

2022

GESCHÄFTSBERICHT



Miteinander. Füreinander.

www.wbg-kontakt.de

 **Kontakt**
Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

INHALT // GESCHÄFTSBERICHT 2022

03

Vorwort //
Miteinander. Füreinander.

04

Solidarisch //
Großes Engagement für
ukrainische Familien

06

Füreinander //
Umfangreiches
Serviceangebot

08

Gemeinsam //
Ein aktives
Miteinander

12

Umsichtig //
Lebensqualität fördern

18

Lagebericht //
Grundlagen des
Unternehmens

20

Lagebericht //
Wirtschaftsbericht

32

Lagebericht // Prognose-, Chancen- und Risikobericht,
Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanz-
instrumenten, Gesamtaussage

36

**Jahresabschluss
2022**

42

Anhang //
zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2022

60

**Bericht des
Aufsichtsrates**

62

**Bestätigungs-
vermerk**

VORWORT

MITEINANDER. FÜREINANDER.



Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen, die ein Umdenken und neue Lösungsansätze erfordern. In Zeiten des Russland-Ukraine-Kriegs, einer hohen Inflationsrate, einem Anstieg der Bauzinsen, Preissteigerungen und zunehmender Unsicherheiten ist es von großer Bedeutung, dass wir füreinander eintreten, miteinander handeln und den genossenschaftlichen Gedanken in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten stellen.

Deshalb bieten wir nicht nur eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, sondern schaffen für unsere Mitglieder ein Zuhause. Einen Ort, an dem sie sich sicher und geborgen fühlen. Hierfür entwickeln wir unseren Wohnungsbestand entsprechend der Bedürfnisse unserer Mitglieder zukunftsgerichtet weiter – sei es unter technischen, sozialen, demografischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Gleichzeitig bedarf es für ein echtes Zuhause-Gefühl über die eigenen vier Wände hinaus auch der Zugehörigkeit zu einer starken Gemeinschaft, die von Begegnung und Austausch lebt. Hierfür wird es immer wichtiger, nicht nur die Wohnungen, sondern auch das Wohnumfeld an die sich verändernden demografischen und sozialen Strukturen anzupassen. Deshalb bieten wir unseren Mitgliedern umfassende Serviceleistungen rund um das Wohnen und unterstützen das soziale Quartiersmanagement in unseren Wohngebieten.

Gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern möchten wir weiterhin miteinander und füreinander den genossenschaftlichen Gedanken in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten stellen und mit einem Zuhause vielmehr als nur Wohnraum schaffen.

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in unserem Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

SOLIDARISCH.

Mit großem Engagement unterstützt die WBG Kontakt ukrainische Familien rund ums Wohnen.



Am 24. Februar 2022 startete Russland einen Angriffskrieg auf die Ukraine, der vor allem für die ukrainischen Einheimischen unvorstellbares Leid hervorbrachte. Familien mussten sich trennen, Kinder mussten sich von ihren im Land gebliebenen Vätern verabschieden und die Flucht in ein völlig fremdes Land antreten.

Als Genossenschaft übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung in der Region und in unseren Quartieren. Im Zuge der Flüchtlingswelle 2015 haben wir schon einmal geholfen. Deshalb war es für uns auch dieses Mal selbstverständlich, die geflüchteten Menschen

aus der Ukraine zu unterstützen. Um Sprachbarrieren zu überwinden, beschäftigte die Genossenschaft seit März 2022 eine russisch-sprachige Mitarbeiterin.

Für uns war vor allem wichtig, schnell und unbürokratisch zu helfen, um den geflüchteten, teilweise traumatisierten Familien ein sicheres Zuhause bieten zu können. So haben wir anstelle von Dauernutzungsverträgen Kurzzeitmietverträge für 1 Jahr abgeschlossen und verzichteten auf die Zahlung einer Kaution. Unter der Prämisse, schnelle Hilfe zu leisten, wurden teilweise auch unsanierte Wohnungen, die aber

Seit Kriegsbeginn hat die Stadt Leipzig im Jahr 2022 insgesamt 12.426 ukrainische Kriegsvertriebene als neue Einwohner aufgenommen und zählte abzüglich bereits wieder weggezogener Personen zum 31.12.2022 11.668 Ukrainer. In dessen Folge verzeichnete Leipzig mit einem Zuwachs von insgesamt 14.280 Einwohnern (+2,4 %) seit der Wende den zweitstärksten Bevölkerungsanstieg.

Quelle: Statistischer Quartalsbericht IV/2022 der Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

dennoch in einem ordnungsgemäßen und würdevollen Zustand waren, kurzfristig verfügbar gemacht.

Für eine optimale Integration der Geflüchteten boten unsere Mitarbeiter vielfältige Unterstützung an. So übersetzten wir z.B. die Hausordnung, erläuterten die deutsche Kultur und die in Deutschland üblichen Umgangsformen.

Wie gut unsere und die Anstrengungen unserer Mitglieder der Genossenschaft waren, zeigt sich am Beispiel der ukrainischen Familie Borysov. Anfang Mai 2022 bezogen Daria, ihr Mann Andrii und ihre drei Kinder in Grünau eine 4-Raumwohnung. Das Besondere: Daria Borysova war zum Zeitpunkt ihrer Flucht schwanger. Nun, in Sicherheit, brachte sie acht Monate später ein gesundes Kind zur Welt. Die Geschwister besuchen inzwischen die umliegenden Schulen, haben Deutsch gelernt und knüpften Freundschaften. Auch die Eltern besuchten Integrations- und Sprachkurse, so dass wir uns bei einem weiteren Besuch inzwischen auch auf Deutsch unterhalten konnten. Bei unserem Treffen wurden wir von Familie Borysov mit Herzlichkeit und einer gedeckten Teetafel sehr gastfreundlich empfangen. Dabei war es Daria und Andrii ein besonderes Anliegen, zum Ausdruck zu bringen, wie dankbar sie für ihre Wohnung sind – und dafür, dass wir als Genossenschaft bei allen Fragen, Sorgen und Nöten mit Rat und Tat zur Seite standen und stehen.

Dieser Dank gilt allen Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern unserer Genossenschaft. Denn wir haben die ukrainischen Flüchtlinge nicht nur

mit Wohnraum versorgt - eine Vielzahl an Sachspenden, Hilfestellung bei Behördengängen, Unterstützung bei der Ausstattung, wie Elektroarbeiten oder das unentgeltliche Bereitstellen von Maler- und Tapezierausrüstung sowie das generell große soziale Engagement zeigen, dass die WBG Kontakt das solidarische Miteinander lebt. Das belegt auch die Zahl der ukrainischen Familien, die bleiben wollen. Anfang 2023 liefen die ersten Kurzzeitmietverträge aus. Viele Familien äußerten den Wunsch, Mitglied in unserer Genossenschaft zu werden, so dass wir zahlreiche Mietverträge in Dauernutzungsverträge umwandeln konnten.

Die ukrainischen Familien haben sich bestmöglich eingelebt und fühlen sich wohl und sicher in ihrem neuen Zuhause.



FÜREINANDER.

Als Genossenschaft gehört es zu unserem Selbstverständnis, für unsere Mitglieder da zu sein.



Schlüssel weg, abgebrochen oder vergessen?
Große Aufregung, aber nicht bei uns: Unser Schlüsseldienst ist für unsere Mitglieder rund um die Uhr erreichbar und lässt somit niemanden vor seiner Tür stehen.



Der Service der WBG Kontakt umfasst umfangreiche Angebote und hilft dort, wo unsere Mitglieder und Mieter Unterstützung benötigen. Sei es mit wohnbegleitenden Dienstleistungen, wie z. B. ein Umzugsservice oder ein 24-Stunden-Havarie- und Schlüsseldienst; oder ganz individuelle Hilfs- und Beratungsangebote, die wir in enger Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Altenhilfeverein durchführen.

Denn: Eine moderne Wohnung kann unser Leben zwar angenehmer machen – wirklich schöner wird es aber nur durch einvernehmliche Nachbarschaften und durch ein vertrauensvolles Verhältnis zum Vermieter.

Bei der WBG Kontakt kümmern sich nicht nur über 100 Handwerker darum, unsere Wohnungen in den einzelnen Wohngebieten instand zu halten. Wir beschäftigen zudem drei Sozialarbeiter, die Ansprechpartner für unterschiedlichste Probleme sind, Hilfestellungen geben sowie andere soziale oder medizinische Dienste vermitteln. Manchmal sorgen sie auch dafür, dass das aus den Fugen geratene Zusammenleben in einem Haus wieder in normalen Bahnen verläuft.

Zur Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders initiierte die WBG Kontakt im Jahr 2011 die Gründung des Jugend- und Altenhilfevereins. Als das soziale Herz unserer Genossenschaft bietet

dieser für gemeinschaftliche, soziale Projekte einen größeren Aktionsradius. Sei es die Unterstützung bei der Haushaltsführung, die Erledigung von Besorgungen, Hilfe bei Behördengängen sowie Hol-, Bringe- und Begleitdienste – das Team des Jugend- und Altenhilfevereins leistet aktiv Hilfe, wo sie gebraucht wird. Es geht jedoch nicht nur um die Hilfestellung und Unterstützung im Alltag, denn viele Menschen sehnen sich ebenso nach sozialen Kontakten und gesellschaftlicher Teilhabe. Hierfür betreibt der Jugend- und Altenhilfeverein in den Wohngebieten Paunsdorf und Grünau die Begegnungsstätten unserer Genossenschaft. Diese stiften Identität im urbanen Raum, rufen zur Mitwirkung auf und fördern mit vielseitigen und generationsübergreifenden Bildungs-, Kultur-, Sport- und Kreativangeboten den Austausch unserer Mitglieder. Indem wir uns mit Toleranz und Verständnis begegnen und ein starkes Miteinander pflegen, legen wir den Grundstein für ein harmonisches Zusammenleben.

Genau das verstehen wir unter einer Solidargemeinschaft: füreinander da zu sein.

Unser Service-Angebot auf einen Blick
Wir sind in allen Lebenslagen für unsere Mitglieder da.



GEMEINSAM.

Mieterfeste, Hausfeste, Geburtstagsfeste – die WBG Kontakt steht für ein aktives Miteinander.

