



*Ein Baum
fürs Leben*



Geschäftsbericht 2019

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

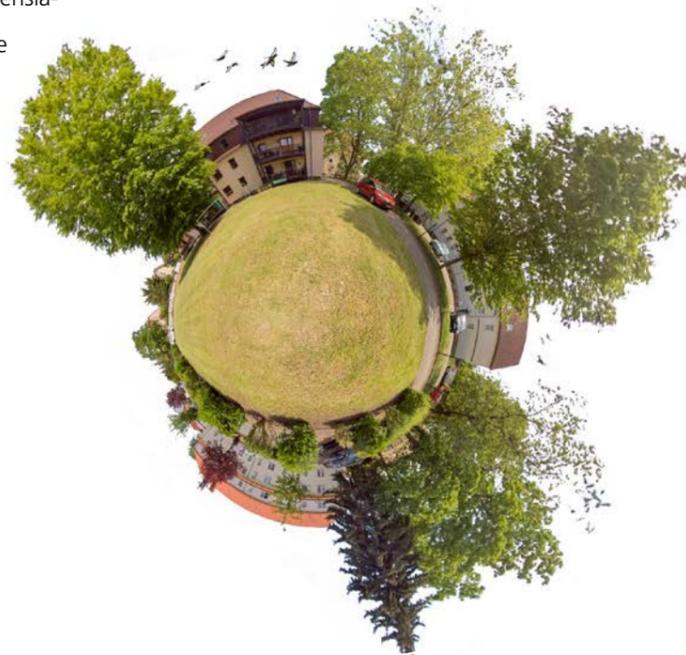
Ein Baum fürs Leben

In unserer Genossenschaft ist es zur guten Tradition geworden, für Kinder unserer Mitglieder einen Baum zu pflanzen. Die Bäume stehen zum einen symbolisch für die Verwurzelung unserer Mitglieder mit ihrem Zuhause – zum anderen sind sie auch ein treffendes Bild für das stabile und gesunde Wachstum unserer Genossenschaft.

Die Wurzel eines Baumes ist Nährquelle und Anker zugleich. Unsere Wurzeln gründen sich auf dem Genossenschaftszweck, Kräfte für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu bündeln. So ist das Netzwerk aus Mitgliedern, Mitarbeitern und starken Partnern in der Region unsere Basis für ein nachhaltiges Wachstum.

Ein solides Wachstum wird sichtbar im Stamm des Baumes, der Jahr für Jahr seine neuen Ringe bildet. Unser Stamm wächst durch die Qualität des Wohnens und den Service für unsere Mitglieder. Antrieb dieser Entwicklung sind vor allem das Know-how und das Engagement unserer Mitarbeiter.

Genau wie die Baumkrone einer großen Artenvielfalt Lebensraum und Schutz bietet, entwickeln wir vielfältigen Wohnraum für alle Lebenslagen. Und dass unsere Strategie, die sowohl auf die Grundsätze der Genossenschaft als auch auf mutige, innovative Impulse baut, erfolgreich Früchte trägt, spiegelt sich in unseren wirtschaftlichen Zahlen wider.



Liebe Geschäftspartnerin, lieber Geschäftspartner,

im Geschäftsjahr 2019 blickte unsere Genossenschaft auf 65 Jahre Entwicklung zurück. Am 26. Juli 1954 wurde sie mit dem primären Ziel gegründet, die Mitglieder „vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ zu fördern.

Dieses Ziel leitet unser wirtschaftliches und soziales Handeln heute immer noch, auch wenn sich die aktuellen Aufgaben verändert haben. Diese sind heute geprägt durch wachsende Ansprüche der Menschen an individuellen Wohnraum sowie die demografische Entwicklung, die vor allem die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen fordert. Aber auch das energiesparende und nachhaltige Bauen sowie die digitale Transformation bestimmen unsere Arbeit.

Besonders das Spannungsfeld zwischen der Entwicklung attraktiven Wohnraums und dabei trotz wachsender Baukosten weiterhin bezahlbare Mieten zu garantieren, fordert uns heraus. Aber dass wir auch dies meistern,

beweisen wir aktuell mit unserem großen Umbau- und Modernisierungsprojekt An der Kotsche 43-73 sowie mit den Sanierungsprojekten in Paunsdorf und in Hartha. Unsere Unternehmensstrategie und unsere Verwurzelung in einer starken Region mit lokalen Partnern haben im Geschäftsjahr 2019 wieder zu unserer soliden Entwicklung beigetragen und einen Jahresüberschuss von 3,2 Millionen Euro ermöglicht.

