Stadt Leipzig geht in ihren Prognosen von einer Einwohnerzahl Ende 2040 von 665.000 (Hauptvariante) aus, wobei die Anzahl der Haushalte auf Grund der demographischen Entwicklung und durch Zuwanderungen weiter steigen soll.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2018 standen von den deutschlandweit circa 42 Millionen existierenden Wohnungen rund 3,5 Millionen Wohnungen leer. Dabei sind besonders die Regionen von Leerstand betroffen, die deutliche Bevölkerungsrückgänge

durch die demographische Entwicklung, aber auch durch Wanderungsbewegungen zu verzeichnen haben. Den größten Leerstand gab es in Sachsen-Anhalt mit rund 15,5 Prozent. Den niedrigsten Leerstand verzeichnete Hamburg mit rund 3,6 Prozent.

Sachsen hat ebenfalls mit einer hohen Anzahl leerstehender Wohnungen zu kämpfen. Von 2,39 Millionen Wohnungen standen 2021 mehr als 303.800 leer. Insbesondere in den Regionen des Vogtlandes und des Oberlausitzer Berglandes sind enorme Leerstände von bis zu 19,0 Prozent zu verzeichnen. Einzig die Städte Leipzig und Dresden verzeichnen entgegen der schrumpfenden Einwohnerzahlen in den ländlichen Regionen Einwohnerzuwächse.

Nach wie vor ist es aber nicht möglich, auf verlässliche statistische Leerstandserhebungen der Stadt selbst zurückzugreifen. Im „Monitoringbericht Wohnen 2019/2020“ schätzt die Stadt Leipzig das von den Ende 2019 vorhandenen 341.419 Wohneinheiten rund 4,9 Prozent (circa 16.700 Einheiten) leer stehen, wobei die Leerstandquote des marktaktiven



Wohnanlage „Nord Quartier“

Leerstandes 2,2 Prozent (weniger als 7.600 Einheiten) betragen soll. Selbst in dem durch die Stadt Leipzig 2020 einberufenen „Bündnis für Wohnen“, in dem alle großen Immobilienunternehmen Mitglieder sind, ist kein Transparenzwille der Stadt zu städtischen Leerstandsangaben zu verzeichnen.

Einzig und allein die Leerstandserhebungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Leipzig eG, Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Vereinigte Leip-

ziger Wohnungsgenossenschaft eG, Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Wohnungsgenossenschaft Transport eG) bilden eine verlässliche Datengrundlage. So standen zum 31. Dezember 2022 von den insgesamt 48.239 Wohnungen 2.661 leer (Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022: 5,5 Prozent; 31. Dezember 2021: 6,3 Prozent; 31. Dezember 2020: 6,9 Prozent; 31. Dezember 2019: 7,2 Prozent; 31. Dezember 2018: 7,4 Prozent).

Wohnungsprognose

Geschätzt betrug 2022 das Neubauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland rund 350.000 Wohnungen (Ist 2021: 380.736). Damit wurden weniger 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 2022 mit geschätzt 3.000 neu gebauten Wohneinheiten (Baufertigstellung Wohnungsneubau 2021: 1.833 Wohnungen; 2020: 3.372 Wohnungen;

2019: 2.356 Wohnungen; 2018: 2.314 Wohnungen; 2017: 1.654 Wohnungen; 2016: 1.736 Wohnungen; 2015: 1.837 Wohnungen).

Darüber hinaus werden zusätzlich circa 1.000 Wohnungen pro Jahr durch Sanierung reaktiviert. Dieser verhaltene Entwicklungstrend ist der Tatsache geschuldet, dass man in Leipzig immer noch ein Überangebot von schätzungsweise 16.000 Wohnungen vorfindet. In der Folge werden vorwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der steuerlichen Förderung stattfinden, wobei mit einem Wohnungsneubau lediglich an exponierten Standorten zu rechnen ist. Wesentliche Einflussfaktoren bei der Umsetzung dabei werden die Baukapazitäten und Baupreise sein.

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

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

Im September 2015 wurde das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Die im Rahmen der öffentlichen Konzepterarbeitung stattgefundene Beteiligung der Immobilienmarktakteure war konstruktiv. Nun ist die Stadt Leipzig bei der Konzeptumsetzung gefordert, weiterhin die Akteure zu beteiligen, um eine Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure zu