Die Kombination aus guter Musik, fröhlichen Menschen und sonnigem Wetter sorgt für eine ausgelassene Stimmung. Das Hausfest „An der Kotsche“ brachte jede Menge Spaß und Vertrauen untereinander.

Als Wohnungsgenossenschaft verpflichten wir uns nicht nur, unseren Mitgliedern qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, sondern auch für das soziale Miteinander zu sorgen. Aus diesem Grund kommen die erwirtschafteten Überschüsse auch allein unseren Mitgliedern zugute. Zudem genießen unsere Mitglieder eine eigentumsähnliche Sicherheit und sind aufgrund unserer demokratischen Organisationsstruktur Mit-Entscheider.

In unserer Genossenschaft zählt das WIR. Das dachten sich auch die neuen Bewohner der Wohnanlage „An der Kotsche“, welche aufgrund ihres Erstbezuges nach der Modernisierung bislang noch wenig miteinander vertraut waren. Je besser sich Nachbarn untereinander kennen, desto einfacher ist es auch füreinander Verständnis aufzubringen oder auch mal um Unterstützung zu bitten. Dabei ist es egal, ob es z. B. um die Annahme eines Paketes oder um das Leeren des Briefkastens zur Urlaubszeit geht. Zudem kann ein vertrautes und gutes Nachbarschaftsverhältnis in unserem Alltag auch eine willkommene Bereicherung darstellen. >>

WIR



AN DER KOTSCH



Die Kotsche-Mieterschaft war genau dieser Meinung und organisierte selbständig im Juni 2022 ein Hausfest. Die Genossenschaft unterstützte das Engagement mit Bierzeltgarnituren, einem Grill sowie Zubehör. Auf dem Gründach der Quartiersgarage konnten so alle Anwohner der Wohnanlage „An der Kotsche“ in geselliger Atmosphäre ins Gespräch kommen. Wir danken unseren Mitgliedern für diese Initiative und dem Weitertragen des genossenschaftlichen Gedankens einer gelebten, solidarischen und offenen Nachbarschaft.

Auch andere Hausgemeinschaften unserer Genossenschaft, die selbständig ein Hausfest organisieren wollen, können über unsere Website dieses anmelden und finanzielle oder materielle Unterstützung anfragen. Denn nur ein gelebter Dialog kann Hausgemeinschaften stärken und vertraute Nachbarschaften schaffen.

Für einen aktiven Austausch mit unseren Mitgliedern veranstalten wir zudem jährlich in unseren zwei größten Wohngebieten in Paunsdorf und Grünau jeweils Mitglieder- und Mieterfeste. Hier erhalten wir in Gesprächen mit den Bewohnern Anregungen und auch konstruktive Kritik, die uns Impulse geben, unser Serviceangebot als Genossenschaft weiter zu verbessern und etwaige Missstände abzustellen.

Ein weiterer Punkt unserer genossenschaftlichen Arbeit ist die soziale Teilhabe unserer älteren

Mitglieder, welche es mitunter aufgrund von körperlichen Einschränkungen zunehmend schwer haben am Sozialleben teilzunehmen. Daher laden wir, unsere Mitglieder ab dem 70. Lebensjahr zu monatlichen Geburtstagsrunden in unsere Begegnungsstätten ein. Bei Kaffee und Kuchen genießen es unsere älteren Mieter miteinander zu plaudern. Ein musikalisches Unterhaltungsprogramm mit Live-Gesang rundet die Feier ab. Am Ende des Festes werden die Geburtstagsjubilare mit einem Blumenstrauß verabschiedet.

Die WBG Kontakt wird dieser besonderen Veranstaltung maßgeblich vom eng mit unserer Genossenschaft verbundenen Jugend- und Altenhilfeverein unterstützt. Neben der Organisation und Ausrichtung der Geburtstagsrunden sorgt das Vereinsteam mit einem Fahr- und Begleitedienst dafür, dass auch mobilitätseingeschränkte und hochbetagte Senioren an der Geburtstagsfeier teilnehmen können. Selbstverständlich begleitet auch der Seniorenbeauftragte unserer Genossenschaft die Veranstaltung und beantwortet Fragen rund ums Wohnen.

Da insbesondere ältere Menschen als Hochrisikogruppe im Hinblick auf eine Erkrankung mit COVID-19 gelten, konnten leider im Berichtsjahr keine Geburtstagsfeiern stattfinden. Um so größer ist nun die Freude, dass im aktuellen Geschäftsjahr 27 Geburtstagsfeiern in den Begegnungsstätten in Paunsdorf, Grünau und Hartha stattfinden.

Im Jahr 2023 sind 27 Geburtstagsfeiern für die Jubilare der Genossenschaft geplant.

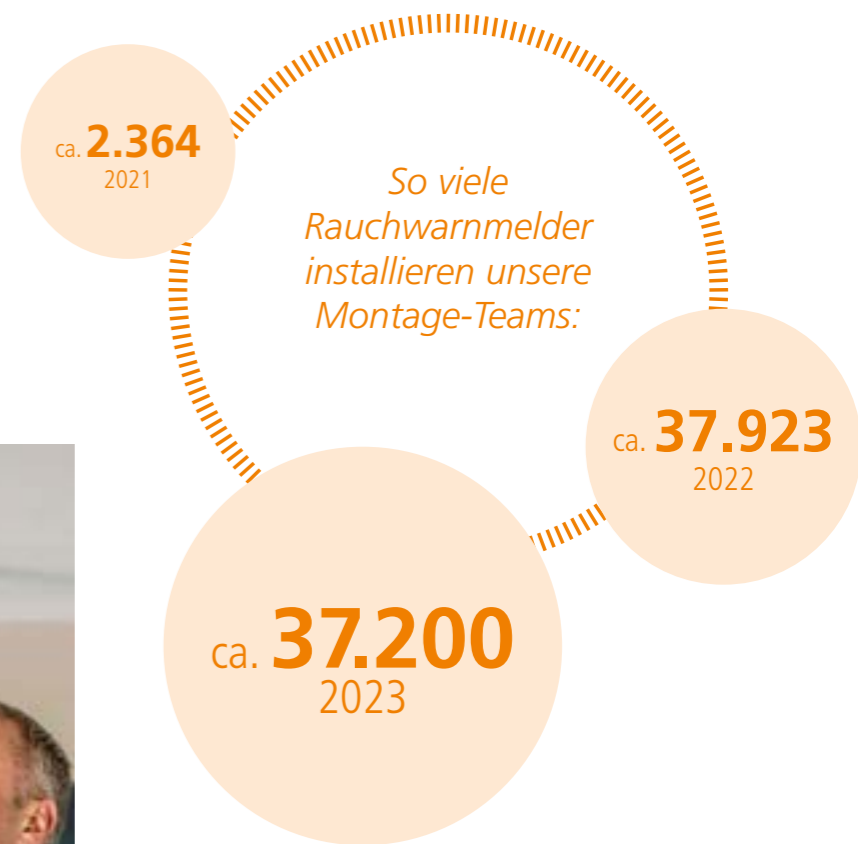
Geburtstagsrunden
Unsere älteren Mieter plaudern einmal im Monat bei Kaffee und Kuchen und genießen ein musikalisches Unterhaltungsprogramm.



Gemeinsam feiern
Mit Live-Musik, Köstlichkeiten vom Grill sowie Spiel- und Kreativangeboten für die ganze Familie bieten unsere Mitglieder- und Mieterfeste eine willkommene Gelegenheit um, miteinander ins Gespräch zukommen und in Gemeinschaft ein paar schöne Stunden zu erleben.

UMSICHTIG.

Die WBG Kontakt fördert die Lebensqualität durch die Verbesserung der modernen Standards, der Sicherheit und der Transparenz.



Unsere Montage-Teams installieren um die 400 Rauchwarnmelder am Tag. Das sind ca. 2.000 Rauchwarnmelder pro Woche.

Wir erhöhen die Wohnqualität

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit dem Ziel, die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder zu erhöhen, unser Hauptaugenmerk in die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes gelegt. Wir fokussierten uns insbesondere auf die Verbesserung der Ausstattungsqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, auf Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz sowie auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen. Insgesamt betrug im Berichtsjahr das Investitionsvolumen für Neubauten sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnobjekten ca. 24,7 Mio. €.

Neben der Abdichtung von Fugen erhielten die Fassaden der Wohnanlagen im „Schlehenweg 2-6“ und in der „Platanenstr. 1-13“ einen an-

sprechenden Farbanstrich. Bei diesen und vier weiteren Wohnanlagen in Paunsdorf sind zudem die Arbeiten zur Erneuerung der Wechselsprechanlagen, Treppenhauslichter und Hausanschlüsse im Keller angelaufen. Bei den Wohngebäuden in der „Heiterblickallee 16-26“ und „Am Vorwerk 1-5“ erfolgte die Montage von insgesamt neun Aufzugsanlagen. Diese tragen mit den sieben nachträglich angebauten Balkonanlagen in den Stadtteilen Paunsdorf und Mockau dazu bei, dass sich unsere Mitglieder und Mieter auch langfristig in ihrer Wohnung wohlfühlen.

Darüber hinaus beendete die Genossenschaft im Berichtsjahr die Umbau- und Modernisierungsarbeiten „An der Kotsche“ in Leipzig-Lausen und in der „Döbelner Straße“ in Hartha und stellte das nachhaltige Bauprojekt, den Holz-Hybrid-Neubau „Waldkerbel-Eck“ in Leipzig-Paunsdorf, fertig.

Wir sorgen für mehr Sicherheit

Eine große Aufgabe im Jahr 2022 war die gesetzliche Nachrüstpflicht von Rauchwarnmeldern. Gemäß der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) besteht seit Juni 2022 die Pflicht zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden. Es zeichnete sich jedoch bereits 2021 ab, dass alle Vermieter bis 2024 dazu gesetzlich verpflichtet werden. Um Montageengpässe und Liefer-schwierigkeiten zu vermeiden, hat das Tochterunternehmen der WBG Kontakt, die KLS GmbH, bereits im Jahr 2021 begonnen, im Auftrag der Genossenschaft Rauchwarnmelder des Herstellers QUNDIS zu installieren. Denn als Genossenschaft fühlen wir uns verpflichtet, für das Wohl unserer Mitglieder und Mieter rechtzeitig zu handeln und damit vorausschauend zu planen.