Mit diesen wirtschaftlichen Erfolgen, aber auch mit unserem sozialen und regionalen Engagement bauen wir unsere führende Position auf dem Leipziger Wohnungsmarkt weiter aus. Zudem sind und bleiben wir allen mit uns verbundenen Akteuren und Unternehmen ein starker, verlässlicher Partner.

Es grüßen Sie herzlich

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch
Vorstand Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Unser Jahr 2019	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	6
1. Grundlagen des Unternehmens	8
2. Wirtschaftsbericht	8
2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2.2 Regionale und branchenbezogene Rahmenbedingungen	12
2.3 Geschäftsverlauf	12
2.3.1 Bewirtschafteter Bestand	13
2.3.2 Vermietungssituation	14
2.3.3 Nutzungsgebühren	14
2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung	15
2.3.5 Neubautätigkeit	15
2.3.6 Mitgliederbestand	15
2.3.7 Personalstruktur	15
2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
2.4.1 Vermögenslage	15
2.4.2 Finanzlage	15
2.4.3 Ertragslage	15
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	15
3.1 Prognosebericht	15
3.2 Risikobericht	15
3.3 Chancenbericht	15
4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	15
5. Gesamtaussage	15
Jahresabschluss 2019	15
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	15
Bericht des Aufsichtsrates	15
Bestätigungsvermerk	15

„Wir wünschen unserem Sohn, dass er stark und widerstandsfähig wird wie dieser Baum. Und ein bisschen hoffen wir auch, dass er sich mit seiner Familie und seiner Heimat verwurzelt fühlt, und ihn das immer wieder zurück nach Hause führt.“

Eltern

Unser Jahr 2019

WBG Kontakt ist 65 Jahre alt geworden

Am 26. Juli 2019 wurde unsere Genossenschaft 65 Jahre alt. Das primäre Ziel, „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ zu sichern, ist heute noch genauso aktuell wie 1954.



Modernisierung An der Kotsche

Der Umbau und die Modernisierung An der Kotsche 43-73 in Lausen-Grünau geht weiter: 2019 wurde der Rohbau für die teilweise ins Erdreich integrierte Quartiersgarage fertiggestellt. Alle Wohnungen wurden komplett entkernt, die Fundamente und Schächte für die Aufzüge sind angelegt, die vorbereitenden Maßnahmen für die Balkonbauten und -erweiterungen sind erledigt und am Haus 49–53 wurde mit den Dacharbeiten für die Gebäudeaufstockung begonnen.

Anfang Mai präsentierten wir der Öffentlichkeit in zwei Probewohnungen die Ausstattungsdetails für rollstuhlgerechtes sowie seniorengerechtes Wohnen. Viele Interessenten nutzten die Gelegenheit zur Besichtigung und äußerten sich durchweg positiv zum vorgesehenen Wohnstandard.



Gästewohnungen mit Service

In der frisch sanierten Wohnanlage in der Simon-Bolivar-Straße 90 in Mockau wurden drei möblierte 2- und 3-Raum-Appartements geschaffen. Das Besondere ist: Das Concierge-Team vor Ort kümmert sich um die Vermietung, Verwaltung und Pflege der Appartements und steht den Gästen gleichzeitig als persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung. Die modern ausgestatteten Wohnungen sind zudem mit integrierten Arbeitsplätzen und TV-Geräten ausgestattet und können von unseren Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern angemietet werden.



Wohn- und Gewerbekomplex in Hartha

Die in den 90er Jahren erbaute Wohnanlage Ecke Nordstraße/Straße des Friedens umfasst 14 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 19 Garagen und 3 Stellplätze. Wir haben das Objekt aus Privatbesitz erworben, der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte zum 01. Juli.

Sanierung in Hartha

In der Döbelner Straße 9 bis 17 plant die Genossenschaft eine umfassende Sanierung für 50 Wohnungen, die künftig barrierearm erreichbar sein werden. Die Grundrisse werden optimiert, Balkone angebaut und natürlich wird alles optisch und energetisch aufgewertet. Im Jahr 2019 stand neben der Bauvorbereitung vor allem das Umzugsmanagement für die restlichen Bewohner des Objektes im Fokus. Außerdem übernahmen wir die Kosten für den Umzug der Mieter sowie kleine Montagearbeiten. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen wurde im September 2019 begonnen.