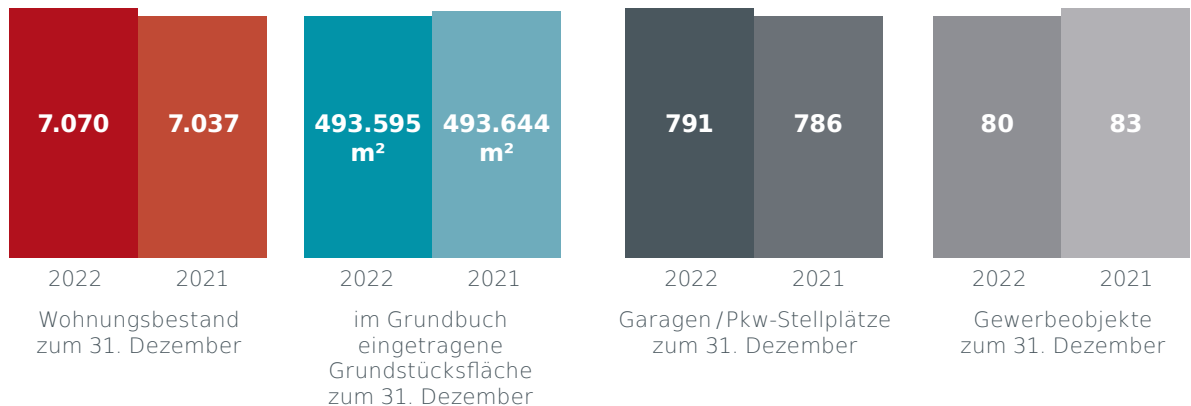
gewährleisten. Hier darf die in der Vergangenheit einseitige Sichtweise auf den Immobilienmarkt von Leipzig nicht durch die Stadtverwaltung fortgesetzt werden. Auf lange Sicht fände dann weiterhin eine ungesunde Marktentwicklung statt. Darüber hinaus wurde am 31. Mai 2018 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Dabei wurden alle wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung miteinander verwoben, wobei eine kritische Auseinandersetzung mit einer allzu optimistischen Stadtentwicklung beziehungsweise einzelner Teilbereiche durch den Stadtrat in Zukunft notwendig ist. Die bestehenden Förderprogramme zum Sozialen Wohnungsbau sind politischer Natur und gehen vielfach an den Marktbedürfnissen und Unternehmensinteressen vorbei. Daher werden diese nur verhalten in Anspruch genommen. Ebenfalls wird das 2020 durch die Stadt Leipzig ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ keine wesentlichen Veränderungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt herbeiführen.



Wohnanlage in Paunsdorf

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes





Wohnungsnachfrage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 641 Mietverträge abgeschlossen (2021: 572 abgeschlossene Mietverträge). Im gleichen Zeitraum wurden 548 Wohnungen gekündigt (2021: 543 Wohnungskündigungen).

Wohnungsleerstand

Zum 31. Dezember 2022 standen 392 Wohnungen leer (31. Dezember 2021: 456). Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 5,5 Prozent (Vorjahr: 6,5 Prozent). Darüber hinaus standen am Bilanzstichtag 150 Wohnungen in dem Stilllegungsobjekt Breisgaustraße 67 bis 73 leer.

Mietenentwicklung

Das Sollmietenaufkommen 2022 stieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.274,0 T€ (2022: 27.622,5 T€; 2021: 26.348,5 T€). Die Veränderung ergibt sich dabei im Wesentlichen aus vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie aus den Mieteinnahmen des Neubaus im Stadtteil Wiederitzsch seit dem 01. Februar 2022.

Betriebskostenentwicklung

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohn- und Nutzflächen betrugen im Geschäftsjahr 2,56 €/m² (Geschäftsjahr 2021: 2,63 €/m²). Der Rückgang im Kalenderjahr 2022 ist vor allem den klimatischen Bedingungen der Abrechnungsperiode geschuldet.

Forderungen aus Vermietung

Die pauschalwertberechtigten Mietforderungen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 334,4 T€ (31. Dezember 2021: 427,3 T€). Damit betragen die Forderungen aus Vermietung in Relation zu dem Sollmietenaufkommen einschließlich abgerechneter Betriebskosten 0,83 Prozent (2021: 1,11 Prozent).

Investitionen in den Bestand

Die Investitionssumme für 2022 entfiel mit 14,4 Millionen € (2021: 16,4 Millionen €) im Wesentlichen auf Grundstücke mit Wohnbauten (0,9 Millionen €) und Instandhaltungsleistungen (13,4 Millionen €).

Die Kosten je Geschäftsjahr haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen

2018	2019	2020	2021	2022
20 €	30 €	26 €	25 €	30 €
(Angaben gerundet je m ² Wohn-/Nutzfläche)				

Die Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr in Wohnwertverbesserungen im Bestandskundengeschäft und Neubezugsvorrichtungen im Neukundengeschäft sowie in der Fertigstellung des Neubauprojektes im Stadtteil Wiederitzsch.

Entwicklung des Mitgliederwesens

Im Jahre 2022 wurden in die Genossenschaft 803 neue Mitglieder aufgenommen (2021: 799). Demgegenüber steht die Anzahl der wegen Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von Geschäftsguthaben ausgeschiedenen Mitgliedern von 643 (2021: 706).

Am 31. Dezember 2022 gab es 8.551 Mitglieder (31. Dezember 2021: 8.393) mit 56.788 Anteilen zu je 155 €. Die darauf geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 8.755,6 T€ (31. Dezember 2021: 8.618,5 T€).

Entwicklung des Personalbereiches

Die Genossenschaft wird von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter beträgt

48 Jahre. Von den 41 Mitarbeitern haben 25 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.



2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Bilanzsumme

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 beträgt 194.540,3 T€ (31. Dezember 2021: 190.902,2 T€). Der Anstieg der Bilanzsumme um 3.638,1 T€ resultiert insbesondere auf der Aktivseite aus der Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten aufgrund des Zuflusses von Kreditmitteln und auf der Passivseite aus der Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss bei gleichzeitiger Tilgung von langfristigen Krediten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Die Vermögenslage ist durch einen nach wie vor angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,8 Prozent (31. Dezember 2021: 43,3 Prozent) gemessen an der Bilanzsumme. Auf den Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr um 4.439,4 T€ nahm insbesondere der Jahresüberschuss Einfluss.