Die Rauchwarnmelder werden über die gesetzliche Mindestanforderung hinaus im Flur und

allen Wohnräumen (Bad und Küche ausgenommen) der Mietbereiche montiert. Mit einer Montagezeit von nur 5 Minuten je Wohnung bringen täglich zwei Montage-Teams insgesamt 400 Rauchwarnmelder im Deckenbereich an. Die hochwertigen Geräte ermöglichen zukünftig eine Ferninspektion ohne Betreten der Wohnungen und bieten unseren Mitgliedern zusätzliche Sicherheit. Für Gehörlose und Hörgeschädigte stimmt die WBG Kontakt e.G. individuell mit den Betroffenen barrierefreie Brandschutzlösungen ab. Neben den Rauchwarnmeldern werden in diesen Mietbereichen ergänzende Module eingesetzt, sodass unsere Mitglieder anstatt des akustischen Alarms durch optische und haptische Signale (z. B. Blitzlicht, Vibrationskissen) gewarnt werden.

Bis zum gesetzlich vorgegebenen Termin sind alle Wohnungen der Genossenschaft mit Funk-Rauchwarnmeldern ausgestattet.



In unserem Regiebetrieb beschäftigen wir vom Boden- sowie Fliesen-, Platten- und Mosaikleger über Elektriker, Tischler, Fensterbauer, Maler und Lackierer bis zum Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik ein ca. 70-köpfiges Handwerker-Team.

Wir kümmern uns um mehr (Kosten-) Transparenz

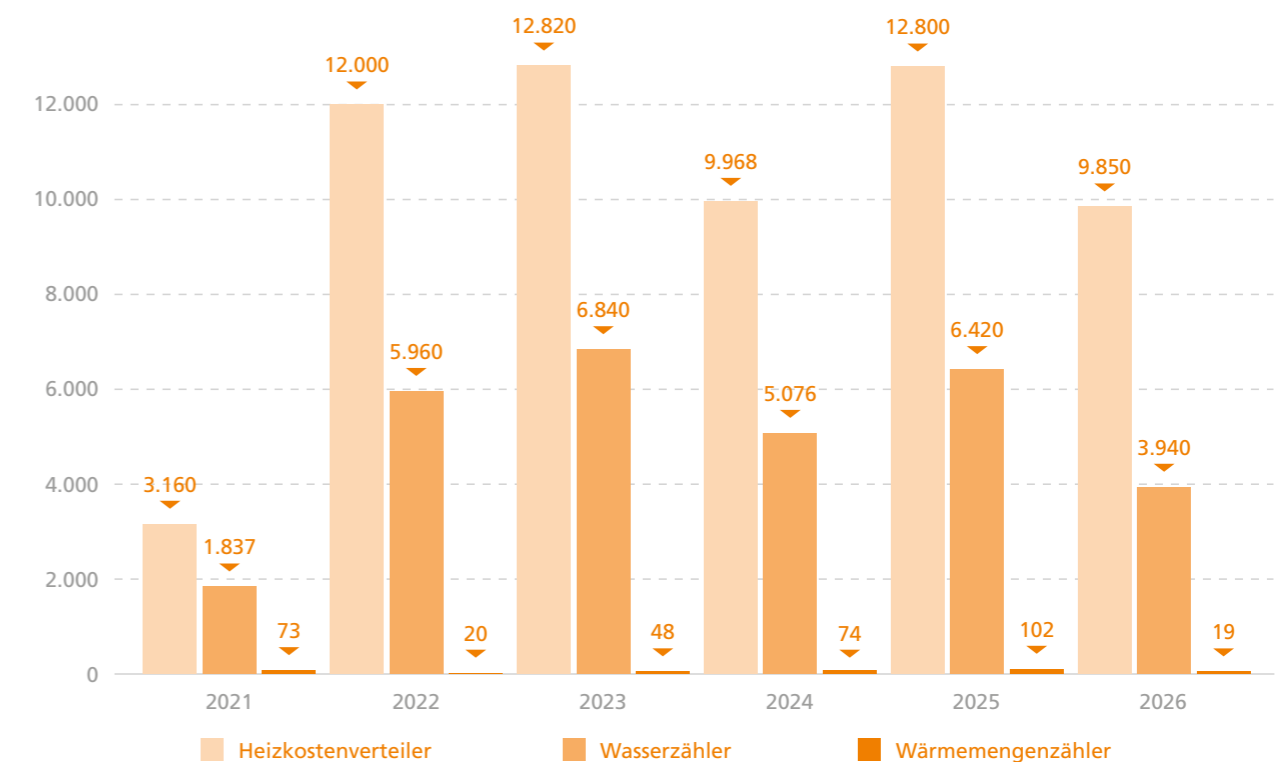
Die Europäische Union (EU) hat sich zum Ziel gesetzt, den Energieverbrauch bis 2030 zu senken. Zur Erreichung dieses Ziels ist auch das Verbrauchsverhalten der Bürger ein wichtiger Aspekt. Die Mieter sollen künftig besser nachvollziehen können, wie sich ihr Verhalten auf den Energieverbrauch auswirkt.

Die hierfür novellierte Energieeffizienz-Richtlinie (EED) sieht daher bis 2027 die Installation fernauslesbarer Verbrauchserfassungsgeräte und digitaler Datenübertragungsgeräte sowie die unterjährige Verbrauchsinformation für Mieter vor.

Hierfür werden die in den Wohnbereichen installierten Zähler und Heizkostenverteiler bis 2027 durch fernauslesbare Technik erneuert.

Von 2021 bis 2026 werden die Mitarbeiter der Tochtergesellschaft, Kontakt Leipzig Service GmbH (KLS) im Rhythmus des bekannten Eich-austausches der Wasserzähler die bisherigen Messgeräte der Brunata-Metrona-Gruppe durch fernablesbare Wasser- und Wärmemengenzähler ersetzen. Bei der Jahresendablesung erfolgt schließlich der Austausch der Heizkostenverteiler und die Funkinbetriebnahme für die zukünftige Abrechnung durch die KLS.

Die Ausstattungsplanung für fernablesbare Verbrauchserfassungsgeräte sieht wie folgt aus:



Mit dem Ziel, für unsere Mitglieder und Mieter einen möglichst reibungslosen Ablauf bei der Umrüstung der Gebäudeinfrastruktur (Verbrauchserfassungsgeräte und Rauchwarnmelder) zu gewährleisten, hat sich die Genossenschaft bewusst gegen die Fremdvergabe an einen

Dienstleister entschieden. Stattdessen wurde innerhalb unserer Tochtergesellschaft KLS ein Mess- und Abrechnungsdienst als neues Geschäftsfeld aufgebaut. Damit können wir zügiger umrüsten und transparenter sowie unabhängiger im Sinne unserer Mitglieder agieren.



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2022

Seite 18 – 41

Mit den Hausmeistern und Handwerkern des genossenschaftseigenen Regiebetriebes profitieren unsere Mitglieder von persönlichen und kompetenten Ansprechpartnern, kurzen Reaktionszeiten und einer fachgerechten Erledigung.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. mit Sitz in Leipzig wurde am 26. Juli 1954 gegründet. Die Genossenschaft bewirtschaftet vorrangig selbst errichtete Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Darüber hinaus verwaltet sie Eigentumswohnungen.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich auf das Leipziger Stadtgebiet, die Städte Böhlen und Zwenkau im Landkreis Leipzig sowie die Stadt Hartha im Landkreis Mittelsachsen.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

- Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig
- Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH, Leipzig
- Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH, Leipzig
- Kontakt Leipzig Service GmbH, Leipzig
- Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, Brandis

Bei der **Linden-Buchhandlung GmbH**, Leipzig ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin. Der Gegenstand des Unternehmens besteht u.a. im Handel und Vertrieb von Büchern, Druck-erzeugnissen, Büro- und Schreibmaterialien. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Büchern und Büromaterialien. Zwischen der Genossen-

schaft und der Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Darüber hinaus ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mehrheitsgesellschafterin der **Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH**, Leipzig. Der Gegenstand des Unternehmens besteht im Wesentlichen in der Vermietung und Verpachtung sowie der Errichtung, dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Bestandsportfolios bzw. die Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Mitglieder der Genossenschaft.

Weiterhin ist die Genossenschaft die Alleingesellschafterin der **Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH, Leipzig**. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Sach- und Personenversicherungen, die Beratung in Versicherungs- und Finanzierungsfragen sowie Finanzdienstleistungen. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Erhaltung des bestehenden Versicherungsschutzes bei der RheinLand Versicherungs AG zu günstigen Tarifkonditionen und die Unterbreitung von günstigen Versicherungsangeboten an die Genossenschaftsmitglieder.

Bei der **Kontakt Leipzig Service GmbH**, Leipzig ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. die alleinige Gesellschafterin.

Der Gegenstand des Unternehmens besteht in der Erbringung von Ingenieur- und Serviceleistungen für Gebäude, Wohnungen, Gewerbeeinrichtungen und Freiflächen. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Förderauftrags der Genossenschaft: die Förderung ihrer Mitglieder bei der Wohnraumversorgung. Zwischen der Genossenschaft und der Kontakt Leipzig Service GmbH, Leipzig besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Des Weiteren ist die Genossenschaft die Alleingesellschafterin der **Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH**, Brandis. Der Gegenstand des Unternehmens besteht im Wesentlichen in der Vermietung, Verpachtung Verwaltung, Bewirtschaftung und Betreuung sowie der Errichtung, dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Bestandsportfolios bzw. die Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Mitglieder der Genossenschaft.

Mit einer Montagezeit von nur 5 Minuten je Wohnung bringen zwei Montage-Teams unserer Tochtergesellschaft Kontakt Leipzig Service GmbH (KLS) ca. 400 Rauchwarnmelder pro Tag an.



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Liefer Schwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen an den Energiemärkten haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhten den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unter-

nehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 %¹ und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %, November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren aktuell bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundes-

amtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässe gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %², was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation vor allem im Bereich des Handwerks.

