

2024

GESCHÄFTSBERICHT



70 Jahre.
Gemeinsam Zukunft gestalten.

www.wbg-kontakt.de

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

INHALT // GESCHÄFTSBERICHT 2024

03

Vorwort //
70 Jahre. Gemeinsam
Zukunft gestalten.

04

Miteinander //
Weil Gemeinschaft trägt

08

Vielfalt //
Weil Inklusion gelebt wird

10

Zeitgemäß //
Weil Tradition Fortschritt
nicht ausschließt

14

Stabil //
Weil wir für Menschen und
nicht für Reichtum planen

20

Lagebericht //
Grundlagen des
Unternehmens

22

Lagebericht //
Wirtschaftsbericht

34

Lagebericht //
Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

38

**Jahresabschluss
2024**

44

Anhang //
zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2024

62

**Bericht des
Aufsichtsrates**

65

**Wiedergabe des
Bestätigungsvermerks**

VORWORT

70 JAHRE. GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN.

2024 war ein besonderes Jahr: Wir durften auf 70 Jahre WBG Kontakt zurückblicken – eine beeindruckende Wegstrecke, getragen von einem starken Miteinander sowie von gelebter Vielfalt, verlässlicher Stabilität und stets zeitgemäßen Lösungen.



Dieses Jubiläum war für uns ein Anlass zum Feiern – und zugleich eine Gelegenheit, innezuhalten, Entscheidungen der Vergangenheit mit Abstand und dem Wissen von heute zu hinterfragen und zu überlegen, wie wir den Anforderungen der Zukunft mit Mut und Haltung begegnen können. Wer auf neue Einflüsse nur reagiert, wird von ihnen bestimmt. Wer sie aber als Anstoß nimmt, sich neu auszurichten, wächst an ihnen. Genau diese Haltung war uns in den vergangenen sieben Jahrzehnten ein verlässlicher Kompass – und wird uns auch künftig leiten.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst, während Baukosten steigen und der wirtschaftliche Spielraum schwindet. Dabei dürfen sich Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Innovation und Investition nicht ausschließen – sie müssen Hand

in Hand gehen: klimafreundlich, digital, sozial verträglich und wirtschaftlich tragfähig. Dafür braucht es verlässliche Rahmenbedingungen und ein Mietrecht, das Entwicklung ermöglicht statt hemmt. Gerade in solchen Zeiten ist es die starke Gemeinschaft, die uns trägt – mit Vertrauen, Engagement und Zusammenhalt.

2024 haben wir genutzt, um diese Gemeinschaft zu feiern und unseren Mitgliedern für ihre Treue und ihr Vertrauen zu danken. Das Jubiläumsjahr stand ganz im Zeichen unserer Mitglieder – mit Begegnungen, Aktionen und echten Momenten des Miteinanders.

Mit diesem Fundament und dem Vertrauen unserer Mitglieder blicken wir mit Zuversicht auf alles, was vor uns liegt.

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.



Miteinander – weil Gemeinschaft trägt

Das Miteinander ist das Fundament der WBG Kontakt – seit 70 Jahren. Es prägt das genossenschaftliche Selbstverständnis ebenso wie den Alltag in unseren Quartieren.

Schon in der Aufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg war gegenseitige Unterstützung ein selbstverständlicher Teil unseres genossenschaftlichen Handelns: Unsere Mitglieder packten mit an, leisteten unzählige Aufbaustunden und trugen so maßgeblich zur Entstehung dringend benötigten Wohnraums bei. Dieses Prinzip der Solidarität lebt bis heute fort.

In einer Zeit gesellschaftlicher Umbrüche zeigt sich, wie wertvoll gelebte Nachbarschaft, persönliche Ansprechpartner und soziale Angebote vor Ort sind. Deshalb fördern wir gemeinschaftliches Leben durch Wohngebietsfeste, nachbarschaftliche Aktivitäten und investieren gezielt in soziale Projekte – stets mit dem Ziel, ein Zuhause zu schaffen, das Wohnen und Gemeinschaft zu einem Ganzen verbindet.

Deshalb war schnell klar: Das Jubiläumsjahr widmet die Genossenschaft ganz ihren Mitgliedern. Mit vielfältigen Aktionen haben wir uns bei unseren Mitgliedern für ihr Engagement, ihre Treue und ihr Vertrauen bedankt.

EISWAGEN-TOUR

16 Tage
21 Standorte
7.815
verschenkte
Eiskugeln



Wertschätzung, die ankommt

Die WBG Kontakt bedankt sich im vergangenen Geschäftsjahr mit einer Eiswagen-Tour bei ihren Mitgliedern zum 70-jährigen Jubiläum.

Manchmal sind es die kleinen Gesten, die Gemeinschaft erlebbar machen – ein köstliches Eis, ein kühler Platz im Schatten und ein gutes Gespräch. Unter diesem Leitgedanken stand die Eiswagen-Tour der WBG Kontakt, mit der sie im Jubiläumsjahr 2024 ihr 70-jähriges Bestehen feierte. Zwischen Ende Mai und Mitte Juni machte das Eismobil in zahlreichen Wohnquartieren Halt und lud die Bewohner zu einer kurzen Auszeit im Alltag ein.

Besonders bewegend waren die Begegnungen mit langjährigen Mitgliedern, die Erinnerungsstücke aus sieben Jahrzehnten Genossenschaft mitbrachten – von alten Mitgliedsausweisen bis hin zu persönlichen Geschichten aus den Anfangsjahren.

Ein weiterer emotionaler Höhepunkt war das begleitende Online-Voting: Über 950 Personen beteiligten sich an der Entscheidung, welche soziale Einrichtung in Leipzig mit einer Eisaktion überrascht werden sollte. Da das Ergebnis knapp ausfiel, beschenkte die WBG Kontakt kurzerhand alle drei – das Kinderhospiz Bärenherz, das Tabaluga-Kinderheim und die Kindertagesstätte Christophorus.



Mehr zur Eiswagen-Tour sehen Sie in unserem Video auf YouTube

Drei Feste, ein gemeinschaftlicher Herzschlag

Ob zur Maifeier in Grünau, beim Mieterfest in Hartha oder beim Stadtteilfest in Paunsdorf – überall zeigt sich, was unsere Genossenschaft ausmacht: echtes Miteinander, engagiertes Anpacken und gelebte Verbundenheit.



Zum Mieterfest in Hartha sorgte neben dem lustigen Piraten-Casting im Kinderprogramm die Akustik-Liveband „Just Brill!“ für unbeschwerter Unterhaltung. Als süße Überraschung on top kam auch noch das Eismobil der WBG Kontakt vorbei.



Ein ganzes Quartier in Bewegung: Beim zweitägigen **Stadtteilfest im Bürgerpark „Grüner Bogen“** sorgten kostenlose Kinderangebote und das vielfältige Engagement von Vereinen und Anbietern aus dem Quartier für ein gelungenes Comeback im August 2024.



Die **Maifeier in Grünau** war ein Tag voller Gemeinschaft, Musik und Begegnungen. Im Zentrum stand das 70-jährige Jubiläum der WBG Kontakt und ihre genossenschaftlichen Werte „Miteinander“, „Respektvoll“, „Zeitgemäß“ und „Stabil“. Diese konnten von jung und alt beim Kistenklettern, beim Human Soccer Table, beim Werte-Boccia sowie an der interaktiven „TWall“ spielerisch erlebt werden.



CHRONIK

Eine gemeinsame Geschichte

Zum 70-jährigen Jubiläum hat die WBG Kontakt in einer Chronik festgehalten, was sie über Jahrzehnte hinweg ausmacht: ein starkes Miteinander. Das Buch bietet nicht nur einen Rückblick, sondern zeigt auch, wie wir denken und handeln – mit Blick auf das, was war, und das, was kommt.

Entstanden ist ein gemeinsames Erinnerungsstück – getragen von Zeitzeugenbeiträgen, Fotos, Dokumenten und persönlichen Geschichten. Und weil Erinnerung lebendig ist, bleibt die Chronik offen für Ergänzungen.

Hier erfahren Sie mehr zu unseren Aktionen im Jubiläumsjahr.
wbg-kontakt.de/70jahre



Zum Jahresende folgte mit der Aktion **„70 Jahre, 700 Tickets“** ein weiteres Dankeschön:

Die Mitglieder unserer Genossenschaft erhielten kostenfreien Eintritt zu einem Handball- oder Eishockeyspiel. Die hohe Nachfrage führte dazu, dass wir über die ursprünglich geplanten 700 Tickets hinaus weitere 150 Handballkarten bereitstellten.

Vielfalt – weil Inklusion gelebt wird



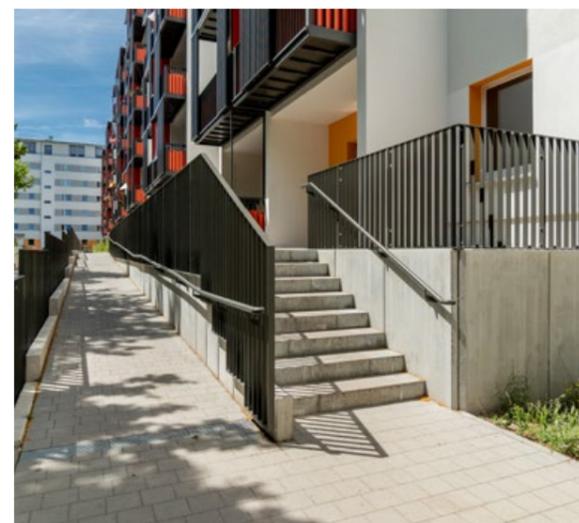
Vielfalt ist kein Trend – sie ist gelebte Realität in den Quartieren der WBG Kontakt.