Entwicklung des Verschuldungsgrades

Im Geschäftsjahr sind Kreditmittel in Form von Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Neubaus im Stadtteil Wiederitzsch in Höhe von 2,0 Millionen € sowie der Strangsanierung im Stadtteil Thekla in Höhe von 2,5 Millionen € zugeflossen. Im Dezember 2022 beträgt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens der Genossenschaft 51,8 Prozent (31. Dezember 2021: 52,8 Prozent).

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche beträgt zum Bilanzstichtag 204 € nach 212 € 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 2022 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 6,1 Prozent (2021: 7,4 Prozent) bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Objektfinanzierungsmittel von 1,79 Prozent (2021: 1,99 Prozent).

Entwicklung des Cashflows

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgender vereinfachter Cashflow:

	2022 in T€	2021 in T€
Jahresüberschuss	4.290,1	5.238,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.969,8	2.846,3
Veränderung Pensionsrückstellung	9,1	0,2
Vereinfachter Cashflow	7.269,0	8.085,4

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 1.379,5 T€ beziehungsweise 4,9 Prozent (2021: 1.620,6 T€ beziehungsweise 6,2 Prozent).

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

	2022 in T€	2021 in T€
Jahresüberschuss	4.290,1	5.238,9
Buchgewinn/Buchverlust aus Anlagenabgängen	1,4	-0,2
Bereinigtes Ergebnis	4.291,5	5.238,7

Die Verringerung des Ergebnisses um 947,2 T€ stellt sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

	2022 in T€
Im Bereich der Erträge	
Zunahme Mieteinnahmen (Mieterhöhungen und Neuvermietungen)	1.275,0
Abnahme Erlösschmälerungen	240,0
Im Bereich der Aufwendungen	
Zunahme der Instandhaltungskosten	-2.210,0
Abnahme der Zinsaufwendungen	225,0
Zunahme Kosten Rauchwarnmelder	-75,0
Zunahme Verwaltungskosten	-185,0
Zunahme planmäßiger Abschreibungen	-205,0
Abnahme Steuern vom Einkommen und Ertrag	155,0

3. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von rund 2.073,4 T€ erwartet. Dabei werden im Wesentlichen die Neuvermietungen sowie die Mietanhebungen im Bestand die Einnahmensituation verbessern. Zudem sind ab dem Jahr 2024 auf Grundlage der Finanz- und Wirtschaftsplanung regelmäßig hohe

Sanierungs- und Investitionsausgaben von durchschnittlich 15,0 Millionen € jährlich vorgesehen, die durch Eigenmittel finanziert werden. Die Leerstandsaufwendungen werden dabei für 2023 noch rückläufig sein, werden aber ab dem Jahr 2024 bestenfalls gleichbleibend sein und damit weiterhin das Ergebnis belasten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die deutlichste Auswirkung hierbei zeigt sich an den Energiemärkten. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom deutlich an Dynamik gewonnen. Die damit einhergehenden Regularien, wie Energiepreisbremsen, Umsatzsteuervergünstigungen und Soforthilfen, bieten einerseits die Möglichkeit, die Belastung der Mitglieder und Mieter*innen so gering wie möglich zu halten. Andererseits erschweren sie aber auch gewohnte Arbeits- und Abrechnungsabläufe in der Genossenschaft und bedürfen zur Umsetzung besonderer technischer Gegebenheiten. Weiterhin ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Ebenso kommen fortlaufend flüchtende Menschen aus den Kriegsgebieten in Leipzig an, die bei entsprechender Möglichkeit mit Wohnraum versorgt werden.

4.2 Risikobericht

Seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich sogar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder und Mieter*innen, insbesondere Ein-Personen- und

Alleinerziehungs Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Zudem hat der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mitglieder und Mieter*innen geführt. So mussten im Zuge der Betriebskostenabrechnung für 2021 die Vorauszahlungen der Mitglieder und Mieter*innen im Schnitt um 23 Prozent erhöht werden. Die energetischen Modernisierungen der Vergangenheit können dieser Entwicklung nur bedingt Einhalt bieten. Erneute energetische Sanierungsmaßnahmen erscheinen vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit von Baukapazitäten und der allgemeinen Entwicklung der Baupreise gesamtwirtschaftlich betrachtet keine Trendwende in dieser Hinsicht zu bringen. Jedoch ergeben sich durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit, die verstärkt in dieser Hinsicht analysiert werden. Insbesondere werden die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechtes, zu erheblichen Mehraufwendungen führen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor sowie steigender gesetzlicher Energieumlagen wird auch seitens der Genossenschaft über eine

schrittweise Transformation der Versorgungsmedien nachgedacht.

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 oder zumindest stagnieren lässt. Jedoch beeinflussen die verfügbaren Haushaltseinkommen der Leipziger Einwohner die Möglichkeit weiterer Mieterhöhungen erheblich. Ebenso schränkt die zum 13. Juli 2022 in Kraft getretene Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) die Einnahmensituation der Genossenschaft in nicht unerheblichem Maß ein, was wiederum in verringerten Investitionen bei der Wohnungsneuvorrichtung mündet. Darüber hinaus wirkt sich die Haushaltspolitik der Stadt bei den Betriebskosten und der Entwicklung bei den Kosten der Unterkunft aus. Sollten auch nach Umstrukturierung des Stadtkonzerns die Gewinnabführungen der kommunalen Versorgungsunternehmen zu Gunsten des öffentlichen Personennahverkehrs wachsen, so lassen diese die Aufwendungen für Betriebskosten steigen und reduzieren gleichzeitig die Möglichkeit Mietanhebungen durchzuführen. Geringere Instandhaltungsmaßnahmen durch eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen wären die Folge, was die Attraktivität der Stadt wiederum nachhaltig beeinflusst. Ebenso beeinträchtigen die stark gestiegenen Baupreise und Zinsen für Sanierungs- und Modernisierungsdarlehen die Investitionstätigkeiten. 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.