2.2 Regionale Rahmenbedingungen³

Die Stadt Leipzig zählt weiterhin zu den am schnellsten wachsenden Städten Deutschlands. Am 31.12.2022 hatte Leipzig 624.689 Einwohner, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 14.820 Einwohnern bedeutete. Ein wesentlicher Grund für diesen Anstieg begründet sich im Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, wodurch viele Menschen aus der Ukraine nach Leipzig kamen. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit insgesamt einen Zuwachs von 34.352 Einwohnern, wengleich sich das Einwohnerwachstum zwischenzeitlich etwas abgeschwächt hat. Seit dem Jahr 2021 ist jedoch wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2022 einhergehend mit der Bevölkerungsentwicklung deutlich angestiegen. Zum 31.12.2022 verzeichnete die Stadt insgesamt 354.054 Haushalte, was einer Zunahme von 7.932 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die deutliche Zunahme der 1-Personen-Haushalte (+5.461) zurückzuführen. Die Anzahl der 2- bis 3-Personen-Haushalte (+384 bzw. +647) sowie Haushalten mit 5 oder mehr Personen (+361) stiegen jeweils leicht an. Bei der Anzahl an 4-Personen-Haushalten konnte

ein deutlicher Anstieg (+1.079) verzeichnet werden. Mit 55,7 % entfällt der überwiegende Teil nach wie vor auf die 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,7 Personen je Haushalt konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 47,5 m² pro Person.

Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2021 auf 344.920 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um 1.771 Wohnungen erhöht. Im Hinblick auf die Wohnungsmieten waren zuletzt durchschnittlich 6,47 EUR / m² (nettokalt) bzw. 8,67 EUR / m² (warm) für Wohnraum zu entrichten. Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden 2021 im Median Wohnungen zu 7,69 EUR / m² (nettokalt) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 9,44 EUR / m² (nettokalt).⁴

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt nahezu unverändert ca. 29,0 % des mittleren Haushaltsnettoeinkommens.⁵ Dieses hatte sich gemäß der zuletzt veröffentlichten Statistik Ende 2021 auf EUR 2.065 je Monat erhöht, was einer Erhöhung von EUR 91 je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht.⁶ Die Arbeitslosenquote in Leipzig hat im Dezember 2022 6,5 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,4 Prozentpunkte gestiegen.

Die regionalen Marktgegebenheiten in Leipzig sind für die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. trotz der derzeit schwierigen allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin grundsätzlich positiv. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Leipzig auch in den kommenden Jahren stetig anwachsen wird, was wiederum eine hohe Nachfrage nach Wohnraum nach sich ziehen wird.

² vgl. Bundesagentur für Arbeit, Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

Die Einschätzung der regionalen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf:

³ vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem (Weitere Quellen werden gesondert aufgeführt.)

⁴ vgl. PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG: Marktbericht 2022 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig

⁵ vgl. Stadt Leipzig – Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt: Sozialreport 2022, Leipzig

⁶ vgl. Stadt Leipzig – Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt: Sozialreport 2022, Leipzig

¹ vgl. Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

Der bewirtschaftete Bestand der Genossenschaft setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	15.590	897.877	15.577	896.399
- davon Eigentumswohnungen	(47)		(51)	
Gewerbereinheiten	97	12.669	97	12.632
Garagen/PKW-Stellplätze (vermietet)	1.029	13.919	1.029	13.919
Gesamt	16.716	924.465	16.703	922.950

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das neugebaute Mehrfamilienhaus in der Waldkerbelstraße 1a am Standort Leipzig-Paunsdorf in Betrieb genommen, es ist seit März 2022 vermietet. Der Neubau in Holzhybridbauweise umfasst 21 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.799,2 m² Wohnfläche.

Darüber hinaus erfolgte der Verkauf von vier Wohnungen (Gesamtwohnfläche 233,6 m²) in der Wohnungseigentümergeinschaft Rotfuchsstraße 1-41 (Leipzig-Paunsdorf). Weitere

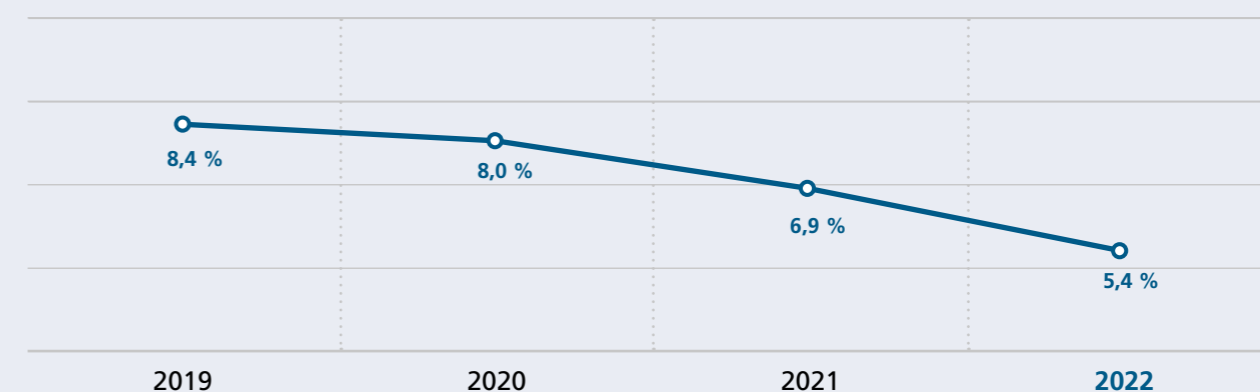
Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Änderungen bei der Nutzungsart und im Zuge von Flächenkorrekturen nach Neuvermessung.

Mit der Anzahl an bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Genossenschaft das zweitgrößte Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. und zählt darüber hinaus in Leipzig zu den größten Anbietern von Wohnraum im professionell-gewerblichen Bereich.

2.3.2 Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2022 standen 849 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.071), was einer Quote von 5,4 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 6,9 %).

Nachfolgend wird die jüngere Entwicklung des prozentualen Leerstandes zum Stichtag 31. Dezember dargestellt:



Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr 2022 deutlich reduziert werden. 222 Wohnungen standen am 31. Dezember im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt weniger leer, was sich in nahezu allen Leipziger Ortsteilen, in denen die Genossenschaft Wohnungen vermietet, bemerkbar machte. Dies ist einerseits auf die zielgruppenorientierten Vermarktungsaktivitäten der Genossenschaft sowie andererseits auf die Bevölkerungsentwicklung in Leipzig im Jahr 2022 zurückzuführen.

Einen spürbaren Einfluss auf die Vermietungssituation nimmt nach wie vor der Standort Hartha im Landkreis Mittelsachsen, wo die Genossenschaft 596 Wohnungen bewirtschaftet. Per 31.12.2022 liegt die Leerstandsquote in diesem Gebiet bei 36,1 %.

Den insgesamt 1.106 Auszügen im Geschäftsjahr 2022 stehen 1.331 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,1 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.



2.3.3 Nutzungsgebühren

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen und Gewerbe haben sich wie folgt entwickelt:

	2022		2021	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Sollmieten	59.259,0	5,43	56.889,6	5,22
Erlösschmälerungen / Mietminderungen	-3.180,8	-0,29	-3.909,2	-0,36
Ist-Miete	56.078,2	5,14	52.980,4	4,86

Der Anstieg der Sollmieten ist vorwiegend auf die höher erzielten Mieten im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnungen zurückzuführen, wobei sich auch die deutlich verbesserte Vermietungssituation spürbar auswirkte. Darüber hinaus hatten die Objekte An der Kotsche 43-73, Döbelner Straße 9-17 (beide vollumfänglich modernisiert) bzw. Waldkerbelstraße 1a (Neubau) und die dort erzielten Neuvertragsmieten wesentlichen Einfluss.

Des Weiteren wurden Mieterhöhungen bei bestehendem Vertragsverhältnis durchgeführt – sowohl Anpassungen an die ortsüblichen Ver-

hältnisse als auch Umlagen nach erfolgter Modernisierung.

Die Erlösschmälerungen sind infolge der verbesserten Vermietungssituation deutlich zurückgegangen. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 5,4 % (Vorjahr: 6,9 %).

Die Forderungen aus Vermietung blieben mit 0,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konstant auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 0,3 %).

2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Erhaltung und nachhaltige Aufwertung des Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mio. EUR 23,8 (Vorjahr: Mio. EUR 23,1) in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte.

Der Fokus lag im Geschäftsjahr 2022 auf der Verbesserung der Ausstattungsqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz sowie auf dem Anbau von Aufzügen und Balkonen.

Die Fremdkosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verteilen sich insgesamt wie folgt:

	2022		2021	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herstellungsmaßnahmen				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		5.778,3		7.805,2
Erhaltungsmaßnahmen				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	12.039,9		9.326,1	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	1.639,6		1.751,3	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	4.351,4	18.030,9	4.178,0	15.255,4
Gesamt		23.809,2		23.060,6

Zusätzlich zu den Fremdkosten für Leistungen und Material sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs und eigene Ingenieurleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 375,6 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 390,0).

Für die energieeffiziente Sanierung und den Umbau von Wohnungen in der Wohnanlage

An der Kotsche 43-73 erhielt die Genossenschaft im Zusammenhang mit KfW-Förderprogrammen Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.413,8. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit der Modernisierung der Wohngebäude entstanden, wurden um diesen Betrag herabgesetzt.

2.3.5 Neubautätigkeit

Für die Errichtung des im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellten Neubaus Waldkerbelstraße 1a fielen restliche Baukosten in Höhe von TEUR 190,3 (Vorjahr: TEUR 4.188,9) an. Hinzu kamen eigene Architektenleistungen in Höhe von TEUR 6,3 (Vorjahr: TEUR 24,5). Für den Bau der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen hat die Genossenschaft Fördermittel des Freistaates Sachsen gemäß der betreffenden Richtlinie (FRL gMW) in Höhe von TEUR 74,6 (Vorjahr: TEUR 223,9) erhalten. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit dem Neubau entstanden, wurden um den Betrag der Zuwendungen herabgesetzt.

Im Zusammenhang mit zuvor genanntem Projekt wurde der Neubau des zugehörigen Parkplatzes Waldkerbelstraße 1a fortgesetzt. Für diese Maßnahme entstanden Baukosten in einem Umfang von TEUR 325,2 (Vorjahr: TEUR 40,8). Hinzu kamen eigene Architektenleistungen in Höhe von TEUR 16,3 (Vorjahr: TEUR 0,0).