Unabhängig von Alter, Herkunft, Identität oder Fähigkeiten finden Menschen in unserer Genossenschaft ein Zuhause. Dieses Selbstverständnis ist tief im genossenschaftlichen Fundament verankert und Ausdruck eines inklusiven Miteinanders, das Unterschiede als Stärke begreift.

Mit durchdachten Wohnangeboten, barrierefreien Zugängen und sozialer Begleitung unterstützen wir Teilhabe auf allen Ebenen. Vielfalt wird von uns nicht verwaltet, sondern ermöglicht – mit Haltung, Offenheit und einem klaren Bekenntnis gegen Ausgrenzung.

WOHNEN

Die Wohnanlage „An der Kotsche“ zeigt, wie inklusives Wohnen funktionieren kann.



Inklusion beginnt mit dem Grundriss

Die WBG Kontakt schafft Wohnräume, die Sicherheit und Geborgenheit bieten und zugleich individuelle Bedürfnisse berücksichtigen. Wohnanlagen wie z.B. „An der Kotsche“ und das „Waldkerbel-Eck“ haben wir so gestaltet, dass sich mobilitätseingeschränkte Mitglieder selbstbestimmt bewegen können: durch barrierefreie Grundrisse, schwellenlose Wohnbereiche, Balkonaustritte, verbreiterte Zimmertüren sowie durch elektrische Haustüröffner.

Ebenso wichtig ist das Wohnumfeld.

Barrierefreiheit beginnt bereits außen: mit barrierearmen Wegen, abgesenkten Bordsteinen, Rampen sowie Außenhubliften. Spielplätze, Gemeinschaftsgärten und Sitzgelegenheiten fördern soziale Teilhabe und lassen Orte entstehen, an denen sich Nachbarn begegnen, austauschen und wohlfühlen können. Dabei tragen Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie unsere liebevoll angelegten Beete zu einem allgemeinen Wohlbefinden bei. Weiterhin ermöglicht u.a. der eng mit der Genossenschaft verbundene Jugend- und Altenhilfeverein e.V., dass auch mobilitätseingeschränkte und hochbetagte Mitglieder soziale Teilhabe erfahren.

Damit Inklusion im Alltag gelingt, denken wir Wohnraum und Wohnumfeld konsequent zusammen – und entwickeln beides bedarfsgerecht weiter.

Inklusive Modernisierung mit Weitblick

Mit der umfassenden Revitalisierung des Plattenbauensembles „An der Kotsche“ hat die WBG Kontakt gezeigt, wie inklusives und generationengerechtes Wohnen im Bestand gelingt. Durch einen stufenlosen Zugang zu Wohn- und Kellerbereich via Aufzug und rollstuhlgerecht umgebaute Wohnungen wurde selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen möglich gemacht. 30 Grundrisstypen – von der kompakten 1-Raumwohnung bis zur großzügigen Familienwohnung – bieten Wohnraum für vielfältige Lebensentwürfe. Zudem stärkt die Begegnungsstätte im Erdgeschoss das Miteinander und ermöglicht soziale Teilhabe – mit Kursen, Unterstützung im Alltag und Raum für Gemeinschaft. So ist aus einem ehemaligen Plattenbau eine lebendige und durchmischte Wohnanlage entstanden – offen, nachhaltig und inklusiv.



Zeitgemäß – weil Tradition Fortschritt nicht ausschließt

Tradition und Fortschritt gehören bei der WBG Kontakt zusammen. Seit 70 Jahren entwickeln wir unsere Genossenschaft weiter – stets offen dafür, neue Wege zu erkunden und uns an die Bedürfnisse unserer Mitglieder anzupassen.

Was uns leitet, sind die gleichen Werte wie damals: Verlässlichkeit, Gemeinschaft und Verantwortung. Gerade in einer Zeit, die von Veränderungen und Unsicherheiten geprägt ist, bieten sie uns Orientierung und Halt. Zudem sind wir überzeugt, dass soziale Integration und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl für ein zukunftsfähiges Wohnen entscheidend sind.

Rückblickend auf sieben Jahrzehnte erkennen wir, dass uns die genossenschaftlichen Prinzipien vor allem in schwierigen Phasen immer wieder Stabilität gegeben haben. Gleichzeitig verändern sich die Rahmenbedingungen – und damit auch die Art, wie wir unsere Werte im Alltag leben.

Heute gehören digitale Lösungen, nachhaltige Projekte und neue Wohnformen selbstverständlich dazu. Drei aktuelle Beispiele aus dem vergangenen Geschäftsjahr machen das greifbar: Die WBG Kontakt digitalisiert Verwaltungsprozesse, beteiligt sich an der Forschung zu nachhaltigen Baustoffen und testet, wie Balkonkraftwerke Teil des genossenschaftlichen Wohnens werden können.



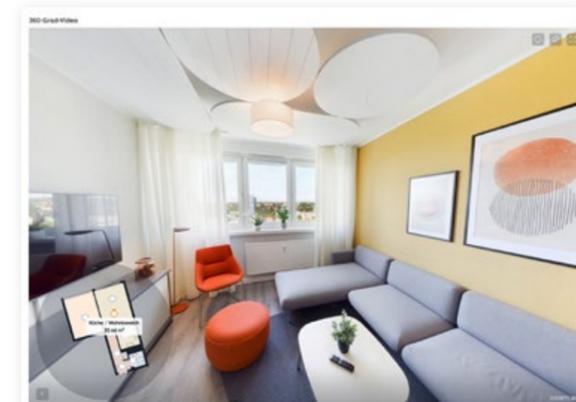
Giraffe360 liefert hochwertige digitale 3D-Aufnahmen und Grundrisse - für eine realitätsnahe Wohnungsbesichtigung von überall.

Digitalisierung mit Augenmaß

Moderne Technik kann Abläufe vereinfachen und Zeit sparen

Die WBG Kontakt hat 2024 wichtige digitale Prozesse eingeführt, welche die Verwaltung effizienter machen und den Service für Mitglieder verbessern. So ermöglichen virtuelle 360°-Wohnungsrundgänge eine realistische Besichtigung von zu Hause aus. Das ist besonders hilfreich für auswärtige Interessenten oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Zudem wurde ein digitales Archivsystem eingeführt, das Unterlagen sicher, medienbruchfrei und strukturiert verwaltet. Auch das Interessentenmanagement haben wir überarbeitet: Mit neuer Software, internen Schulungen und klaren Prozessen können wir schneller auf Anfragen reagieren und bleiben gleichzeitig nahbar und persönlich.



Wohnungsbesichtigung per Klick
Mit dem virtuellen Rundgang bekommen Interessenten schon vorab einen realistischen Eindruck der Wohnung.



DIGITAL

EFFIZIENZ

Wärmeschutz mit Weitblick

Das Wärmedämmprojekt der WBG Kontakt setzt Maßstäbe für die Zukunft.

Wie können nachhaltige Baustoffe nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden? Um Antworten zu finden, beteiligte sich die WBG Kontakt in Leipzig-Paunsdorf an einem mehrjährigen Forschungsprojekt.

Gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Sahlmann & Partner, der MFPA Leipzig sowie den Industriepartnern Weber Saint-Gobain und EJOT hat unsere Genossenschaft das innovative Wärmedämm-Verbundsystem weber.therm circle an drei Giebeln ihrer Gebäude getestet, das sich später sortenrein recyceln lässt. So wurden Sensoren installiert, um die Wirkung auf das Mauerwerk zu messen.

Das Ergebnis: Das System ist so stabil wie konventionelle Lösungen, aber nachhaltiger. Das Deutsche Institut für Bautechnik reagierte mit einer Anpassung seiner Vorgaben – künftig sind größere, fugenlose Fassadenflächen möglich.

Damit hat die WBG Kontakt nicht nur ihren Bestand energetisch verbessert, sondern aktiv zur Entwicklung neuer Standards beigetragen. Ein Beispiel dafür, wie praxisnaher Klimaschutz funktionieren kann.



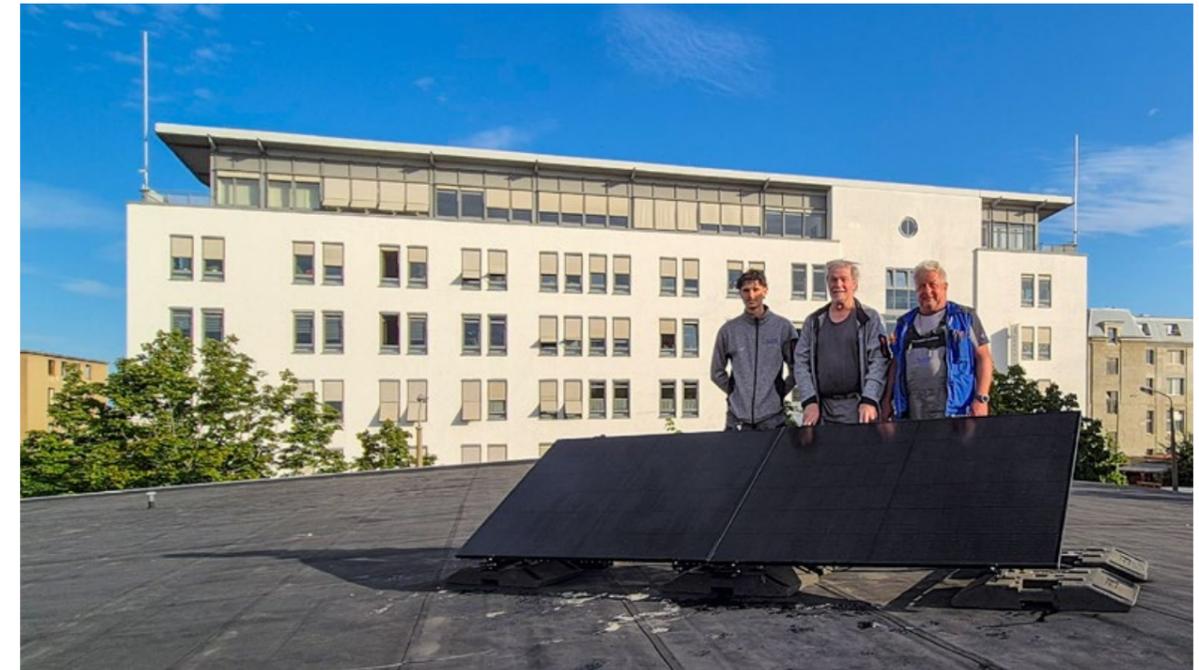
Zeitgemäß bedeutet für die WBG Kontakt, neue Wege zu erproben, mit Fachwissen, Verantwortung und dem Willen, Wandel aktiv mitzugestalten.