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 an-

lassbezogene Auswertungen beziehungsweise Systemprüfungen diese Schutzmechanismen. Weiterhin bieten Abstimmungen zwischen den Genossenschaften der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften sowie der Arbeitsgruppe der Leipziger Immobilienmarktakteure Gewähr dafür, dass frühzeitig verschiedene Entwicklungstrends erkannt werden, denen so dann entweder einzeln oder gemeinsam entgegengetreten werden kann.

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

4.3 Chancenbericht

Leipzig und seine Bevölkerung wachsen weiter. Dies bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, dass bisher weniger nachgefragte Stadtbezirke künftig einen höheren Zuspruch erfahren und in Folge dessen die Leerstände sinken. Auch ergeben sich sodann Potentiale, bisher nicht vorgenommene Standortentwicklungen und Gebäudesanierungen nunmehr durchzuführen. In diesem Zusammenhang nutzte die Genossenschaft, das am 9. Februar 2022 durch den Stadtrat beschlossene Fördermittelprogramm zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen in Großwohnungssiedlungen

und Plattenbaugebieten zur Aktivierung von langfristig leerstehenden Wohnungen. Damit konnten insgesamt 20 Wohnungen in der Breisgaustraße unter Zuhilfenahme von 408 T€ Fördermitteln saniert und unter der Maßgabe der Auflagen des Fördermittelprogrammes vermarktet werden.

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft wird jährlich geprüft, in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zweckmäßig und Mietanhebungen auf Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels möglich sind. Neben den an fünf Standorten sich befindenden seniorenfreundlichen Wohnanlagen bieten sich auf Grund der demographischen Entwicklung Möglichkeiten, auch auf Mieter*innenwunsch seniorenfreundliche Umbauten in öffentlichen Bereichen oder einzelnen Wohnbereichen vorzunehmen. Darüber hinaus sind auf Grund der Verjüngung der Leipziger Bevölkerung Maßnahmen für Familien mit Kindern, zum Beispiel Spielplatzweiterungen, denkbar.

Die Finanzierungsstruktur des Immobilienportfolios der Genossenschaft ist gesichert. Alle bis 2030 anstehenden Prolongationen sind vertraglich gebunden, sodass im Wesentlichen alle Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit bis 2030 getilgt sind.

Seit dem 1. Oktober 2019 nutzen die Mitarbeiter des Unternehmens das ERP-Programm Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH. Damit wurde die technische Grundlage geschaffen, künftig den Kundenverkehr vollständig elektronisch abzubilden und den begonnenen Ausbau der digitalen Infrastruktur der Genossenschaft erfolgreich fortzusetzen. Vor dem Hintergrund

der Produktweiterentwicklung bei der Aareon Deutschland GmbH wird die Umsetzung eines Produkt-Upgrades von Wodis Sigma auf YUNEO sowie der Cloud-Betrieb geprüft.

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

4.4 Gesamtaussage

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

Weiterhin bestehen Risiken aus Kostensteigerungen im Bereich der Instandhaltung und des Energieeinkaufes und damit eventuell einhergehende Verzögerungen bei geplanten Einnahmen. Diese Risiken gefährden jedoch nicht den Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus ist mit einer Stagnation beziehungsweise bestenfalls einem leichten Rückgang der Mietauffälle zu rechnen.

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 anhand öffentlich zugänglicher Informationssysteme abgefragt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nur im Rahmen konservativer Finanzierungsgeschäfte, die mit Grundpfandrechten gesichert sind. Das Darlehen zur Finanzierung des Neubaus im Stadtteil Wiederitzsch wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2020 in Form eines Kapitalmarktdarlehens in Höhe von 6,0 Millionen € aufgenommen und ist im Geschäftsjahr 2022, nach Teilabruf von 4,0 Millionen € in 2021, vollständig zugeflossen. Des Weiteren wurde im Jahr 2022 zur Finanzierung einer umfassenden Strangsanierung in Leipzig-Thekla ein Darlehen in Höhe von 2,5 Millionen € aufgenommen.

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

Forderungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, Mieter*innen und Dritten werden im Rahmen eines aktiven Mahn- und Klagewesens durch zwei Rechtsanwaltsfachangestellte täglich überwacht und nehmen insbesondere durch die steigende wirtschaftliche Belastung vieler Privathaushalte eine wachsende Bedeutung ein. 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 6. April 2023

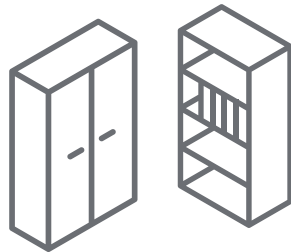
Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der WOGETRA