Für den Neubau der fertiggestellten Quartiers-tiefgarage An der Kotsche 43-73 mit 39 Stellplätzen fielen im Geschäftsjahr 2022 restliche Baukosten in Höhe von TEUR 94,1 (Vorjahr: TEUR 304,6) an. Darüber hinaus wurden eigene Architektenleistungen in Höhe von TEUR 1,7 (Vorjahr: TEUR 2,1) als Herstellungsaufwand aktiviert.

2.3.6 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2022 um insgesamt 219 Mitglieder erhöht.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Mitgliederbestandes in den vergangenen Geschäftsjahren dargestellt:

	2018	2019	2020	2021	2022
Mitgliederzugänge	885	987	1.048	1.177	1.071
Mitgliederabgänge	-859	-819	-895	-848	-852
Zugang durch Verschmelzung	427	-	-	-	-
verbleibende Mitglieder per 31.12.	15.690	15.858	16.011	16.340	16.559
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	218.856	216.607	214.737	214.268	212.815



2.3.7 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 180 Mitarbeiter tätig (davon 2 geringfügig Beschäftigte und 16 Auszubildende).

Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der gegenwärtig gültige Vergütungstarifvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2023.



Der in 2022 fertiggestellte Parkplatz am „Waldkerbel-Eck“ bietet den Anwohnern mit zwei E-Ladesäulen bequemen Zugang zum Laden für Elektrofahrzeuge.

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	500.187,7	90,7	511.065,3	91,2
Finanzanlagen	9.786,3	1,8	7.126,3	1,3
Instandhaltungsrücklagen	205,5	0,0	151,3	0,0
	510.179,5	92,5	518.342,9	92,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Unfertige Leistungen	22.747,2	4,1	23.391,0	4,2
Übriges Vorratsvermögen	264,2	0,1	185,4	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.211,2	0,4	1.403,4	0,3
Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.528,0	0,8	5.093,4	0,9
Flüssige Mittel	11.722,3	2,1	11.901,2	2,1
	41.472,9	7,5	41.974,4	7,5
Bilanzsumme	551.652,4	100,0	560.317,3	100,0
PASSIVA				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	291.698,2	52,9	289.058,8	51,6
Fremdkapital	227.590,6	41,3	240.397,5	42,9
Pensionsrückstellungen	169,7	0,0	172,6	0,0
	519.458,5	94,2	529.628,9	94,5
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.250,0	0,2	804,4	0,2
Erhaltene Anzahlungen	25.824,2	4,7	23.741,1	4,2
Übrige Verbindlichkeiten	4.680,1	0,8	5.727,4	1,0
Abfließende Geschäftsguthaben	439,6	0,1	415,5	0,1
	32.193,9	5,8	30.688,4	5,5
Bilanzsumme	551.652,4	100,0	560.317,3	100,0

Das Vermögen des Unternehmens ist solide strukturiert. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr verminderte sich das Gesamtvermögen um TEUR 8.664,9. Einfluss auf die Veränderung hatten insbesondere die Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände (TEUR 10.929,0) und die im Zusammenhang mit der Aktivierung der Investitionen erfolgte Herabsetzung von Herstellungskosten aufgrund gewährter Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse (TEUR 2.488,5) sowie planmäßige Abschreibungen (TEUR 16.400,9).

Die Veränderung des Gesamtkapitals resultiert insbesondere aus planmäßigen Darlehenstilgungen (TEUR 16.384,1) und auf die Darlehensrestschuld angerechneten erhaltenen Tilgungszuschüssen (TEUR 2.394,1). Darüber hinaus wirkten sich auch das Jahresergebnis (TEUR 2.714,1) und die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten für die Finanzierung von Investitionen (TEUR 5.971,4) spürbar aus.



Mit Hubliften im Innen- und Außenbereich sowie auf Wohnebene haltenden Aufzugsanlagen wurde die Wohnanlage An der Kotsche 43-73 barrierefrei erschlossen.

2.4.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	2.714,1	2.710,2
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	16.400,9	16.001,5
Veränderungen der Rückstellungen	442,6	-240,2
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Saldo)	317,9	30,4
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	-39,3	-29,5
Veränderungen sonstiger Aktiva	-571,7	-363,4
Veränderungen sonstiger Passiva	1.044,8	2,1
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-372,7	-235,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.216,9	5.114,9
Erträge aus Beteiligungen	-50,6	-31,2
Erträge aus Gewinnabführung	-1,2	-2,7
Ertragssteueraufwand	382,5	225,8
Ertragsteuerzahlungen	-84,2	-525,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	24.400,0	22.656,3
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-277,8	-61,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	630,0	378,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.991,2	-13.442,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.660,0	-4.039,3
Erhaltene Zinsen	111,5	69,5
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	53,3	88,8
Ein-/Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	286,7	-83,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.847,5	-17.090,3
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	379,2	423,5
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-429,8	-464,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	5.971,4	21.602,6
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung langfristiger Kredite	-16.384,1	-15.293,9
Auszahlungen aus der Tilgung kurzfristiger Kredite	0,0	-956,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüsse	94,3	404,9
Gezahlte Zinsen	- 4.362,4	-5.213,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.731,4	503,3
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-178,9	6.069,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.901,2	5.831,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.722,3	11.901,2

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2022 mit einem Buchwert von TEUR 4.528,0 (Vorjahr: TEUR 5.093,4).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr

2022 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

Die sehr gute Bonität der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wurde im Dezember 2022 durch das Creditreform Bonitätszertifikat CrefoZert bestätigt.

2.4.3 Ertragslage

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	79.927,0	76.447,7
Andere Umsatzerlöse	436,2	358,2
Sonstige Erträge	1.207,5	851,5
Bestandsveränderungen	-643,7	165,2
Aktivierete Eigenleistungen	427,5	421,6
	81.354,5	78.244,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-24.020,6	-24.906,7
Instandhaltungsaufwand	-18.030,9	-15.255,3
Personalaufwendungen	-10.624,1	-10.191,4
Abschreibungen	-16.400,9	-16.001,5
Zinsaufwand	-4.355,5	-5.184,8
Übrige Aufwendungen	-4.337,6	-3.804,2
	-77.769,6	-75.343,9
GESCHÄFTSERGEBNIS	3.584,9	2.900,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	-488,3	35,7
ERGEBNIS VOR STEUERN	3.096,6	2.936,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-382,5	-225,8
JAHRESERGEBNIS	2.714,1	2.710,2

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.714,1 ab (Vorjahr: TEUR 2.710,2).

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Mieteinnahmen gekennzeichnet, denen ebenfalls deutlich angestiegene Instandhaltungskosten gegenüberstehen. Die Mieteinnahmen konnten mittels einer deutlich verbesserten Auslastung der Wohnungsbestände und durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse gesteigert werden. Die Erhöhung im Instandhaltungsbereich resultiert im Wesentlichen aus höheren Kosten, die

im Zusammenhang mit der Instandsetzung von Wohnungen zur Wiedervermietung aufgewendet werden mussten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 4.753,7 (Vorjahr: TEUR 5.457,9) belastet.

Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen hat sich auf 7,7 % (Vorjahr: 9,7 %) vermindert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Entsprechend den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig auch künftig hoch sein wird. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine in der Lebensqualität sehr attraktive Stadt sprechen dafür. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wird daher auch in Zukunft konstant in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren. Darüber hinaus sind umfangreiche Modernisierungsvorhaben für ausgewählte Gebäude geplant, um das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erweitern.

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. geht davon aus, dass die Auslastung der Bestände in und um Leipzig infolge der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung sukzessive erhöht werden kann. Auch künftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur moderat steigen. Dabei wird von einem jährlichen Anstieg der Wohnungssollmieten in Höhe von 2,5 % ausgegangen, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietung erzielt werden soll. In Ergänzung dazu werden Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse bzw. nach erfolgter Modernisierung vorgenommen.

Das Kostenvolumen für die im Geschäftsjahr 2023 vorgesehene Bau- und Modernisierungstätigkeit einschließlich der Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 27,5 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 11,4). Der Fokus liegt dabei auf Investitionen in den Anbau von Balkonen und Aufzügen bei ausgewählten Objekten zur Verbesserung der Wohnqualität sowie auf Investitionen zur Verbesserung des Brandschutzes in den Wohnhochhäusern der Genossenschaft. Schwerpunkte der

Instandhaltung bleiben weiterhin die Instandsetzung der Treppenhäuser, Dächer und Fassaden bei den Gebäuden sowie die Instandsetzung der Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln.

Im Hinblick auf Neubauvorhaben wird die Entwicklung der Rahmenbedingungen kontinuierlich beobachtet, da gegenwärtig eine schwierige Gemengelage aus gestiegenen Baupreisen, deutlich gestiegenem Zinsniveau, zum Teil gestörten Lieferketten, hohen Energiepreisen und umfangreichen gesetzlichen Anforderungen für Bauvorhaben vorzufinden ist. Dennoch wird die Genossenschaft die Realisierbarkeit von Neubauvorhaben zur Ausweitung des Wohnungsangebotes stetig auf Wirtschaftlichkeit prüfen und entsprechende Planungsprozesse für einzelne Projekte vorantreiben.

Die Genossenschaft geht unter Beachtung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen und ihrer Prämissen von insgesamt leicht steigenden Jahresüberschüssen aus. Die Liquidität wird weiterhin stabil sein.

3.2 Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange einggerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die regelmäßige Berichterstattung ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken zeitig zu erkennen, um entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten und die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft könnte dennoch durch folgende wesentliche Risiken negativ beeinflusst werden:

Energieversorgungs- und Preisentwicklungsrisiken

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der

ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden aktuell auch keine Engpässe erwartet.

Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Darüber hinaus haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Risiken aufgrund von Baupreissteigerungen

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten analysieren.

Finanzierungsrisiken

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Dennoch ist davon auszu-

gehen, dass sich das gegenwärtige Zinsniveau mutmaßlich verfestigen und sich auf künftige Darlehensprolongationen und -neuaufnahmen entsprechend auswirken wird.

Aus der Notwendigkeit der Anschlussfinanzierung bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen können prinzipiell Liquiditätsrisiken (Inprolongationsrisiken) entstehen. Unter Einbeziehung der bisherigen Erfahrungen mit unseren Hauptgläubigern und unter Beachtung des geringen Klumpenrisikos und der bestehenden Liquiditätsreserven schätzen wir jedoch dieses Risiko als gering ein.