Uwe Rasch, Vorstand Technik

Pionierarbeit, die Zukunft gestaltet: In die Fassade eingebrachte Sensoren ermitteln Daten u.a. zu Randverformungen, Dehnungen sowie Feuchtigkeit.



Das Elektroniker-Team vor dem Balkonkraftwerk, das von unseren Auszubildenden mithilfe ihrer Ausbilder aufgebaut und angeschlossen wurde und dessen Leistung nun überwacht wird.



Die Energiewende voranbringen

Mit ihrem Pilotprojekt testet die WBG Kontakt Balkonkraftwerke für ein zukunftssicheres Wohnen.

Kompakte Photovoltaiklösungen wie Balkonkraftwerke stoßen bei unseren Mitgliedern und Mietern auf zunehmendes Interesse. Daher testet die WBG Kontakt den Einsatz einer solchen Anlage auf dem Dach ihres Bauhofs. Gemeinsam mit den Elektriker-Auszubildenden wurde 2024 eine Photovoltaik-Anlage aufgebaut, angeschlossen und mit Monitoring ausgestattet.

Ziel war es, nicht nur den Energieertrag zu beobachten, sondern konkrete Erfahrungswerte zu sammeln: zu Anschluss, baulichen Voraussetzungen und der Wirtschaftlichkeit solcher Anlagen. Diese Erkenntnisse können nun gezielt genutzt werden, um unsere Mitglieder und Mieter bei ihren Anfragen zur Inbetriebnahme eines Balkonkraftwerkes optimal zu unterstützen.

So verbindet das Pilotprojekt zwei genossenschaftliche Prinzipien: Verantwortung für morgen und Orientierung am Bedarf der Mitglieder.



ENERGIE

Stabil – weil wir für Menschen und nicht für Reichtum planen

Stabilität bedeutet für die WBG Kontakt mehr als Zahlen und Bilanzen. Unsere Mitglieder können sich auf ihr Zuhause verlassen – heute und in Zukunft.

Unsere Investitionen verfolgen nicht das Ziel der Kapitalvermehrung, sondern sichern den Werterhalt unseres Wohnungsbestandes, fördern lebenswerte Quartiere und ermöglichen zeitgemäßes, sicheres und bezahlbares Wohnen – für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen. Dafür bieten wir Mietpreise unter Marktniveau, ein lebenslanges Wohnrecht und den Ausschluss spekulativer Geschäftsmodelle.

Auch 2024 flossen unsere Investitionen in Projekte, die den Mitgliedern unmittelbar zugutekommen – durch sinnvolle Modernisierungen und die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnformen.

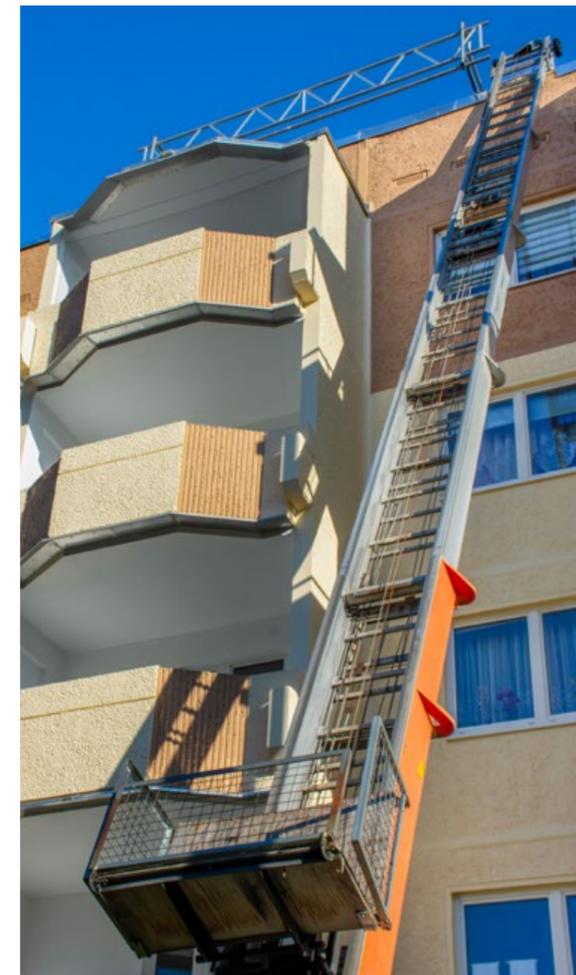
Stabilität erfordert Substanz

Substanz ist kein Selbstläufer – sie entsteht durch vorausschauende Investitionen in unsere Gebäude.

Darum haben wir im Geschäftsjahr 2024 rund **36,7 Millionen Euro** für das Vorrichten von Wohnungen sowie für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnobjekten investiert, um die bauliche Substanz zu erhalten, den Wohnkomfort zu steigern und die Energieeffizienz zu verbessern.

Zu den umgesetzten Maßnahmen zählen unter anderem Dach- und Fassadensanierungen, Treppenhausrenovierungen, die Sanierung von Hauseingangsbereichen, die Erneuerung von Aufzugsanlagen sowie der nachträgliche Anbau fehlender Balkone. Ergänzt wurden diese durch energetische Ertüchtigungen und Brandschutzmaßnahmen, die Sicherheit und Nachhaltigkeit langfristig stärken.

So schaffen wir für unsere Mitglieder und Mieter eine sichere, moderne und sozial verantwortliche Wohnumgebung.



Zukunftsfähige Mobilität im Gebäude:

Die Modernisierung unserer Aufzüge sorgt für mehr Sicherheit, einen geringeren Energiebedarf und für ein komfortableres Wohnen.

Ausgewählte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2024:

- **Stranginstandsetzung:** Austausch der Ver- und Entsorgungsleitungen u. a. in der Königsteinstr., Pfaffensteinstr. und Am Schwalbennest
- **Dach- und Fassadensanierung:** Neueindeckung von 2 Dächern, Erneuerung Fugenband, Farb-anstrich und Austausch der Sichtschutzwände bei den Balkonen u. a. im Schlehenweg, in der Platanenstr. und Ahornstr.
- **Renovierung von Treppenhäusern:** u. a. in der Heiterblickallee, Platanenstr. und Wiesenstr.
- **Balkonanbau und -sanierung:** u. a. in Mockau, Schönefeld, Sellerhausen, Südvorstadt, Zentrum und Reudnitz-Thonberg
- **Aufzugsanlagen & Brandschutz:** Komplettaustausch und Modernisierung in der Straße des 18. Oktobers
- **Erneuerung von Außentritten:** in der Mozartstr.
- **Fassadensanierungen:** Aufarbeitung des WDVS und Farbanstrich u. a. in der Günzelstr., Haselstr., Kreuzdornstr. und Hartriegelstr.
- **Fassadenreinigung:** in der Walter-Barth-Str., Permoser Str., Gogolstr., Bästleinstr. und im Barclayweg

Auf Bedürfnisse verlässlich reagieren

Bezahlbarer Wohnraum braucht Weitsicht. Deshalb investiert die WBG Kontakt gezielt in Projekte mit Perspektive – wie in die „Parkstadt Leipzig“ im Stadtteil Meusdorf. Dort entsteht durch den führenden Wohnentwickler Instone Real Estate bis 2027 ein familienfreundliches Wohnquartier mit rund 600 Einheiten. Im Mai 2024 hat unsere Genossenschaft 24 Wohnungen in 3 Stadthäusern erworben, um ihr bedarfsgerechtes Wohnungsangebot weiter auszubauen.



Mit dem Erwerb der Mehrfamilienhäuser in der Parkstadt entwickeln wir unser Wohnungsangebot zukunftsgerichtet weiter, sodass wir als Genossenschaft auch in Zukunft unseren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Besonders stolz sind wir darauf, dass wir einen Beitrag zur Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum leisten können – ein wichtiger Baustein für die soziale Ausgewogenheit in unserer Stadt.

Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender der WBG Kontakt

Zukunft schaffen mit Verantwortung: barrierearm und nachhaltig

Mit dem geplanten Neubau an der Dresdner Straße / Ecke Senefelder Straße im Stadtteil Reudnitz-Thonberg wächst der Bestand unserer Genossenschaft gezielt und vorausschauend weiter. Im Juni 2025 erfolgte der Baustart für das zukunftsorientierte Projekt, bei dem bis 2026 insgesamt 16 barrierearme Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstehen.

Auch das ist Teil unseres Verständnisses von Stabilität: Zukunftsfähigkeit, die soziale Verantwortung und nachhaltige Stadtentwicklung vereint.