Bilanz zum 31.12.2022

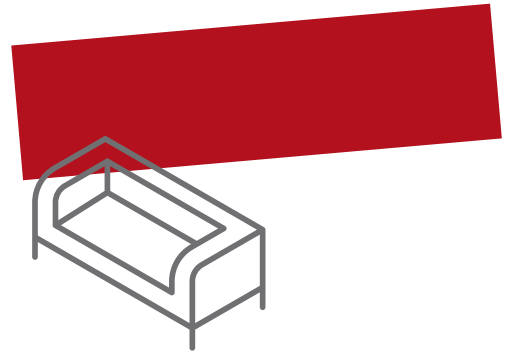
AKTIVA			
	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		2.293,38	8.139,28
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	163.302.065,79		155.399.965,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.182.818,48		5.298.464,90
Grundstücke ohne Bauten	650.409,41		650.409,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.912,65		130.721,73
Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	169.239.206,33	9.778.273,64
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61		130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>400.000,00</u>	<u>530.426,61</u>	<u>400.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		169.771.926,32	171.796.401,19
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	12.306.993,84		12.630.708,01
Andere Vorräte	5.329,70		5.723,04
Geleistete Anzahlungen	<u>192.915,24</u>	12.505.238,78	192.915,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	334.357,61		427.266,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	367.892,01		374.831,96
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>691.794,98</u>	1.394.044,60	285.366,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>10.869.108,14</u>	<u>5.189.019,99</u>
BILANZSUMME		<u>194.540.317,84</u>	<u>190.902.232,20</u>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		166.902,48	189.560,32

PASSIVA			
	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	514.850,00		550.873,20
der verbleibenden Mitglieder	8.755.638,99		8.618.455,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.325,00		6.665,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>(16.146,01)</u>	9.272.813,99	(18.997,77)
Kapitalrücklage		824.810,16	772.310,16
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem.§ 27 DMBilG	23.278.318,90		23.278.318,90
Gesetzliche Rücklage	52.602.701,61		49.443.140,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(3.159.561,19)		(5.238.925,69)
Andere Ergebnisrücklagen	1.130.531,96		0,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	<u>(1.130.531,96)</u>	77.011.552,47	(0,00)
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	4.290.093,15		5.238.925,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-4.290.093,15</u>	<u>0,00</u>	<u>-5.238.925,69</u>
Eigenkapital insgesamt		87.109.176,62	82.669.763,63
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.611.424,00		1.602.349,00
Steuerrückstellungen	324.314,00		222.525,00
Sonstige Rückstellungen	<u>290.000,00</u>	2.225.738,00	323.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.737.957,12		90.443.007,88
Erhaltene Anzahlungen	13.761.611,65		12.506.688,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	439.929,35		569.216,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.120.487,33		2.479.534,40
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	<u>145.417,77</u> <u>(11.686,17)</u>	<u>105.205.403,22</u>	<u>85.846,85</u> <u>(13.450,20)</u>
BILANZSUMME		<u>194.540.317,84</u>	<u>190.902.232,20</u>
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		166.902,48	189.560,32

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	38.798.912,28		36.758.963,43
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.076,40</u>	38.805.988,68	5.000,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	663.495,43
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-323.714,17	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.247.749,35	929.207,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-26.201.285,77</u>	<u>-23.947.843,79</u>
ROHERGEBNIS		13.528.738,09	14.408.822,95
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.993.218,44		-1.799.749,24
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-488.882,76		-414.180,79
- davon für Altersversorgung	<u>(-104.691,69)</u>	-2.482.101,20	(-82.562,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.969.798,13	-2.846.333,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.233.297,66	-1.162.685,23
Erträge aus Gewinnabführung		367.892,01	374.831,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.685,40	13.891,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.619.590,81	-1.866.801,24
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-318.629,58</u>	<u>-471.984,64</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.287.898,12	6.235.811,96
Sonstige Steuern		<u>-997.804,97</u>	<u>-996.886,27</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		4.290.093,15	5.238.925,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>-4.290.093,15</u>	<u>-5.238.925,69</u>
BILANZERGEBNIS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang



A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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 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 6,7 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Computerhardware wird im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

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 2022 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 367,9 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 Pauschalwertberichtigung in Höhe von zehn Prozent des

Mietforderungsbestandes berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige beziehungsweise zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 12.307,0 T€ (Vorjahr 12.630,7 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 2018G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78 Prozent (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44 Prozent (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 48,9 T€.

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

Betriebskosten	182,0 T€
Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Erstellung Jahresabschluss	92,0 T€

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die in den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ enthaltenen Posten mit nicht unerheblichem Umfang betreffen im Wesentlichen Versicherungsleistungen für Schadensfälle (565,8 T€) und Zuschüsse für Sanierung von Leerstandswohnungen (408,0 T€).

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

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Lizenzen und Nutzungsrechte (240,8 T€), Abschreibungen auf Forderungen (116,0 T€) und Raumkosten für Geschäftsräume (159,9 T€).

Die Erträge aus Gewinnabführung (367,9 T€) resultieren aus dem Beherrschungs- und

Gewinnabführungsvertrag mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH (Tochtergesellschaft).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit 28,9 T€ (Vorjahr: 35,5 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	30	4
technische Mitarbeiter	5	0
gesamt	35	4

Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	8.393
Korrektur Anfangsbestand	- 2
Zugang	803
Abgang	- 643
verbleibende Mitglieder Ende 2022	8.551

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 137,2 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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von

4.290,1 T€ ab. Gemäß §§ 28 Abs. 1 Buchst. I und § 40 Abs. 2 und 3 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 3.159,6 T€ in die gesetzliche Rücklage und 1.130,5 T€ in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Leipzig, den 6. April 2023