Risiken aufgrund sinkender Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und dem engen Austausch zwischen betroffenen Mietern und den Mitarbeitern der Mietenbuchhaltung bzw. des Sozialmanagements.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Risiken aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.



In 2022 folgte bei dem Holz-Hybrid-Bau „Waldkerbel-Eck“ noch die Begrünung und Beleuchtung der Außenanlagen. Neben einem Wäscheplatz, Fahrradständern und Sitzgelegenheiten wurde, zur Freude der Kinder, auch ein Spielplatz mit attraktiven Spielgeräten integriert.

IT- und Datenschutzrisiken

Im laufenden Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft wird ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit unter Zuhilfenahme von EDV-Systemen geleistet. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. eine zertifizierte ERP-Software. Diese bietet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte Informationen sowie Informationen Dritter. Die Genossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität ihres EDV-Systems, wobei auch die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung aktiv umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin kontinuierliche Investitionen zur Sicherung des IT-Betriebs vornehmen.

Der Vorstand erkennt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden erheblichen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage besonders negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

3.3 Chancenbericht

Entsprechend der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen in Leipzig und der Prognosen für diesen Standort ergeben sich für die Genossenschaft gute Entwicklungschancen. Unsere im Vergleich zu anderen Wettbewerbern als moderat einzuschätzende Miete und unsere Mieter- und Mitgliederbindung durch erweiterten Service-Umfang rund um das Wohnen eröffnen uns daher die Möglichkeit, die Auslastung der Wohnungsbestände auch künftig zu realisieren und sukzessive zu erhöhen.

Dafür wird es weiterhin erforderlich sein, die Wohnungen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Struktur an das Nachfrageverhalten anzupassen. Die Genossenschaft wird in diesem Zusammenhang den Anbau von Balkonen und Aufzügen bei Bestandsgebäuden fortsetzen, um attraktiven Wohnraum zu erhalten und zu erweitern und damit unsere Mitglieder langfristig zu binden.

In Verbindung mit der Fortsetzung der Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse werden auch weiterhin sozial vertretbare Erhöhungen

der Nutzungsgebühren erzielbar sein. Gleichwohl werden die Mieterhöhungspotenziale im Interesse unserer Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

Durch die bestehenden Liquiditätsreserven und Finanzierungszusagen unserer Gläubigerbanken ergeben sich darüber hinaus auch weiterhin Möglichkeiten, auf die sich ändernden Marktbedingungen adäquat reagieren zu können.

4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unser Finanzmanagement in Bezug auf die Kreditverbindlichkeiten ist auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Neben dem Abschluss von Krediten mit Festzinsvereinbarungen werden Finanzderivate zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinsten Krediten vereinbart, was einerseits die Kalkulierbarkeit künftiger Zinszahlungen ermöglicht, andererseits die Genossenschaft aber nicht von fallenden Zinsen profitieren lässt. Durch eine professionelle Beobachtung der Geldmarktentwicklung erwarten wir jedoch aus diesen Engagements positive Beiträge.

5. Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2022 stand die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus unserer täglichen Arbeit. Darüber hinaus konnten wir die Auslastung unserer Wohnungsbestände durch gezielte Vermarktungsaktivitäten und im Zuge der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leipzig deutlich reduzieren. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist wirtschaftlich stabil aufgestellt.

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Genossenschaft weiterhin erheblich in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren, um der Nachfrage nach modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Es ist noch nicht absehbar, welche weiteren konkreten Auswirkungen sich im Zuge der gegenwärtigen geopolitischen und weltwirtschaftlichen Lage ergeben werden. Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht gänzlich abschätzbaren Risiken laufend beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Mit Blick auf die generellen wirtschaftlichen Indikatoren, die grundsätzlichen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorhandenen materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen sowie unsere Entwicklungsstrategien sehen wir uns für die künftigen Aufgaben gut vorbereitet, um unserem satzungsmäßigen Förderungsauftrag auch weiterhin mehr als gerecht zu werden.

Leipzig, 27. März 2022

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

*Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022*



Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		238.720,92	88.303,04
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten		489.565.756,91	496.049.336,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		6.033.566,90	6.291.914,52
Grundstücke ohne Bauten		1.892.544,85	1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken		4,08	4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.949.878,56	1.355.562,08
Anlagen im Bau		0,00	5.120.713,58
Bauvorbereitungskosten		350.329,09	266.916,35
Geleistete Anzahlungen		156.858,38	499.948.938,77
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		4.346.421,86	4.346.421,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		5.439.884,71	9.786.306,57
Anlagevermögen insgesamt		509.973.966,26	518.191.601,70
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		22.747.250,26	23.391.007,18
Andere Vorräte		180.990,14	94.587,81
Geleistete Anzahlungen		83.208,26	23.011.448,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		226.784,86	261.545,30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		34.875,84	3.697,07
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		66.127,35	58.382,00
Sonstige Vermögensgegenstände		2.088.691,65	2.416.479,70
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		4.527.988,54	5.093.354,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.722.314,34	11.901.186,59
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		192,45	192,45
BILANZSUMME		551.652.389,95	560.317.238,68
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		75.393,40	72.552,72

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		436.885,96	407.847,66
- der verbleibenden Mitglieder		10.790.061,53	10.870.069,64
- aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.709,89	11.229.657,38
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(25.746,06)	(26.851,20)
Kapitalrücklage		3.661.781,15	3.656.481,15
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG		234.153.484,65	234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage		25.333.737,40	24.519.510,77
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt		(814.226,63)	(813.062,01)
Andere Ergebnisrücklagen		15.859.270,07	13.962.125,39
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(1.897.144,68)	275.346.492,12
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		2.714.088,76	2.710.206,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-814.226,63	1.899.862,13
Eigenkapital insgesamt		292.137.792,78	289.474.316,31
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen		169.669,41	172.614,90
Sonstige Rückstellungen		1.249.966,40	1.419.635,81
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		228.268.709,49	241.284.499,73
Erhaltene Anzahlungen		25.824.172,48	23.741.064,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung		708.631,38	608.681,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.689.837,58	3.544.538,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		28.422,32	105.663,68
Sonstige Verbindlichkeiten		575.188,11	581.485,21
- davon aus Steuern		(142.797,27)	(134.636,54)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(8.463,53)	258.094.961,36
BILANZSUMME		551.652.389,95	560.317.238,68
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		75.393,40	72.552,72



Mit der Wartung und Kontrolle von Spielplätzen, Aufzügen, Treppenhäusern, Dächern uvm. garantieren unsere Hausmeister ein hohes Maß an Sicherheit und setzen bei der Dokumentierung dieser Verkehrssicherungspflichten auf eine digitale Lösung mit NFC Tags.

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	79.927.022,15		76.447.752,80
b) aus Betreuungstätigkeit	248.589,00		178.044,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.636,94	80.363.248,09	180.175,68
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-643.756,92	165.187,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		427.476,75	421.562,25
Sonstige betriebliche Erträge		1.267.059,61	880.961,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.083.569,44		-38.191.626,28
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.136,83	-40.091.706,27	-54.983,61
ROHERGEBNIS		41.322.321,26	40.027.074,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.819.169,87		-8.442.884,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.804.907,58		-1.748.489,27
- davon für Altersversorgung	(-39.120,42)	-10.624.077,45	(-48.432,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.400.907,55	-16.001.546,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.303.169,22	-3.698.162,88
Erträge aus Beteiligungen		50.550,00	31.150,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		(50.000,00)	(30.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		1.186,19	2.712,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		138.589,49	69.930,64
- davon aus verbundenen Unternehmen		(56.895,20)	(23.049,63)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-327.456,01	-30.433,41
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-400.000,00	-67.131,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.355.458,10	-5.184.821,15
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-382.509,71	-225.754,67
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.719.068,90	4.731.644,29
Sonstige Steuern		-2.004.980,14	-2.021.437,60
JAHRESÜBERSCHUSS		2.714.088,76	2.710.206,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-814.226,63	-813.062,01
BILANZGEWINN		1.899.862,13	1.897.144,68

ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2022



A ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (Registernummer: GnR 181).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel).

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde, wie im Vorjahr, entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



Die neu angebauten Aufzüge in der Waldzieststraße sind nicht nur technisch fortschrittlich, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet, um den Komfort und die Zugänglichkeit in den Gebäuden zu verbessern.

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und jeweils um die planmäßige lineare Abschreibung und – soweit erforderlich – um außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Sofern die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, werden die in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) rückgängig gemacht. Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine Wertaufholungen.

Modernisierungskosten werden, soweit sie als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB anzusehen sind, auf die entsprechenden Wohnbauten aktiviert.

Erhaltene Zuwendungen der öffentlichen Hand, die im Zusammenhang mit der Herstellung von Vermögensgegenständen stehen, werden unter Herabsetzung der Herstellungskosten bilanziert.

Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge wird mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vorgenommen.

Die sanierten Treppenhäuser in der Waldkerbelstraße verleihen den Gebäuden ein zeitgemäßes Aussehen und bieten eine einladende Atmosphäre für Bewohner und Besucher.



Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen betragen, bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. auf die Bemessungsgrundlage:

	%
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 bis 33,33
Wohngebäude	2,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 bis 4,0
Parkhäuser	3,3
Betriebsvorrichtungen	10,0
Außenanlagen	5,0 bis 10,0
Geringwertige Wirtschaftsgüter (über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00; Sammelposten)	20,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,0 bis 50,0

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis EUR 250,00 Anschaffungskosten werden nicht aktiviert, sondern unmittelbar dem Aufwand belastet.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

In den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für die nicht einbringlichen Betriebskosten wird ein angemessener Wertabschlag berücksichtigt.