Eckdaten Stadthäuser „Parkstadt Leipzig“

- Wohnraum: 24 Wohnungen in 3 Stadthäusern
- Wohnungsgrößen: 2- bis 4-Raumwohnungen, 59 bis 83 m²
- Zielgruppe: Familien, Paare, Singles
- Bau- und Ausstattungsmerkmale: zeitgemäße Grundrisse und moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Wohnräume durch bodentiefe Fenster und Tageslichtbäder, Rollläden, Balkone oder kleine Terrassen, erfüllt die Anforderungen des Effizienzhaus-55-Standards
- Besonderheit: Mietpreisgebundener Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2024

Seite 18 – 57

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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, Druckerezeugnissen, Büro- und Schreibmaterialien. Der

Förderzweck der Beteiligung ist die Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Büchern und Büromaterialien. Zwischen der Genossenschaft 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



Im südlichen Bereich der Parkstadt Leipzig hat die WBG Kontakt 24 hochwertig ausgestattete Wohnungen in drei Stadthäusern erworben. Mit Grundrissen zwischen 59 und 83 m² und zusätzlichen Freiflächen wie Balkonen oder kleinen Terrassen bieten sie zeitgemäßen Wohnkomfort für Familien, Paare und Singles.

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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastete der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie kamen keine größeren Impulse und auch die Investitionsquote der Unternehmen bewegte sich auf niedrigem Niveau. Auch vom Außenhandel waren keine wesentlichen Impulse zu verzeichnen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagierten auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entließen auch einen Teil ihrer Belegschaft trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Unternehmen waren mit vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen sowie unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit konfrontiert.

Trotz steigender Reallöhne trug auch der private Konsum nicht spürbar zur Belebung der Wirt-

schaftsleistung bei, da die privaten Haushalte aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage mit Vorsichtsmaßnahmen wie Kaufzurückhaltung und Erhöhung der Sparquote reagierten. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpfte die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobilienunternehmen für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer mäßigen Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von Milliarden EUR 386,0.

2.2 Regionale Rahmenbedingungen²

Die positive Entwicklung der Stadt Leipzig als attraktiver Wohnstandort hält trotz der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland weiterhin an. Am 31.12.2024 hatte Leipzig 632.562 Einwohner, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 3.844 Einwohnern bedeutete. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit insgesamt einen Anstieg der Einwohnerzahlen um 30.894 Personen.

Die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2024 einhergehend mit der Bevölkerungsentwicklung angestiegen. Zum 31.12.2024 verzeichnete die Stadt insgesamt 361.967 Haushalte, was einer Zunahme von 1.875 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Zuwachs der 1-Personen-Haushalte (+1.863) bedingt. Die Anzahl der 2-Personen-Haushalte (-68) und 3-Personen-Haushalte (-115) waren in geringem Ausmaß rückläufig. Bei 4-Personen-Haushalten (+100) sowie Haushalten mit 5 oder mehr Personen (+95) konnte jeweils ein geringer Anstieg verzeichnet werden. Mit 56,9 % entfällt der überwiegende Teil nach wie vor auf die 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,8 Personen je Haushalt nahezu konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 39,8 m² pro Person. Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2023 auf 351.515 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um

2.541 Wohnungen erhöht. Im Hinblick auf die Wohnungsmieten waren zuletzt durchschnittlich 6,88 EUR/m² (nettokalt) bzw. 9,60 EUR/m² (warm) für Wohnraum zu entrichten. Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden zuletzt im Median Wohnungen zu 8,43 EUR/m² (nettokalt) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 11,44 EUR/m² (nettokalt).

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt nahezu unverändert ca. 29,0 % des mittleren Haushaltsnettoeinkommens. Dieses hatte sich gemäß der zuletzt veröffentlichten Statistik Ende 2023 auf EUR 2.212 je Monat erhöht, was einer Erhöhung von EUR 102 je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht. Die Arbeitslosenquote in Leipzig hat im Jahr 2024 8,6 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte gestiegen. Die regionalen Marktgegebenheiten in Leipzig sind für die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. trotz der derzeitigen 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.

Die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf:

¹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: GdW-Information: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 – Kurzbericht

Die Einschätzung der regionalen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf (weitere Quellen werden gesondert aufgeführt):

² vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem

³ vgl. PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG: Marktbericht 2024 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig

⁴ vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Kommunale Bürgerumfrage 2023, Leipzig

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	15.615	899.766	15.587	897.811
- davon Eigentumswohnungen	(68)		(46)	
Gewerbeeinheiten	92	12.443	98	12.775
Garagen/PKW-Stellplätze (vermietet)	1.049	14.183	1.037	14.040
Gesamt	16.756	926.392	16.722	924.626

Im Geschäftsjahr 2024 erwarb die Genossenschaft 24 neu gebaute, mietpreisgebundene Wohnungen (1.762 m² Wohnfläche) der Wohneigentümergeinschaft Geschwister-Steinhausen-Straße 5-9 (Leipzig-Dösen). Darüber hinaus erfolgte der Verkauf von zwei Gewerbeeinheiten der Eigentümergeinschaft Rotfuchsstraße 1-41 (Leipzig-Paunsdorf). Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Änderungen bei der Nutzungsart, Zusammen-

legungen von Wohnungen 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 2024 standen 877 Wohnungen leer (Vorjahr: 847), was einer Quote von 5,6 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 5,4 %).

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



Die Auslastung des Wohnungsbestandes konnte im Geschäftsjahr 2024 insgesamt stabil gehalten werden, wobei es unterschiedliche Entwicklungen in den Gebieten gab. Insbesondere im Gebiet Leipzig-Paunsdorf konnten im Vergleich zum Vorjahr im Saldo insgesamt 50 Wohnungen mehr vermietet werden. Aufgrund des geringfügigen Leerstandanstieges an den weiteren Standorten, an denen die Genossenschaft Wohnungen im Bestand hält, ergab sich gegenüber dem Vorjahresstichtag insgesamt eine leicht gestiegene Anzahl an leer stehenden Wohnungen zum 31.12.2024. Einen spürbaren Einfluss auf die Vermietungssituation nimmt nach wie vor der Standort Hartha

im Landkreis Mittelsachsen, wo die Genossenschaft 596 Wohnungen bewirtschaftet. Per 31.12.2024 liegt die Leerstandsquote in diesem Gebiet bei 42,1 %. Zum 01.01.2025 werden an diesem Standort in fünf Objekten insgesamt 160 Wohnungen stillgelegt, da diese zukünftig keine Vermietungsperspektive aufweisen.

Den insgesamt 1.094 Auszügen im Geschäftsjahr 2024 stehen 1.107 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,0 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

2.3.3 Nutzungsgebühren

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

	2024		2023	
	TEUR	EUR/m ²	TEUR	EUR/m ²
Sollmieten	62.916,3	5,75	60.919,1	5,57
Erlösschmälerungen / Mietminderungen	-3.269,1	-0,30	-3.057,4	-0,28
Ist-Miete	59.647,2	5,45	57.861,7	5,29

Der Anstieg der Sollmieten ist vorwiegend auf die höher erzielten Mieten im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnungen zurückzuführen. Des Weiteren wurden Mieterhöhungen bei bestehendem Vertragsverhältnis durchgeführt – sowohl Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse als auch Umlagen nach erfolgter Modernisierung.

Die Erlösschmälerungen haben sich infolge des Anstiegs der Anzahl an leerstehenden Wohnungen leicht erhöht. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 5,2 % (Vorjahr: 5,0 %). Die Forderungen aus Vermietung blieben mit 0,3 % der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit 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 2024 investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mio. EUR 29,6 (Vorjahr: Mio. EUR 27,2) in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte.

Der Fokus lag im Geschäftsjahr 2024 auf der Verbesserung der Ausstattungsqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, dem Balkonanbau, der Neuinstallation von energiesparenden Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten sowie auf Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz. Die Fremdkosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verteilen sich insgesamt wie folgt:

	2024		2023	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herstellungsmaßnahmen				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		8.560,1		6.548,9
Erhaltungsmaßnahmen				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	12.780,8		14.244,7	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	3.230,3		2.049,9	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	4.956,4	21.057,5	4.386,2	20.680,8
Gesamt		29.617,6		27.229,7

Zusätzlich zu den Fremdkosten für Leistungen und Material sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs und eigene Ingenieurleistungen in Höhe

von insgesamt TEUR 214,5 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 240,3).

Gelebtes Miteinander ganz nah: Bei der Wildparkführung mit Schauspieler Thorsten Wolf erlebten unsere Mitglieder im September 2024 spannende Einblicke hinter die Kulissen von „Tierärztin Dr. Mertens“ – ein besonderes Gemeinschaftserlebnis, das Begegnung und Verbundenheit fördert.

2.3.5 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 war keine nennenswerte Neubautätigkeit zu verzeichnen.

2.3.6 Erwerb von Grundstücken

Zur Erweiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum erwarb die Genossenschaft 24 mietpreisgebundene Wohnungen zzgl. zugehörigem Grundstücksanteil sowie 12 Stellplätze der Wohneigentümergeinschaft Geschwister-Steinhausen-Straße 5-9, Leipzig (insgesamt 27 Wohnungen) im Quartier der sogenannten

„Parkstadt Leipzig“ mit einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt TEUR 5.711,4 (Vorjahr: TEUR 0,0). In dem von einem Projektentwickler neu entwickelten Quartier auf einem ehemaligen Klinikgelände im Leipziger Ortsteil Dölitz-Dösen werden bis zur Fertigstellung u.a. insgesamt 600 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Nahversorger entstehen.

Vertreter der WBG Kontakt üben ihre Mitsprache aus – ein lebendiger Ausdruck des genossenschaftlichen, demokratischen Grundsatzes.



2.3.7 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2024 um insgesamt 201 Mitglieder erhöht.