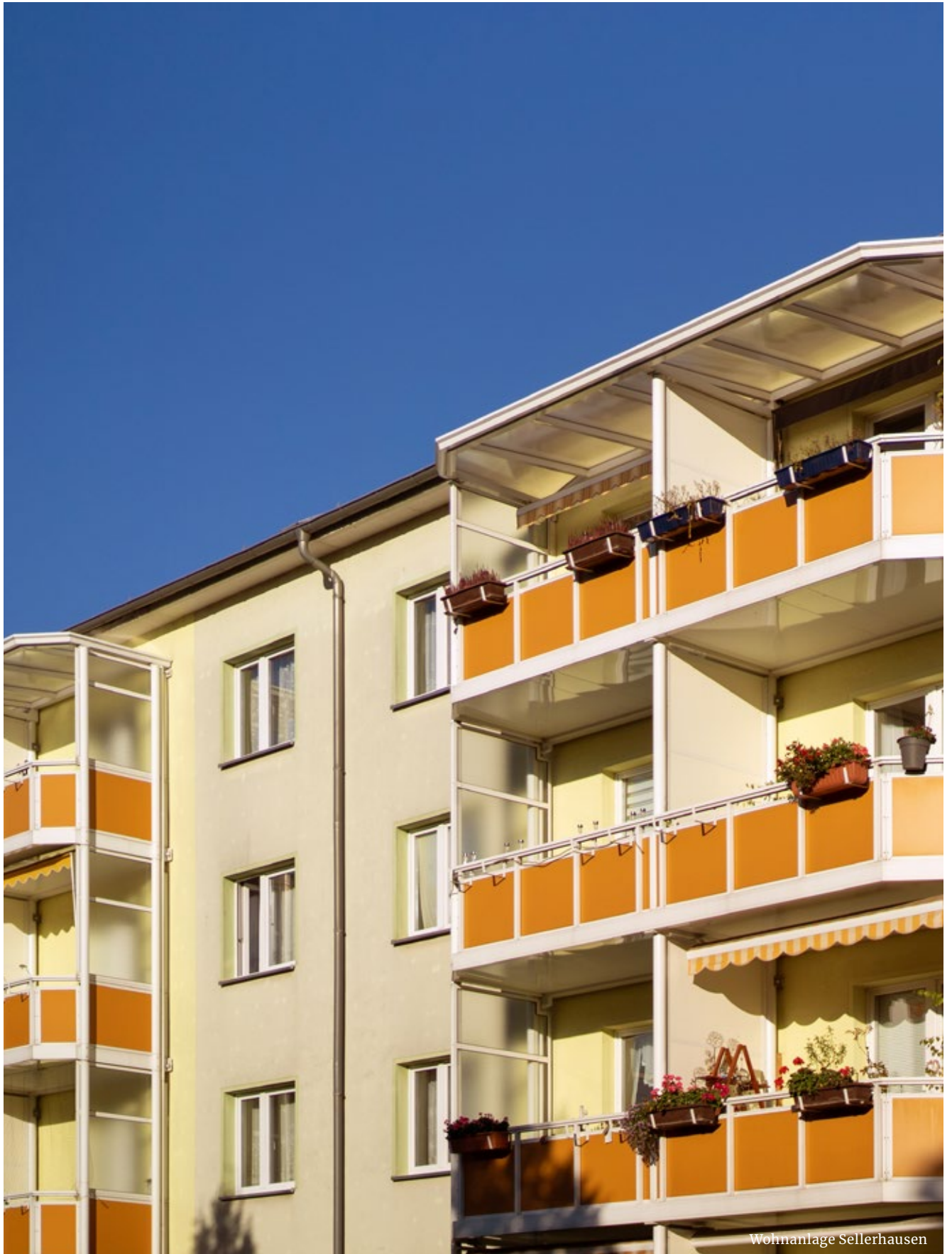
Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch



Wohnanlage Sellerhausen

Anlagenspiegel des Geschäftsjahres 2022

– Anlage 1 –

Anlagevermögen (Bilanz Aktiva)	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	271.903,13	0,00	-2.550,84	0,00	269.352,29
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	371.346.012,06	66.430,20	-2.467,94	10.631.661,70	382.041.636,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.831.114,88	8.784,46	0,00	0,00	8.839.899,34
Grundstücke ohne Bauten	1.577.552,21	0,00	0,00	0,00	1.577.552,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	804.444,39	31.459,04	-137.284,04	0,00	698.619,39
- davon GWG		(1.970,11)	(-1.970,11)		
Anlagen im Bau	9.778.273,64	853.388,06	0,00	-10.631.661,70	0,00
Sachanlagen gesamt	392.337.397,18	960.061,76	-139.751,98	0,00	393.157.706,96
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61	0,00	0,00	0,00	130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Finanzanlagen gesamt	530.426,61	0,00	0,00	0,00	530.426,61
Anlagevermögen insgesamt	393.139.726,92	960.061,76	-142.302,82	0,00	393.957.485,86

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2022	im Geschäfts- jahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2022	am 31.12.2022	am 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	263.763,85	5.845,90	-2.550,84	267.058,91	2.293,38	8.139,28
	215.946.046,44	2.793.523,79	0,00	218.739.570,23	163.302.065,79	155.399.965,62
	3.532.649,98	124.430,88	0,00	3.657.080,86	5.182.818,48	5.298.464,90
	927.142,80	0,00	0,00	927.142,80	650.409,41	650.409,41
	673.722,66	45.997,56	-125.013,48	594.706,74	103.912,65	130.721,73
		(1.970,11)	(-1.970,11)			
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.778.273,64
	221.079.561,88	2.963.952,23	-125.013,48	223.918.500,63	169.239.206,33	171.257.835,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	130.426,61	130.426,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	530.426,61	530.426,61
	221.343.325,73	2.969.798,13	-127.564,32	224.185.559,54	169.771.926,32	171.796.401,19