Die anderen Vorräte betreffen Reparatur-, Heiz- und Werbematerialien. Reparatur- und Werbematerialien werden zu durchschnittlichen Einstandspreisen erfasst. Heizmaterialien werden mit dem zuletzt entrichteten Einstandspreis bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bzw. mit den ihnen beizulegenden niedrigeren Werten ausgewiesen. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit ihren Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Kurswerten zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Pensionen wurden anhand eines Sachverständigengutachtens nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode berechnet. Es sind Gehaltssteigerungen mit 0,0 % p.a. und jährliche Rentenanpassungen mit 0,0 % berücksichtigt. Der Rechnungszins für die Abzinsung wird pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, er beläuft sich auf 1,78 %. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Das Vermögen aus Rückdeckungsversicherungen wurde mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet. Der Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionen wird im Personalaufwand ausgewiesen.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 16,6.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Ver-

bindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Davon betroffen sind die Rückstellungen für Dienstjubiläen, die vereinfachend mit dem Zinssatz in Höhe von 1,30 % für eine durchschnittliche Restlaufzeit von 12 Jahren abgezinst werden. Der Wahrscheinlichkeit des vorzeitigen Ausscheidens von Mitarbeitern wird dabei mit einem pauschalen Abschlag von 20,00 % Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden sowie deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in den späteren Geschäftsjahren wieder umkehren. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB ausgeübt wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Für die Neuerrichtung von mietpreisgebundenen Wohnungen im Objekt Waldkerbelstraße 1a (Leipzig-Paunsdorf) wurde seitens des Freistaates Sachsen entsprechend der betreffenden Richtlinie (FRL gMW) eine Zuwendung in Höhe von TEUR 74,6 (Vorjahr: TEUR 223,9) gewährt. Darüber hinaus erhielt die Genossenschaft im Rahmen der KfW-Förderprogramme 151 (Energieeffizient Sanieren) und 153 (Energieeffizient Bauen) Tilgungszuschüsse in einem Gesamtumfang von TEUR 2.394,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) für Förderdarlehen, die zur Finanzierung des Umbaus und der umfassenden Modernisierung der Objekte An der Kotsche 43-73 aufgenommen wurden. Des Weiteren wurden für diese Objekte seitens der KfW-Bankengruppe Zuschüsse für Baubegleitung für energieeffizientes Bauen und Sanieren in Höhe von TEUR 19,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) gewährt. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung der betreffenden Objekte entstanden, wurden um die entsprechenden Beträge herabgesetzt.

In den Herstellungskosten für Wohnbauten und Außenanlagen sind Eigenleistungen von insgesamt TEUR 427,5 (Vorjahr: TEUR 421,6) enthalten. In die Bewertung der Eigenleistungen wurden Fertigungseinzel- und -gemeinkosten einbezogen.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten sowie Baunebenkosten. Darin sind Eigenleistungen in Höhe von TEUR 10,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kosten im Zusammenhang mit dem Aufzugsanbau an zwei Objekten.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2022 in Höhe von TEUR 22.747,3 (Vorjahr: TEUR 23.391,0).

Bei den im Umlaufvermögen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen an eine Wohnungseigentümergeinschaft auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen u.a. die Auskehrung des Jahresüberschusses der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 1,2 (Vorjahr: TEUR 2,7) entsprechend dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag, Kosten für Verwaltungsbetreuung der Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 36,0) sowie aufgelaufene Zinsen für gewährte Gesellschafterdarlehen an die Kontakt Leipzig Service GmbH in einem Umfang von TEUR 12,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) bzw. an die Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH in Höhe von TEUR 2,6 (Vorjahr: TEUR 0,0)

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 205,5 (Vorjahr: TEUR 151,3) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Diese betreffen Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen.

In den flüssigen Mitteln sind Guthaben auf Treuhandkonten für Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 6,1 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten. Sie werden in gleicher Höhe auch in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die eingezahlten Eintrittsgelder in Höhe von TEUR 5,3 (Vorjahr: TEUR 4,3) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 20.06.2022 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.897,1 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Betriebskosten	486,4	473,9
Verlustübernahme (Kontakt Leipzig Service GmbH)	400,0	0,0
Jahresabschlusserstellung, Prüfung, Steuerberatung und Veröffentlichung	208,0	194,4
Personalaufwendungen	95,3	78,6
Arbeitnehmerjubiläen	60,3	57,5
Gesamt	1.250,0	804,4

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 227.590,6 (Vorjahr: TEUR 240.397,5) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 678,1 (Vorjahr: TEUR 887,0).

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind neben Nutzungsentgelt über- bzw. -vorauszahlungen in Höhe von TEUR 702,5 (Vorjahr: TEUR 602,5) auch Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 6,1 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte sind aus der Anlage 2 zum Anhang zu ersehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausgleichsbeiträge in Höhe von TEUR 342,2 (Vorjahr: TEUR 154,2) enthalten, welche die Genossenschaft als Eigentümerin von Grundstücken in Sanierungsgebieten an die Stadt Leipzig zum Ausgleich für die Bodenwerterhöhung nach erfolgter Sanierung entrichtete.

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 327,5 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 30,4).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 174,4 (Vorjahr: TEUR 110,1) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 209,2 (Vorjahr: TEUR 153,7), die das Geschäftsjahr 2022 betreffen.

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 4.521,8 (Stand am 31.12.2022; Schuldbetritt 2008). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2022 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergemeinschaften in einem Umfang von TEUR 1.899,6 (Vorjahr: TEUR 1.487,8).

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen

Mit dem Erwerb des Geschäftsanteils der Stadt Brandis an der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH per 1. Januar 2021 wurde die Genossenschaft deren alleinige Gesellschafterin. Dieser Erwerbsvorgang ist Grunderwerbsteuerpflichtig, wobei die Grunderwerbsteuerbescheide zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch ausstehen. Die zu erwartende Höhe der Grunderwerbsteuern ist derzeit nicht bekannt.

Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von Mio. EUR 48,6 (Darlehensvaluta am 31.12.2022) wurden die Zinssätze auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die sich

daraus ergebenden Zinsänderungsrisiken wurden für die Zinsvereinbarungsfristen (u.a. bis 2040) nahezu vollständig durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Swap-Vereinbarungen) eliminiert. Für einen weiteren Darlehensbestand von Mio. EUR 3,6 (Darlehensvaluta am 31.12.2022) wurde das sich aus der Vereinbarung einer variablen Verzinsung (EURIBOR-Basis) ergebende Zinsänderungsrisiko durch eine Zinsbegrenzungsvereinbarung (Cap) reduziert.

Die Grundgeschäfte und die derivativen Finanzinstrumente werden als Bewertungseinheit behandelt. Die sich aus den derivativen Finanzinstrumenten ergebenden Zahlungsströme werden als Zinsaufwendungen bzw. Zinserträge erfasst.

Arbeitnehmer

Neben den drei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	65
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hausmeister etc.	96
Gesamt	162
Auszubildende	17
Geringfügig Beschäftigte	2

Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft*		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2022*	
	TEUR	%	Jahresergebnis TEUR	Eigenkapital TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	1,2	135,0
	(125,0)	(100,00)	(2,7)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	141,0	1.067,8
	(151,9)	(99,03)	(112,2)	(926,8)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	27,3	308,1
	(25,6)	(100,00)	(74,1)	(330,8)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	Jahresabschluss ausstehend	
	(200,0)	(100,0)	(-67,1)	(200,0)
Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH	25,6	100,00	-346,0	2.691,0
	(25,6)	(100,0)	(-149,2)	(3.037,0)

*Vorjahreszahlen in Klammern

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 der Kontakt Leipzig Service GmbH war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. noch nicht fertiggestellt.

Zwischen der Linden-Buchhandlung GmbH und der Genossenschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Des Weiteren besteht zwischen der Kontakt Leipzig Service GmbH und der Genossenschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen in Höhe eines ausgereichten Gesellschafterdarlehens an die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH (TEUR 1.729,9) und durch an die Kontakt Leipzig Service GmbH (TEUR 3.100,0) bzw. Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH (TEUR 610,0) ausgereichte Gesellschafterdarlehen.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2022	16.340
Zugang 2022	1.071
Abgang 2022	-852
Ende 2022	16.559

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 verringert um TEUR 80,0.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.714,1 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 814,2 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.899,9 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Jörg Keim (Vorsitzender)
- Jörg Böttger
- Uwe Rasch

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Frank Skoruppa (Vorsitzender)
- Günter Schweitzer (stellvertretender Vorsitzender)
- Reinhard Fischer
- Rita Paatz
- Silvia Bredow
- Herbert Varchmin

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Anlagen zum Anhang:

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Leipzig, 27. März 2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch



Während Aufzugsanlagen und Hublifte im Zuge der barrierefreien Erschließung der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung ermöglichen, dienen im Treppenhaus kontrastreiche Farben und geometrische Elemente für Menschen mit kognitiven und visuellen Einschränkungen als Orientierungshilfe.



Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Veränderungen im Zusammenhang mit					Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2022 EUR	
						kumuliert 01.01.2022 EUR	im Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen EUR			kumuliert 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	623.359,08	277.769,81	-219.280,60	0,00	681.848,29	535.056,04	127.350,93	0,00	-219.279,60	0,00	443.127,37	88.303,04	238.720,92
	623.359,08	277.769,81	-219.280,60	0,00	681.848,29	535.056,04	127.350,93	0,00	-219.279,60	0,00	443.127,37	88.303,04	238.720,92
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	897.394.424,60	6.677.432,81	-2.827.741,47	5.140.402,36	906.384.518,30	401.345.087,97	15.584.926,47	0,00	-111.253,05	0,00	416.818.761,39	496.049.336,63	489.565.756,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.222.600,58	0,00	0,00	0,00	10.222.600,58	3.930.686,06	258.347,62	0,00	0,00	0,00	4.189.033,68	6.291.914,52	6.033.566,90
Grundstücke ohne Bauten	2.325.382,72	0,00	0,00	0,00	2.325.382,72	432.837,87	0,00	0,00	0,00	0,00	432.837,87	1.892.544,85	1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	29.654,92	0,00	0,00	0,00	29.654,92	29.650,84	0,00	0,00	0,00	0,00	29.650,84	4,08	4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.155.646,91	1.053.846,72	-433.746,44	0,00	4.775.747,19	2.800.084,83	430.282,53	0,00	-404.498,73	0,00	2.825.868,63	1.355.562,08	1.949.878,56
Anlagen im Bau	5.120.713,58	0,00	0,00	-5.120.713,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.120.713,58	0,00
Bauvorbereitungskosten	462.776,35	103.101,52	0,00	-19.688,78	546.189,09	195.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.860,00	266.916,35	350.329,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	156.858,38	0,00	0,00	156.858,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.858,38
Sachanlagen gesamt	919.711.199,66	7.991.239,43	-3.261.487,91	0,00	924.440.951,18	408.734.207,57	16.273.556,62	0,00	-515.751,78	0,00	424.492.012,41	510.976.992,09	499.948.938,77
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.346.421,86	0,00	0,00	0,00	4.346.421,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.346.421,86	4.346.421,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.799.884,71	2.660.000,00	0,00	0,00	5.439.884,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.779.884,71	5.439.884,71
Finanzanlagen gesamt	7.126.306,57	2.660.000,00	0,00	0,00	9.786.306,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.126.306,57	9.786.306,57
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	927.460.865,31	10.929.009,24	-3.480.768,51	0,00	934.909.106,04	409.269.263,61	16.400.907,55	0,00	-735.031,38	0,00	424.935.139,78	518.191.601,70	509.973.966,26

Die Abgänge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“ beinhalten u.a. die Herabsetzung von Herstellungskosten aufgrund gewährter Zuwendungen der öffentlichen Hand für den Neubau von mietpreisgebundenem Wohnraum im Objekt Waldkerbelstraße 1a (Leipzig-Paunsdorf) sowie aufgrund von Zuschüssen bzw. Tilgungszuschüssen der KfW für energieeffizientes Sanieren und Umbauen von Wohnungen in den Objekten An der Kotsche 43-73 (Leipzig-Grünau). Gesamtumfang herabgesetzter Herstellungskosten: EUR 2.488.452,90.