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Mitgliederzugänge	1.048	1.177	1.071	1.075	1.040
Mitgliederabgänge	-895	-848	-852	-942	-839
verbleibende Mitglieder per 31.12.	16.011	16.340	16.559	16.692	16.893
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	214.737	214.268	212.815	210.314	208.888

2.3.8 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 181 Mitarbeiter tätig (davon ein geringfügig Beschäftigter und 15 Auszubildende).

Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der gegenwärtig eine Laufzeit bis 31. Oktober 2025 hat.

Gert Köhler (links), langjähriger Vertreter, und Uwe Rasch (rechts), Vorstand Technik, tauschen sich im persönlichen Gespräch vor der Vertreterversammlung aus. Der Vorstand lädt vor der Vertreterversammlung zu einem kleinen Essen ein und nutzt diese Gelegenheit für den individuellen Dialog mit den Vertretern, bevor die Versammlung beginnt.



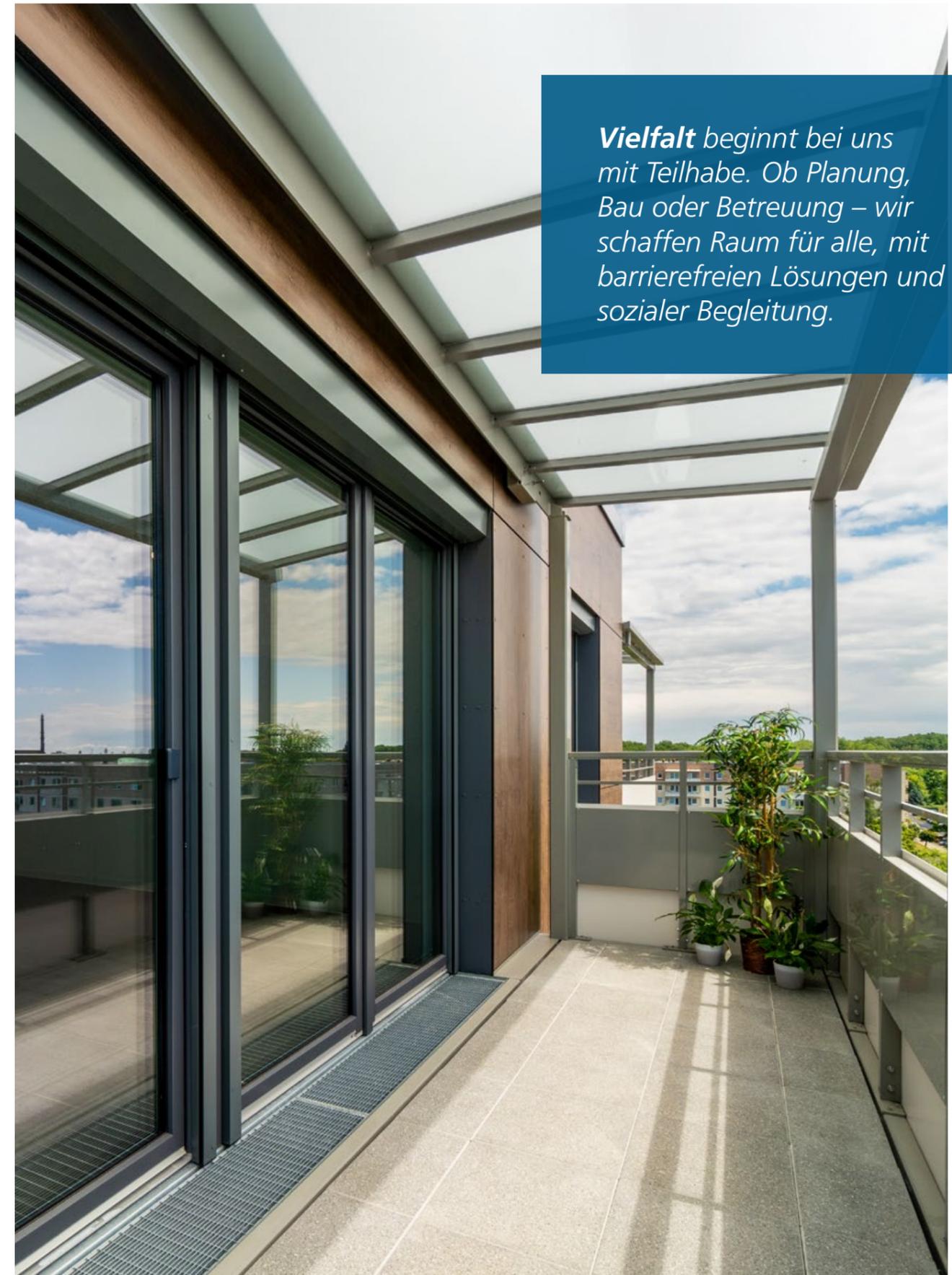
2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	489.290,4	88,5	490.633,1	89,6
Finanzanlagen	12.636,6	2,3	12.566,4	2,3
Instandhaltungsrücklagen	132,8	0,1	112,8	0,0
	502.059,8	90,9	503.312,3	91,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Unfertige Leistungen	32.673,6	5,9	26.705,4	4,9
Übriges Vorratsvermögen	201,5	0,0	244,0	0,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4.342,1	0,8	2.801,1	0,5
Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.968,0	0,9	4.841,8	0,9
Flüssige Mittel	8.326,2	1,5	9.554,6	1,7
	50.511,4	9,1	44.146,9	8,1
Bilanzsumme	552.571,2	100,0	547.459,2	100,0
PASSIVA				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	296.049,9	53,6	294.114,8	53,7
Fremdkapital	218.344,8	39,5	217.269,4	39,7
Pensionsrückstellungen	142,3	0,0	158,4	0,0
	514.537,0	93,1	511.542,6	93,4
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.184,9	0,2	934,6	0,2
Erhaltene Anzahlungen	29.268,8	5,3	28.018,5	5,1
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	7.199,8	1,3	6.513,3	1,2
Abfließende Geschäftsguthaben	380,7	0,1	450,2	0,1
	38.034,2	6,9	35.916,6	6,6
Bilanzsumme	552.571,2	100,0	547.459,2	100,0

Das Vermögen des Unternehmens ist solide strukturiert. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Gesamtvermögen um TEUR 5.112,0. Dies war vor allem auf Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände (TEUR 16.958,5), planmäßige Abschreibungen (TEUR 16.863,5) und Bestandsveränderungen bei den unfertigen Leistungen (TEUR 5.968,2) zurückzuführen.

Die Veränderung des Gesamtkapitals resultierte insbesondere aus planmäßigen Darlehenstilgungen (TEUR 17.146,9). Darüber hinaus wirkten sich auch das Jahresergebnis (TEUR 2.000,9) und die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten für die Finanzierung von Investitionen (TEUR 18.222,3) spürbar aus.



Vielfalt beginnt bei uns mit Teilhabe. Ob Planung, Bau oder Betreuung – wir schaffen Raum für alle, mit barrierefreien Lösungen und sozialer Begleitung.

2.4.2 Finanzlage

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

	2024	2023
	TEUR	TEUR
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	2.000,9	2.525,7
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	17.447,7	16.845,6
Veränderungen der Rückstellungen	234,1	-326,6
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Saldo)	-57,5	-112,3
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	-20,4	-15,6
Veränderungen sonstiger Aktiva	-6.246,2	-3.867,6
Veränderungen sonstiger Passiva	1.879,5	3.981,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-144,8	-82,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.021,2	3.968,7
Erträge aus Beteiligungen	-102,6	-25,0
Erträge aus Gewinnabführung	-944,4	-74,0
Ertragsteueraufwand	120,2	16,1
Ertragsteuerzahlungen	-521,0	-448,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.666,7	22.384,4
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,7	-79,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	198,3	148,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.149,8	-7.744,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	729,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-800,0	-2.780,1
Erhaltene Zinsen	469,0	267,6
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	176,6	26,2
Ein-/Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-48,3	-186,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.433,0	-10.347,6
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	357,2	375,8
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-492,4	-474,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	18.222,3	6.793,1
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung langfristiger Kredite	-17.146,9	-16.736,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüsse	0,0	89,2
Gezahlte Zinsen	-4.402,3	-4.251,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.462,1	-14.204,5
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.228,4	-2.167,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.554,6	11.722,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.326,2	9.554,6

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2024 mit einem Buchwert von TEUR 4.968,0 (Vorjahr: TEUR 4.841,7).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die sehr gute Bonität der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wurde zuletzt durch das Creditreform Bonitätszertifikat CrefoZert bestätigt.

2.4.3 Ertragslage

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	87.006,9	81.098,9
Andere Umsatzerlöse	413,1	455,4
Sonstige Erträge	1.019,1	1.516,1
Bestandsveränderungen	5.968,2	3.958,2
Aktivierete Eigenleistungen	287,1	281,9
	94.694,4	87.310,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-35.054,6	-28.740,4
Instandhaltungsaufwand	-21.057,5	-20.680,8
Personalaufwendungen	-11.447,8	-10.792,9
Abschreibungen	-17.447,7	-16.845,6
Zinsaufwand	-4.459,6	-4.288,3
Übrige Aufwendungen	-4.669,4	-3.967,2
	-94.136,6	-85.315,2
GESCHÄFTSERGEBNIS	557,8	1.995,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	1.563,3	546,5
ERGEBNIS VOR STEUERN	2.121,1	2.541,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-120,2	-16,1
JAHRESERGEBNIS	2.000,9	2.525,7

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.000,9 ab (Vorjahr: TEUR 2.525,7). Im Vergleich zum Vorjahr ist das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit gekennzeichnet. Einerseits ergeben sich verbesserte Mieteinnahmen im Zuge der Wiedervermietung von Wohnungen bzw. durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse, andererseits wirken sich die Umlagen für gestiegene Betriebs- und Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr aus. Aufwandsseitig nehmen höhere Personalaufwendungen, gestiegene übrige Aufwendungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen für drei Wohngebäude, die künftig keine Vermietungsperspektive aufweisen, spürbaren

Einfluss auf das Jahresergebnis. Darüber hinaus ist im Geschäftsjahr 2024 ein enormer Anstieg der Betriebskosten zu verzeichnen, der auf steigende Energiepreise und die Inflationsrate zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen die Bestandserhöhungen für noch abzurechnende Betriebskosten im Folgejahr.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 4.660,6 (Vorjahr: TEUR 4.336,3) belastet. Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen ist mit einer Quote von 7,4 % (Vorjahr: 7,4 %) konstant geblieben.