Verbindlichkeitspiegel des Geschäftsjahres 2022

– Anlage 2 –

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)		insgesamt	
		Euro	unter 1 Jahr
			Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2022	87.737.957,12	6.823.396,55
	31.12.2021	90.443.007,88	7.364.747,78
Erhaltene Anzahlungen	31.12.2022	13.761.611,65	13.761.611,65
	31.12.2021	12.506.688,53	12.506.688,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2022	439.929,35	439.929,35
	31.12.2021	569.216,91	569.216,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022	3.120.487,33	3.120.487,33
	31.12.2021	2.479.534,40	2.479.534,40
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2022	145.417,77	145.417,77
	31.12.2021	85.846,85	85.846,85
Gesamtbetrag	31.12.2022	105.205.403,22	24.290.842,65
	31.12.2021	106.084.294,57	23.006.034,47

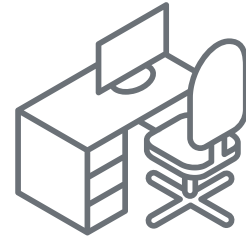
Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	
27.098.302,29	53.816.258,28	87.737.957,12	Grundpfandrechte
26.208.663,00	56.869.597,10	90.443.007,88	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
27.098.302,29	53.816.258,28	87.737.957,12	
26.208.663,00	56.869.597,10	90.443.007,88	





Wohnanlage Landsberger Straße

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 8. Mai 2023 einstimmig nachfolgenden Bericht für das Kalenderjahr 2022 beschlossen. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates legt der Aufsichtsrat gewissenhaft und getreu Rechenschaft über seine Tätigkeit im Berichtsjahr 2022 ab.

Die Genossenschaft hat sich im Jahr 2022 weiter positiv entwickelt. Ein Schwerpunkt der Berichterstattung und Beratung waren neben dem dritten Jahr mit Unklarheiten über den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Mit dem Krieg im Herzen von Europa, der Millionen von Menschen in der Ukraine unendliches Leid beschert und gleichzeitig die gesamte Weltwirtschaft beeinträchtigt, haben sich die Rahmenbedingungen für die Versorgungssicherheit grundlegend verändert.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er beriet den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft und hat die Arbeit des Vorstandes sorgfältig und kontinuierlich 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 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 zu den im Finanz- und Wirtschaftsplan festgelegten Zielen sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung (Follow-up-Berichterstattung). Des Weiteren hat der Vorstand eine regelmäßige Berichterstattung über die Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsthemen aufgenommen (Umwelt und Energieeinsparungen/Erreichung der Klimaziele).

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 2022 fanden fünf 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. Die Sitzungen wurden teilweise als Online-Meeting durchgeführt.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2022 sieben ordentliche Sitzung des Aufsichtsrates statt. An allen Sitzungen und Abstimmungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates in der Regel vollzählig teilgenommen. Die Sitzungen wurden teilweise aufgrund der Corona-Pandemie als Online-Meeting durchgeführt.

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

Der Aufsichtsrat beschloss darüber hinaus den Bericht des Aufsichtsrates für das Wirtschaftsjahr 2021 sowie die Wiederbestellung von Béla Hambuch als Vorstand.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, hat es im Berichtsjahr 2022 nicht gegeben.

Themenschwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen

Neben den Regelberichterstattungen auf der Basis des monatlichen Reporting bezogen auf die Genossenschaft und des quartalsweisen Reporting bezogen auf die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wurde das Thema „Umwelt und Energieeinsparungen/Schaffung der Klimaziele“ als fortlaufender Regeltagesordnungspunkt implementiert. Ferner wurden folgende Themenschwerpunkte intensiv besprochen:

- Energiepreisentwicklung und die Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Finanz- und Wirtschaftsplan 2023 (Erörterung Anfang 2023)
- Marketingreporting 4. Quartal 2021
- Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Vorbereitung und Auswertung der durchgeführten Vertreterausprachen in 2022
- Vorlage und Erläuterung des Jahresabschluss 2021 und ausführliche Behandlung des Prüfungsberichtes anlässlich der jährlichen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den VSWG e. V.
- Beschlussfassung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Bilanzgewinns 2021 sowie Einladung zur 79. Vertreterversammlung

- Neubau Wiederitzsch (Schlussabnahme im Januar 2022)
- Klimatisierungsprojekt KUEHA in Zusammenarbeit mit der TU Dresden im Rahmen des Austausches von technisch verschlissenen Öl-Stationen
- Entwicklung der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH sowie deren fortlaufende Geschäftsentwicklung
- Laufendes Vermietungsgeschäft und quartiersbezogene Leerstandsbetrachtungen
- Auswertung Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021
- Bankenrating
- Digitalisierungsstrategie der WOGETRA
- Auswertung Bauplan 2022
- Entwicklungsperspektiven Wohnkomplex Breisgaustraße, Leipzig-Grünau
- Personalgewinnung

Zusammensetzung und Aufgabenverteilung im Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum blieb der Aufsichtsrat unverändert.

In der ersten Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die 79. Vertreterversammlung 2022 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 Mitarbeiter*innen der WOGETRA und der Arbeitnehmervertretung für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Anstrengungen und Leistungen, die aufgrund der geopoliti-

schen Lage sowie der weiterhin andauernden COVID-19-Pandemie erneut überaus herausfordernd waren.