Anlage 2 – Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.268.709,49 (241.284.499,73)	18.555.396,70 (19.662.845,91)	68.611.236,20 (68.376.908,37)	141.102.076,59 (153.244.745,45)	228.268.709,49 (241.284.499,73)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	25.824.172,48 (23.741.064,75)	25.824.172,48 (23.741.064,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	708.631,38 (608.681,50)	708.631,38 (608.681,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.689.837,58 (3.544.538,60)	2.689.837,58 (3.544.538,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.422,32 (105.663,68)	28.422,32 (105.663,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	575.188,11 (581.485,21)	575.188,11 (581.485,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	258.094.961,36 (269.865.933,47)	48.381.648,57 (48.244.279,65)	68.611.236,20 (68.376.908,37)	141.102.076,59 (153.244.745,45)	228.268.709,49 (241.284.499,73)	

*Vorjahreszahlen in Klammern





Im Leipziger Osten bietet die Genossenschaft im Stadtteil Paunsdorf mit knapp 4.600 Wohnungen ein attraktives Zuhause für viele Leipziger. Der Stadtteil ist durch 5- und 6-geschossige Wohnanlagen mit großzügig angelegten Innenhöfen und viel Grün geprägt. Umgeben vom Naherholungsgebiet „Grüner Bogen“ und dem Paunsdorfer Wäldchen bietet das Wohngebiet ein hohes Maß an Wohnqualität.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2022 zur Vertreterversammlung der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. am 26.06.2023

Sehr geehrte Vertreter,

Die wohnungspolitischen Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Genossenschaft in verschiedener Art und Weise herausgefordert. Insbesondere die Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie sowie die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts haben den Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft gefordert, wesentliche Entscheidungen zu treffen, um die Entwicklung der WBG Kontakt e.G. nicht zu gefährden. Mit Stolz können wir wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken – dies spiegelt sich auch im Jahresabschluss der Genossenschaft wider. Besonders im Zusammenhang mit den globalen wirtschaftlichen Bedingungen, den aktuellen Themen der Stadtentwicklung, mit welchen sich die Genossenschaft auseinandersetzen muss, sowie die vielfältigen Projekte, die unsere Wohnungsbau-Genossenschaft plant, um auch für die Zukunft unseren Mitgliedern und Mietern einen hohen Wohnkomfort zu bieten, war das abgelaufene Geschäftsjahr für uns alle – sowohl für die Mitarbeiter, den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat – sehr arbeitsintensiv.

Wir – die Mitglieder des Aufsichtsrates – haben von Ihnen als gewählte Vertreter durch die Berufung in dieses zweithöchste Gremium der Genossenschaft die Verpflichtung übernommen, umfassend und gewissenhaft die nach Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben auszuführen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Aufsichtsrates gehört es, die Arbeit des Vorstandes zu begleiten und zu überwachen. Dies geschieht in der Regel in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat insgesamt 7 ordentliche Sitzungen durchgeführt, in denen der

Aufsichtsrat immer beschlussfähig war. An allen Sitzungen hat der Vorstand der Genossenschaft teilgenommen. Diese gemeinsamen Sitzungen sind jedoch nur ein Teil der Tätigkeit des Aufsichtsrates.

Im Verlauf des Jahres wurden regelmäßig Prüfungen im Finanzbereich der Genossenschaft durchgeführt. Der Aufsichtsrat ist in die Vorbereitung der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband einbezogen und begleitet in Abstimmung mit dem Vorstand die Prüfungshandlungen.

Am 01. Dezember 2022 hat der Aufsichtsrat in Vorbereitung des Jahresabschlusses 2022 die aktuelle wirtschaftliche Situation der Genossenschaft untersucht – insbesondere

- die bilanzielle Gewinn- und Verlustrechnung,
- die Prüfung der Inventarlisten,
- den Wirtschaftsplan,
- die Leerstands- und Mietentwicklung,
- den Stand der Darlehensverträge sowie
- die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand erstellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung übergeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 am 28.03.2023 geprüft – und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2022 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass der Aufsichtsrat in den letzten Jah-

ren eine höhere Verantwortung im Zusammenhang mit der Kontrolle zur Vorstandstätigkeit, der Absicherung der wirtschaftlichen Kennzahlen, der Planung der strategischen Ausrichtung zur Festigung der Genossenschaft am Leipziger Wohnungsmarkt und natürlich der Durchsetzung der in unserer Satzung zum § 2 – Förderung der Mitglieder – inne hatte. Die rechtlichen Vorschriften für die Tätigkeit der Aufsichtsräte verpflichten uns, über alle wesentlichen Prozesse und deren Auswirkungen informiert zu sein. In diesem Zusammenhang möchte ich mich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft bedanken und natürlich auch bei meinen Kollegen im Aufsichtsrat.

In Vorbereitung der einzelnen Aufsichtsratsitzung haben wir uns vom Vorstand der Genossenschaft schriftlich zu folgenden Themenschwerpunkten berichten lassen:

- Information des Vorstandes über Finanzlage, Finanzgeschäfte und Liquidität der WBG,
- Information des Vorstandes zu Mietrückständen und zum Leerstand,
- Information über Planung, Stand, Finanzierung, Durchführung von Projekten sowie Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung,
- Informationen zu den Tochterunternehmen der Genossenschaft,
- Informationen zu Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und sozialem Engagement sowie
- Personelles/Sonstiges.

Zu den Schwerpunkten unserer Aufgaben im vergangenen Geschäftsjahr zählte u. a. die Begleitung, Unterstützung und Beratung für

- die Umsetzung der Prozesse zur geplanten Selbstablesung durch das Tochterunternehmen der Genossenschaft KLS GmbH, damit verbunden auch die Ausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, welche nunmehr auch in Sachsen für Bestandswohnungen umzusetzen ist;
- die weitere Implementierung und Klarstellung der zukünftigen Ausrichtung der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, insbesondere bei der Neuprolongation von Darlehen und dem strategischen Vermietungsmanagement bei gleichzeitiger Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung;
- die Vermietungsprojekte der WBG Kontakt e.G. mit den Firmen DHL und Antonov – hier galt es

in relativ kurzer Zeit Wohnungen instandzusetzen und an die speziellen Bedürfnisse anzupassen;

- die Bewältigung der Unterbringung geflüchteter ukrainischer Staatsbürger, die die Genossenschaft dazu gezwungen haben, in kurzer Zeit Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Diesbezüglich bedurfte es einer intensiven Koordination und engen Zusammenarbeit mit den einzelnen Ämtern;
- die Entscheidungsfindung und Ausrichtung im Zusammenhang mit der akut aufgetretenen Energiekrise bei gleichzeitiger Beachtung der politischen Anforderungen des Klimapakets „Fitfor55“ – auch unter Berücksichtigung der zinspolitischen Entscheidungen der EZB;
- die strategische Ausrichtung der Genossenschaft; dies beinhaltet z. B. die langfristige Planung von Projekten sowie die Sicherstellung unserer genossenschaftlichen Stärken;
- Erschließung weiterer Geschäftsfelder, um das positive Wachstum der Genossenschaft weiter voranzutreiben.

Darüber hinaus finden außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand Diskussionen zu aktuellen Themen, wie z. B.

- zur Fortführung des Modernisierungsprogramms der Genossenschaft,
 - zu Instandhaltungsmaßnahmen,
 - zur Öffentlichkeitsarbeit und Marketingaktivitäten, aber auch,
 - zur personellen Stabilisierung der Genossenschaft
- statt.

Als Aufsichtsrat der WBG Kontakt e. G. sind wir überzeugt, dass unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 die richtigen Weichen gestellt hat und auch im Jahr 2023 den Erfolgskurs weiter fortsetzen wird. Dem Aufsichtsrat ist dabei bewusst, dass die Genossenschaft auch zukünftig in einem sich stetig änderndem Wohnungsmarkt agiert und gerade deshalb der Genossenschaftsgedanke in sozialer Hinsicht wieder bzw. weiter in den Vordergrund rückt. Die Genossenschaft steht hier seit Jahren für die Schaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, einer starken Mitgliederbindung durch eigene Hausmeister und den genossenschaftseigenen Bauhof sowie ihrer Tochterfirmen.

gez. RA Frank Skoruppa

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 2. Mai 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS“

An die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-

schriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Dresden, den 2. Mai 2023

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gezeichnet

Prof. Dr. Hillebrand Fechner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Die nachträglich angebauten Balkone in der Waldzieststraße bieten nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern auch einen wunderbaren Blick in den begrünten Innenhof.



Herausgeber:

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Eilenburger Straße 10 | 04317 Leipzig

Tel. 0341 - 26 75 100

E-Mail: info@wbg-kontakt.de

wbg-kontakt.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.

Jörg Keim | Jörg Böttger | Uwe Rasch

Konzept und Gestaltung:

enders Marketing und Kommunikation GmbH

enders-marketing.de

Druck:

Sepio GmbH

sepio-media.de