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 und die Errichtung von Neubauten 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 2,0 % 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 2025 vorgesehene Modernisierungstätigkeit einschließlich der Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 28,3 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 2,8). Der Fokus liegt dabei auf Investitionen zur Verbesserung der Wohnqualität, der Neuinstallation von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten 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 Herrichtung der Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln.

Im Geschäftsjahr 2025 startet der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Standort Dresdner Straße / Senefelderstraße im Leipziger Ortsteil Reudnitz-Thonberg. Auf dem bereits im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstück werden bis zur geplanten Fertigstellung im Geschäftsjahr 2027 16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 1.260 m² entstehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich auf ca. Mio. EUR 6,2 belaufen (davon 2025: Mio. EUR 2,8) und mit Eigenkapital in Höhe von Mio. EUR 0,8 (davon 2025: Mio. EUR 0,3) sowie mit Fremdkapital in einem Gesamtumfang von Mio. EUR 5,4 (davon 2025: Mio. EUR 2,5) finanziert. Darüber hinaus prüft die Genossenschaft weiterhin die Realisierbarkeit des Neubauvorhabens „Holzhochhaus Waldkerbelstraße“ (Leipzig-Paunsdorf, 100 Wohnungen) zur Ausweitung des Wohnungsangebotes und treibt entsprechende Planungsprozesse voran.

Zur Erweiterung des Portfolios an bezahlbarem Wohnraum wird die Genossenschaft drei weitere, noch zu erbauende Wohngebäude mit KfW-Effizienzhaus-55-Standard eines Bauträgers in der sogenannten „Parkstadt Leipzig“ im Geschäftsjahr 2025 erwerben. Dabei werden bis zur geplanten Fertigstellung im Geschäftsjahr 2027 insgesamt 59 energieeffiziente Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.985 m² entstehen, wovon insgesamt 29 Wohnungen (1.943 m² Wohnfläche) öffentlich gefördert und daher mietpreisgebunden sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird sich auf ca. Mio. EUR 18,1 belaufen und wird bis zur geplanten Fertigstellung in mehreren Teilzahlungen (davon Mio. EUR 5,9 im Jahr 2025) entrichtet. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenkapital in Höhe von insgesamt Mio. EUR 3,8 (davon Mio. EUR 3,8 im Jahr 2025) und mittels der Aufnahme von Darlehen in einem Umfang von insgesamt Mio. EUR 14,3 (davon 2025: Mio. EUR 2,1).

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 eingetragene 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

Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten gekommen. Diese haben nach wie vor auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände und gestiegenen Kosten für den Wärme- bzw. Brennstoffbezug. Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft bzw. überwacht die Genossenschaft stets die Entwicklungen der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Risiken aufgrund von Baupreissteigerungen

Die Genossenschaft sieht größere Risiken 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. Die Genossenschaft wird alle geplanten Baumaßnahmen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit analysieren.

Finanzierungsrisiken

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Dennoch ist davon auszugehen, 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 Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit den Hauptgläubigern und unter Beachtung des geringen Klumpenrisikos sowie der bestehenden Liquiditätsreserven wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken aufgrund sinkender Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie einer inflationsbedingten Zunahme 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.

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die auf erhöhte Mietausfälle hinweisen, welche die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beeinträchtigen könnten. Eine endgültige Beurteilung der Situation kann jedoch erst nach der Abrechnung der Betriebskosten in den kommenden Jahren erfolgen.

Risiken aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Kosten. Auf Basis des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO₂-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

IT- und Datenschutzrisiken

Im laufenden Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft wird ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit unter Zuhilfenahme von IT-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 Daten Dritter. Die Genossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität ihres IT-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 die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands fortsetzen, um einerseits ihre Mitglieder langfristig zu binden und andererseits, um Wohnraum anbieten zu können, der auf die am Markt nachgefragten Wohnbedürfnisse ausgerichtet ist.

In Verbindung mit der weiteren Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse werden auch zukünftig 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

Bezugnehmend auf die Kreditverbindlichkeiten ist das Finanzmanagement der Genossenschaft 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, aber andererseits die Genossenschaft nicht von fallenden Zinsen profitieren lässt. Durch eine professionelle Beobachtung der Geldmarktentwicklung erwartet die Genossenschaft aus diesen Engagements positive Beiträge.

5. Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2024 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 auf einem konstant guten Niveau halten. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist wirtschaftlich stabil aufgestellt.

Im Geschäftsjahr 2025 wird die Genossenschaft weiterhin erheblich in die Aufwertung des Wohnungsbestandes investieren, um der Nachfrage nach modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Mit Blick auf die generellen wirtschaftlichen Indikatoren, die grundsätzlichen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorhandenen materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen sowie den Entwicklungsstrategien sieht sich die Genossenschaft für die künftigen

Aufgaben gut vorbereitet, um dem satzungsmäßigen Förderauftrag auch weiterhin mehr als gerecht zu werden.

Leipzig, 28. März 2025

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch

In unseren gemütlichen Liegestühlen und Sitzwürfeln rund um das Eismobil versammelten sich Familien und Nachbarn für anregende Gespräche.





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

*Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024*

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		61.422,17	186.869,10
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	478.303.213,29		480.229.315,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.537.032,20		5.776.771,03
Grundstücke ohne Bauten	1.892.544,85		1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	4,08		4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.371.367,07		2.165.174,16
Anlagen im Bau	17.231,43		105.737,38
Bauvorbereitungskosten	916.786,28		192.171,68
Geleistete Anzahlungen	190.796,47	489.228.975,67	84.561,97
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.846.554,35		4.846.554,35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.790.000,00	12.636.554,35	7.719.884,71
Anlagevermögen insgesamt		501.926.952,19	503.199.588,95
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	32.673.608,15		26.705.388,92
Andere Vorräte	97.538,61		148.984,85
Geleistete Anzahlungen	103.957,62	32.875.104,38	94.971,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	279.855,45		276.475,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		3.398,61
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.014.630,28		159.382,21
Sonstige Vermögensgegenstände	3.176.660,50	4.471.146,23	2.473.387,50
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		4.968.030,86	4.841.747,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.326.183,81	9.554.627,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.746,13	1.260,21
BILANZSUMME		552.571.163,60	547.459.214,16
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		164.406,43	74.196,55

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		375.971,57	449.355,56
- der verbleibenden Mitglieder		10.605.538,85	10.675.678,72
- aus gekündigten Geschäftsanteilen		4.703,96	10.986.214,38
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(31.411,65)	(27.619,70)
Kapitalrücklage		3.671.406,15	3.667.006,15
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG		234.153.484,65	234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage		26.691.730,97	26.091.454,89
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt		(600.276,08)	(757.717,49)
Andere Ergebnisrücklagen		19.527.139,67	17.759.132,20
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		(1.768.007,47)	280.372.355,29
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		2.000.920,27	2.525.724,96
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-600.276,08	1.400.644,19
Eigenkapital insgesamt		296.430.620,01	294.564.937,72
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen		142.261,46	158.367,17
Sonstige Rückstellungen		1.184.873,00	1.327.134,46
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		219.436.062,46	217.980.052,78
Erhaltene Anzahlungen		29.268.791,67	28.018.492,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.072.155,64	914.452,27
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.394.839,60	3.513.818,34
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		761.284,19	561.378,76
Sonstige Verbindlichkeiten		685.275,57	643.058,54
- davon aus Steuern		(147.176,48)	(192.256,67)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(8.577,30)	254.618.409,13
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		195.000,00	170.000,00
BILANZSUMME		552.571.163,60	547.459.214,16
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		164.406,43	74.196,55

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	87.006.965,16		81.098.935,49
b) aus Betreuungstätigkeit	240.594,00		221.472,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	172.518,22	87.420.077,38	233.969,55
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.968.219,23	3.958.138,66
Andere aktivierte Eigenleistungen		287.076,75	281.881,25
Sonstige betriebliche Erträge		1.103.178,54	1.648.056,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-54.177.187,65		-47.471.819,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.403,70	-54.184.591,35	-5.721,19
ROHERGEBNIS		40.593.960,55	39.964.912,69
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.515.285,67		-8.939.152,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.932.521,72		-1.853.795,75
- davon für Altersversorgung	(-54.892,89)	-11.447.807,39	(-33.591,14)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.447.749,77	-16.845.556,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.584.587,90	-3.899.976,33
Erträge aus Beteiligungen		102.641,42	25.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		(100.000,00)	(25.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		944.410,49	73.996,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		438.331,30	319.632,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		(158.935,16)	(138.029,65)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-4.970,12	-3.929,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.459.570,64	-4.288.328,66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-120.199,72	-16.064,15
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.014.458,22	4.536.739,20
Sonstige Steuern		-2.013.537,95	-2.011.014,24
JAHRESÜBERSCHUSS		2.000.920,27	2.525.724,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		-600.276,08	-757.717,49
BILANZGEWINN		1.400.644,19	1.768.007,47

Gemeinschaft zeigt sich im **Miteinander** – im Alltag, bei Begegnungen im Haus oder bei gemeinsamen Festen. Persönliche Nähe, soziale Angebote und ein stets offenes Ohr für unsere Mitglieder machen das Wohnen bei uns besonders. Auch das Jubiläumsjahr stand ganz im Zeichen unserer Mitglieder – als Zeichen der Wertschätzung für ihr Vertrauen und ihre langjährige Treue.





ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2024

A ALLGEMEINE ANGABEN

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 31.12.2024 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).

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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



Strahlende Gesichter und Kommentare wie „tolle Idee“ und „da hat sich die Genossenschaft etwas Besonderes einfallen lassen“ begleiteten unsere Eiswagen-Tour und hat uns sehr stolz gemacht.

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.

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

	%
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	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)	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 1,90 %. 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 2,6.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. 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 Marktzinssatz 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 1,87 % 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.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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.

Aufgrund der Stilllegung und des geplanten Abrisses von drei Wohnobjekten am Standort Hartha erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 564,2 (Vorjahr: TEUR 0,0).

In den Herstellungskosten für Wohnbauten und Außenanlagen sind Eigenleistungen von insgesamt TEUR 238,1 (Vorjahr: TEUR 250,0) enthalten. In die Bewertung der Eigenleistungen wurden Fertigungseinzel- und -gemeinkosten einbezogen.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten sowie Baunebenkosten. Darin sind Eigenleistungen in Höhe von TEUR 49,0 (Vorjahr: TEUR 31,9) enthalten.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen u.a. Kosten im Zusammenhang mit dem Balkon- und Aufzuganbau an diversen Objekten sowie Kosten im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb von drei Wohngebäuden.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2024 in Höhe von TEUR 32.673,6 (Vorjahr: TEUR 26.705,4). In diesem Betrag sind Abschläge für nicht einbringliche Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 1.650,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 1.350,0) und aufgrund der Anwendung der Regularien des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten in einem Umfang von TEUR 600,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 600,0) enthalten.

Bei den im Umlaufvermögen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen von Wohnungseigentümergeinschaften auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen u.a. die Auskehrung der Jahresüberschüsse der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 26,8 (Vorjahr: TEUR 68,8) und der Kontakt Leipzig Service GmbH in Höhe von TEUR 917,6 (Vorjahr: TEUR 5,2) entsprechend der bestehenden Ergebnis- bzw. Gewinnabführungsverträge, Kosten für Verwaltungsbetreuung der Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 36,0) sowie Kosten für erbrachte Dienstleistungen bzw. Verauszahlungen gegenüber der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in einem Umfang von TEUR 16,7 (Vorjahr: TEUR 6,4), gegenüber der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH in Höhe von TEUR 3,9 (Vorjahr: TEUR 33,1), gegenüber der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 1,5 (Vorjahr: TEUR 1,1), sowie gegenüber der Kontakt Leipzig Service GmbH mit einem Betrag von TEUR 12,1 (Vorjahr: TEUR 8,3).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 132,8 (Vorjahr: TEUR 112,8) 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 4,4 TEUR (Vorjahr: TEUR 5,2) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2024 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.768,0 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Betriebskosten	837,9	538,2
Jahresabschlussstellung, Prüfung, Steuerberatung und Veröffentlichung	221,2	211,5
Personalaufwendungen	65,1	125,3
Arbeitnehmerjubiläen	60,7	59,7
Gesamt	1.184,9	934,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 218.344,9 (Vorjahr: TEUR 217.269,4) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 1.091,2 (Vorjahr: TEUR 710,6).

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

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind neben Nutzungsentgeltüber- bzw. -vorauszahlungen in Höhe von TEUR 1.066,0 (Vorjahr: TEUR 908,3) auch Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 6,1 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 16,9 (Vorjahr: TEUR 20,7), durch die Sachsen Asseku-

ranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 9,0 (Vorjahr: TEUR 0,0), sowie durch die Kontakt Leipzig Service GmbH mit einem Betrag von TEUR 735,4 (Vorjahr: TEUR 540,6).

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

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschüsse der Holzbau Kompetenz Sachsen GmbH in einem Gesamtvolumen von TEUR 195,0 (Vorjahr: TEUR 170,0) enthalten. Diese Zuschüsse sind zur Abfederung der Kosten, die im Zuge der geplanten Errichtung eines Wohn- und Geschäftshochhauses in Holzbauweise in den folgenden Geschäftsjahren entstehen werden, vorgesehen. Das Projekt wird vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung unterstützt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 564,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) aufgrund der Stilllegung und des geplanten Abrisses von drei Wohnobjekten am Standort Hartha. Darüber hinaus sind in dieser Position Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für ursprünglich geplante, jedoch nicht realisierte Bauprojekte in einem Gesamtvolumen von TEUR 20,0 (Vorjahr: TEUR 200,7) enthalten.

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 5,0 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 3,9). Zuschreibungen zum Kurswert bzw. maximal zu fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich hingegen in einem Umfang von TEUR 62,5 (Vorjahr: TEUR 116,2).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 14,9 (Vorjahr: TEUR 36,9) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 52,6 (Vorjahr: TEUR 111,6), die das Geschäftsjahr 2024 betreffen.

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 4.124,8 (Stand am 31.12.2024; Schuldbeitritt 2008). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2024 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergemeinschaften in einem Umfang von TEUR 1.030,3 (Vorjahr: TEUR 891,3).

Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von Mio. EUR 40,4 (Darlehensvaluta am 31.12.2024) 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 3,5 (Darlehensvaluta am 31.12.2024) 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.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2024	16.692
Zugang 2024	1.040
Abgang 2024	-839
Ende 2024	16.893

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um TEUR 70,1 verringert.

Arbeitnehmer

Neben den drei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	68
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hauswarte etc.	97
Gesamt	165
Auszubildende	14
Geringfügig Beschäftigte	2

Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft*		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2024*	
	TEUR	%	Jahresergebnis TEUR	Eigenkapital TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	26,8	135,0
	(125,0)	(100,00)	(68,8)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	120,2	1.189,4
	(151,9)	(99,03)	(1,3)	(1.069,2)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	160,7	521,7
	(25,6)	(100,00)	(178,0)	(461,0)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	917,6	200,0
	(200,0)	(100,0)	(5,2)	(200,0)
Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH	25,6	100,00	-752,3	1.088,6
	(25,6)	(100,0)	(-850,1)	(1.840,9)

*Vorjahreszahlen in Klammern

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 1.500,0) und durch an die Kontakt Leipzig Service GmbH (TEUR 3.950,0) bzw. Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH (TEUR 2.340,0) ausgereichte Gesellschafterdarlehen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.000,9 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 600,3 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.400,6 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Stabil heißt: Wir bauen für Menschen, nicht für Rendite. Wir investieren dort, wo es unseren Mitgliedern nützt: in Wohnkomfort, Energieeffizienz und dauerhafte Qualität. Mietpreise bleiben fair, Modernisierungen sinnvoll. So entsteht ein sicheres Zuhause – jetzt und in Zukunft.



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
- Jörg Süptitz

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, 28. März 2025

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Veränderungen im Zusammenhang mit					Stand 31.12.2023 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	
						kumuliert 01.01.2024 EUR	im Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen EUR			kumuliert 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	718.520,87	8.713,70	0,00	0,00	727.234,57	531.651,77	134.160,63	0,00	0,00	0,00	665.812,40	186.869,10	61.422,17
	718.520,87	8.713,70	0,00	0,00	727.234,57	531.651,77	134.160,63	0,00	0,00	0,00	665.812,40	186.869,10	61.422,17
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	912.750.277,56	14.488.309,20	-123.303,64	134.077,94	927.249.361,06	432.520.961,92	16.497.119,10	0,00	-71.933,25	0,00	448.946.147,77	480.229.315,64	478.303.213,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.222.600,58	0,00	0,00	0,00	10.222.600,58	4.445.829,55	239.738,83	0,00	0,00	0,00	4.685.568,38	5.776.771,03	5.537.032,20
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	5.235.179,24	765.065,94	-305.727,13	0,00	5.694.518,05	3.070.005,08	556.714,21	0,00	-303.568,31	0,00	3.323.150,98	2.165.174,16	2.371.367,07
Anlagen im Bau	105.737,38	17.231,43	0,00	-105.737,38	17.231,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.737,38	17.231,43
Bauvorbereitungskosten	588.696,89	744.631,60	-396.525,21	0,00	936.803,28	396.525,21	20.017,00	0,00	-396.525,21	0,00	20.017,00	192.171,68	916.786,28
Geleistete Anzahlungen	84.561,97	134.575,06	0,00	-28.340,56	190.796,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.561,97	190.796,47
Sachanlagen gesamt	931.342.091,26	16.149.813,23	-825.555,98	0,00	946.666.348,51	440.895.810,47	17.313.589,14	0,00	-772.026,77	0,00	457.437.372,84	490.446.280,79	489.228.975,67
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.846.554,35	0,00	0,00	0,00	4.846.554,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.846.554,35	4.846.554,35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.719.884,71	800.000,00	-729.884,71	0,00	7.790.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.719.884,71	7.790.000,00
Finanzanlagen gesamt	12.566.439,06	800.000,00	-729.884,71	0,00	12.636.554,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.566.439,06	12.636.554,35
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	944.627.051,19	16.958.526,93	-1.555.440,69	0,00	960.030.137,43	441.427.462,24	17.447.749,77	0,00	-772.026,77	0,00	458.103.185,24	503.199.588,95	501.926.952,19

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	219.436.062,46 (217.980.052,78)	18.922.675,94 (18.019.848,05)	66.593.344,43 (67.441.136,31)	133.920.042,09 (132.519.068,42)	219.436.062,46 (217.980.052,78)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	29.268.791,67 (28.018.492,58)	29.268.791,67 (28.018.492,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.072.155,64 (914.452,27)	1.072.155,64 (914.452,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.394.839,60 (3.513.818,34)	3.394.839,60 (3.513.818,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	761.284,19 (561.378,76)	761.284,19 (561.378,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	685.275,57 (643.058,54)	685.275,57 (643.058,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	254.618.409,13 (251.631.253,27)	54.105.022,61 (51.671.048,54)	66.593.344,43 (67.441.136,31)	133.920.042,09 (132.519.068,42)	219.436.062,46 (217.980.052,78)	

*Vorjahreszahlen in Klammern



Im Rahmen eines Forschungsprojekts testete die WBG Kontakt in Leipzig-Paunsdorf das recycelbare Wärmedämm-Verbundsystem weber.therm circle – mit Erfolg. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in neue technische Standards ein und zeigen, wie praktischer Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft aussehen kann.