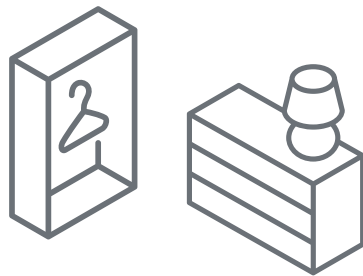
Den Vertreterinnen und Vertretern dankt der Aufsichtsrat für ihr großes Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit.

Leipzig, den 8. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Joachim Steinke, Aufsichtsratsvorsitzender





Das Team der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH steht unseren Mitgliedern fachkundig zur Verfügung.

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022



Bilanz zum 31.12.2022

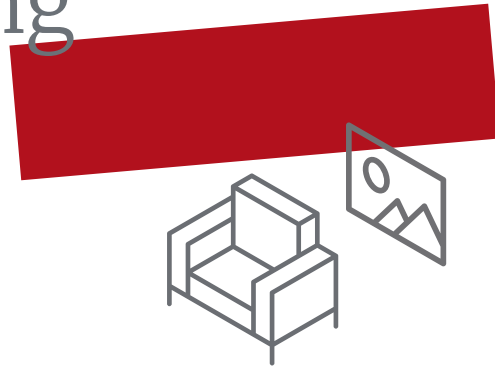
AKTIVA			
	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.479,00	138.479,00	136.337,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	252.809,95		217.851,34
Sonstige Vermögensgegenstände	5.121,45	257.931,40	872,84
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		573.653,76	625.317,41
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.336,36	6.958,31
SUMME AKTIVA		999.400,52	1.012.336,90

PASSIVA			
	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag		120.817,79	120.817,79
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Summe Eigenkapital		145.817,79	145.817,79
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	32.536,00	32.536,00	37.380,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.973,89		32.436,22
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(42.973,89)		(32.436,22)
Sonstige Verbindlichkeiten	778.072,84	821.046,73	796.702,89
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(378.072,84)		(396.702,89)
SUMME PASSIVA		999.400,52	1.012.336,90

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE		2.967.364,42	2.882.977,99
Sonstige betriebliche Erträge		31.606,64	20.706,71
MATERIALAUFWAND			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-283.977,49		-304.602,43
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-901.810,83	-1.185.788,32	-839.085,61
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	-850.386,17		-829.618,50
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-217.207,33	-1.067.593,50	-198.461,07
ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-58.847,39	-58.847,39	-45.591,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-300.601,44	-294.348,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			221,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-14.701,40	-13.891,87
- davon an verbundene Unternehmen	(-14.685,40)		(-13.891,87)
ERGEBNIS NACH STEUERN		371.439,01	378.306,96
Sonstige Steuern		-3.547,00	-3.475,00
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		-367.892,01	-374.831,96
JAHRESÜBERSCHUSS		0,00	0,00

Anhang



A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

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

Die Gesellschaft hat mit der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit dem Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig GnR 180) als herrschendem Unternehmen einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 22. November 2019.

Auf der Grundlage des Gewinnabführungsvertrages führt die Gesellschaft den Jahresüberschuss 2022 an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig ab.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

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

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA - Tabellen mit Sätzen von 7,14 bis 25,00 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

In der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind folgende Verbindlichkeiten gegenüber der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Darlehen zur Liquiditätssicherung 400,0 T€, Verbindlichkeit aus Gewinnabführung 367,8 T€.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Raumkosten für Geschäftsräume (40,7 T€), Kfz-Kosten (126,8 T€) und EDV-Kosten (25,7 T€).

Der Posten „aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinn“ beinhaltet die gemäß dem Gewinnabführungsvertrag vorzunehmende Gewinnabführung des Jahresüberschusses 2022 an die Obergesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig.

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte: Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	2	2
technische Mitarbeiter	22	1
gesamt	24	3

Geschäftsführer

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

E. Weitere Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung

aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 367,8 T€ ab. Gemäß § 2 des Gewinnabführungsvertrags mit der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig wird der gesamte Gewinn an diese abgeführt.

Leipzig, den 27. März 2023



Tobias Luft
Geschäftsführer



Béla Hambuch
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

Anlagevermögen	historische Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge + Abgänge -	Umbuchung im Geschäftsjahr	Zu- schreibungen
	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
Pkw	7.480,72			
Lkw	332.057,16	40.149,10 -12.304,83		
Sonstige Transportmittel	2.230,59			
Geschäftsausstattung	28.437,04	7.618,55 -16.655,81		
Büroeinrichtung	15.470,33	4.839,83 -6.932,67		
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.302,11	8.421,77 -1.302,11		
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.162,89	-1.162,89		
Summe Anlagevermögen	388.140,84	61.029,25 -38.358,31		

Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert zum Ende des Geschäftsjahrs	Buchwert zum Ende des Vorjahres	Abschreibungen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro	Euro
7.479,72	1,00	1,00	
237.274,43	122.627,00	126.855,00	44.376,10
2.228,59	2,00	2,00	
4.317,78	15.082,00	9.467,00	1.973,69
12.610,49	767,00	11,00	4.075,77
8.421,77			8.421,77
		1,00	
272.332,78	138.479,00	136.337,00	58.847,39



Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)	Stand 31.12.2022	bis 1 Jahr
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.973,89	42.973,89
Sonstige Verbindlichkeiten	778.072,84	378.072,84
Summe	821.046,73	421.046,73

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





www.wogetra.de