Zeitgemäß ist, wer Bestand pflegt und Zukunft mitdenkt: Die WBG Kontakt entwickelt sich weiter, um das Wohnen ihrer Mitglieder spürbar zu verbessern. Ob neue Balkone oder effizientere Baustoffe - mit jeder Maßnahme schaffen wir Wohnraum, der ökologisch sinnvoll und langfristig bezahlbar bleibt.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2024 zur Vertreterversammlung der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. am 23.06.2025

Sehr geehrte Vertreterinnen, sehr geehrte Vertreter,

Die Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Genossenschaft in verschiedener Art und Weise bewegt – sowohl in politischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Die Wirtschaftsleistung sank 2024 bereits das zweite Jahr in Folge. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft, Unternehmen investieren weniger, die Kurzarbeit wird ausgeweitet, Firmen entlassen Mitarbeiter. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit hohen Energiekosten, zu hohen Produktionskosten, Ineffizienzen, unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit. Steigende Zinsen und Baupreise erschweren die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erheblich.

In politischer Hinsicht war das abgelaufene Geschäftsjahr durch die Entscheidungen der Ampelkoalition für die Wirtschaft – auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – kompliziert, so dass sich die Wohnungswirtschaft in vielen Dingen allein gelassen fühlte – Beispiele sind hierfür z. B. die Auflage von Förderprogrammen, welche dann nicht in Kraft traten. Weitere Diskussionen um die Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes, CO₂-Abgaben, Mietpreis- und Kappungsgrenze – um nur einige zu nennen – waren wenig hilfreich. Dies gipfelte im November 2024 im Bruch der Ampelregierung.

Außenpolitische Einflüsse, wie der immer noch anhaltende Russland-Ukraine-Krieg, die Präsidentschaftswahl in den USA sowie die Immobilienkrise in China, wirken ebenfalls auf

Entscheidungen für die Ausrichtung unserer Genossenschaft, um die Entwicklung der WBG Kontakt nicht zu gefährden. Im Zusammenhang mit diesen wirtschaftlichen Bedingungen, den aktuellen Themen der Stadtentwicklung und den vielfältigen Projekten, die unsere Genossenschaft plant, um auch in 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.

Als Aufsichtsrat der WBG Kontakt freuen wir uns, dass wir – wie in den vergangenen Jahren – wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können – dies spiegelt sich auch im Jahresabschluss der Genossenschaft wider. Die WBG Kontakt konnte sich am Wohnungsmarkt weiter etablieren. Es ist gelungen, durch Optimierung von Prozessabläufen die Umsatzerlöse zu steigern und damit die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse erneut zu festigen.

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 2023 hat der Aufsichtsrat insgesamt 6 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 17. Dezember 2024 hat der Aufsichtsrat in Vorbereitung des Jahresabschlusses 2024 die aktuelle wirtschaftliche Situation der Genossenschaft untersucht – insbesondere

- den Arbeitsplan zum Jahresabschluss 2024,
- die Bilanz 2024,
- die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024,
- die Prüfung der Inventarlisten,
- den Soll-/Ist-Vergleich Wirtschaftsplan,
- die Leerstands- und Mietentwicklung,
- die Management Summary,
- den Stand der Darlehensverträge sowie
- die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes.

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

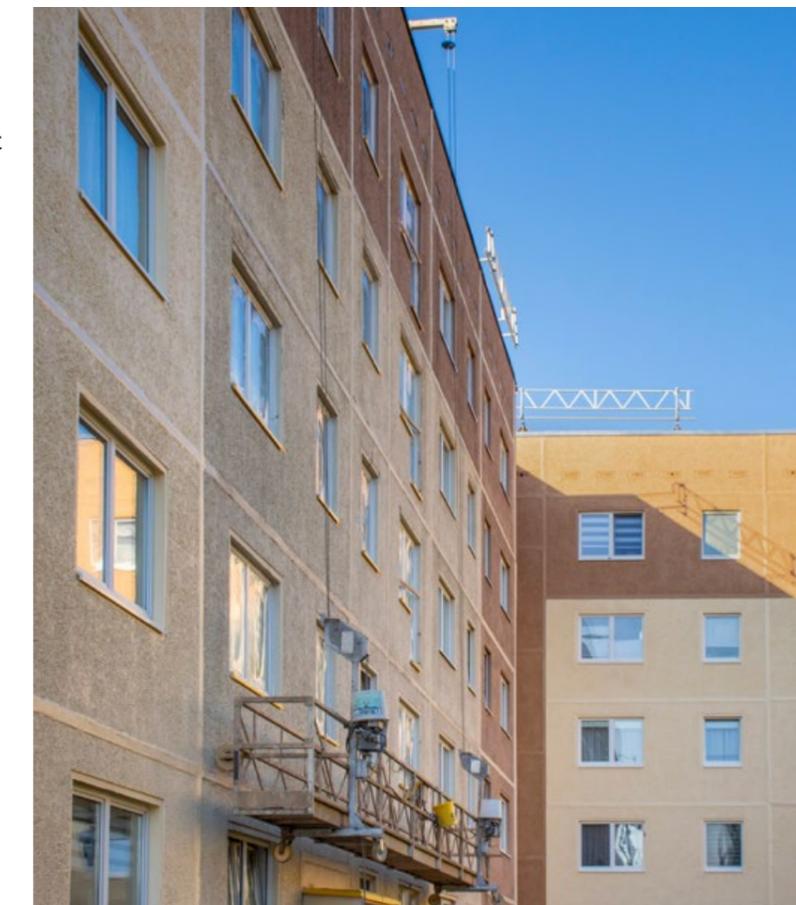
Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 am 25.03.2025 geprüft – und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2024 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. An dieser Stelle möchte ich hervorheben, dass der Aufsichtsrat in den letzten Jahren 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 Kolleginnen und 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 Kontakt e.G.,
- 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 und
- Personelles/Sonstiges.



WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

- die Integration der neu erworbenen Objekte mit 24 Wohneinheiten in der Parkstadt Leipzig, Geschwister-Steinhausen-Straße 5 – 7 in das Anlagevermögen der Genossenschaft,
- die Entwicklung der Immobilienbestände, insbesondere die Erweiterung des genossenschaftlichen Anlagevermögens an neuen Standorten.

Dies betrifft vor allem die tiefgründige Prüfung und Beratung

- zum Erwerb drei weiterer Objekte in der Parkstadt Leipzig mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 mit insgesamt 59 Wohneinheiten, davon 29 sozialgeförderten Wohnungen;
- zum geplanten Neubau in der Dresdner Straße 27 a / Ecke Senefelderstraße 1 a mit 16 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Die Grundsteinlegung wird am 05.08.2025 sein.
- zum Kaufangebot von 6 Häusern in der Parkstadt Portitz II mit insgesamt 86 Wohneinheiten, zum überwiegenden Teil sozialgefördert;
- zur Teilnahme an der Ausschreibung zum Erwerb von 248 Bestandswohnungen in der Zingster Straße in Leipzig Grünau;
- zur Entwicklung des Wohnportfolios in Zwenkau „Quartier um den Karl-Marx-Platz“;
- zur Entwicklung des Wohnquartiers „Heiterblick II“ (Erdbeerfeld)
- die weitere Umsetzung der Prozesse zur Selbstablesung durch das Tochterunternehmen KLS GmbH, damit verbunden auch die Ausrüstung der Wohnungen mit Erfassungsgeschirren sowie den Aufbau von sogenannten Netzwerkknoten;
- die Optimierung der Prozesse im Hinblick auf die zukünftige Ausrichtung der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, insbesondere das strategische Vermietungsmanagement bei gleichzeitiger Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung.

Besonders hervorzuheben sind die Beratungen zum Umbau der Objekte Grimmaische Straße 17 – 23, welche komplett modernisiert werden und in denen durch Grundrissänderungen 8 attraktive Wohnungen entstehen.

- Umgang mit den freigelenkten Objekten in der Straße des Friedens in Hartha zur Reduzierung des Leerstandes;
- die Umsetzung der Digitalisierung der Vermietungs- und Verwaltungsprozesse durch die neue EDV-Anwendung IVMPRO zur Optimierung der Vermietungsprozesse und dem Leerstandsabbau;
- die Implementierung einer Stabstelle „Vertrieb“ zum flächenübergreifenden und effektiveren Leerstandsabbau;
- 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 Aufsichtsratssitzungen 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 2024 die richtigen Weichen gestellt hat und auch im Jahr 2025 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 immer weiter in den Vordergrund rückt. Die Genossenschaft steht hier seit Jahren für die Schaffung bzw. Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, einer starken Mitgliederbindung durch eigene Hausmeister und den genossenschaftseigenen Bauhof sowie ihrer Tochterfirmen.

gez. RA Frank Skoruppa

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 11. Juni 2025 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 11. Juni 2025

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gezeichnet

Prof. Dr. Hillebrand Fechner
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

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