Wohnscheibe 26 in Paunsdorf wird modernisiert

Die Gebäude in der Hainbuchenstraße 8 bis 30 sowie in der Goldsternstraße 27 bis 31 und 33 bis 37 erhielten Aufzugsanlagen, die Wohnungen in der Hainbuchenstraße 10 bis 16 wurden mit Balkonen ausgestattet. Die Fassaden erhielten neue Farbe, ebenso die Treppenhäuser. Zudem wurde die Elektrik erneuert und Kellertüren getauscht. Leer stehende Wohnungen richteten wir für die Vermietung bezugsfertig her.



Außenstelle Paunsdorf im modernen Design

Seit dem Sommer im Jahr 2019 präsentiert sich unsere Außenstelle in Paunsdorf moderner, schöner und großzügiger. Eingangs-, Empfangs- und Wartebereich wurden komplett neu gestaltet, die Büros wurden neu strukturiert, eingerichtet und den Arbeitsabläufen optimal angepasst sowie teilweise mit Klimaanlage ausgestattet.



Partnerschaft mit Handball-Erstligisten

Anfang 2019 wurden wir Partner des Handballvereins SC DHfK Leipzig. Wir unterstützen die B-Jugend und als Dankeschön erhalten unsere Mitglieder bis zu 30 Prozent Rabatt beim Ticketkauf. So leisten wir einen aktiven Beitrag zur Kinder- und Jugendarbeit in unserer Stadt und bieten zugleich ein weiteres Plus für unsere Mitglieder.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Jeder starke Baum war einmal eine kleine Pflanze und jede große Tat beginnt mit einem kleinen, guten Gedanken.

Kartini Diapari-Öngider

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 alleinige Gesellschafterin der Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH, der Linden-Buchhandlung GmbH und der Kontakt Leipzig Service GmbH. Darüber hinaus ist sie Mehrheitsgesellschafterin der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH.



„Das starke Netzwerk mit unseren Partnern, Vereinen und Akteuren vor Ort ist die Basis für eine sichere und erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft.“

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem

langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % an. Dabei wurden ca. 228 Milliarden EUR in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Die gute Entwicklung der Einkommen, die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld und die hohe Nettowanderung wirken sich dabei positiv auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien aus. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die Wohnungsmarktentwicklung gestaltet sich regional gesehen jedoch sehr unterschiedlich. Einerseits hat sich die Situation in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den letzten Jahren rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Andererseits werden viele kleine, häufig eher peripher gelegene Städte und ländliche Kreise abseits der Ballungsräume mit einer zunehmenden Leerstandsproblematik konfrontiert.

Diese Situation spiegelt sich auch im Bereich der Mietentwicklung wider. In den wachsenden Regionen und vor allem in den überdurchschnittlich stark wachsenden

Großstädten erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietensteigerungen. Dies ist vor allem auf Anhebungen im Zuge der Neuvermietung oder der Modernisierung von Wohnungen in Kombination mit der durchgängig hohen Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen. In Schrumpungsregionen dagegen werden eher unterdurchschnittlich steigende bzw. stagnierende Mieten verzeichnet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im GdW Bundesverband registrierten Wohnungsunternehmen lag zuletzt bei 5,72 EUR/m².¹

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

3,8 %

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % an. Dabei wurden ca. 228 Milliarden EUR in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert.



1,4 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen.



5,72 EUR /m²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im GdW Bundesverband registrierten Wohnungsunternehmen lag zuletzt bei 5,72 EUR/m².





„Fest verwurzelt im Herzen Leipzigs sind wir stets darauf bedacht, uns in die Entwicklung der Stadt aktiv einzubringen.“

Vorstand

Walter-Barth-Str. in Sellerhausen-Stünz (Leipzig)

2.2 Regionale Rahmenbedingungen

Stadt Leipzig²

Die Stadt Leipzig hat sich als attraktiver Wohnstandort nachhaltig etabliert. Sie zeichnet eine besondere Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung, in der kulturellen Szene, im Tourismusbereich sowie in der wirtschaftlichen Entwicklung insgesamt aus.

Am 31.12.2019 hatte Leipzig 601.668 Einwohner. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit einen Zuwachs von 49.797 Einwohnern, wengleich sich das Einwohnerwachstum jedes Jahr etwas abgeschwächt hat. Trotzdem ist die Wohnraumnachfrage weiterhin hoch.

Die Zahl der Haushalte hat sich vor allem durch die wachsende Zahl der Einwohner weiter erhöht. Zum 31.12.2019 verzeichnete die Stadt insgesamt 342.903 Haushalte, was einem Zuwachs von 3.899 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Zuwachs ist überwiegend auf den Anstieg der 1-Personenhaushalte zurückzuführen. Etwa 54,8 % der Haushalte in Leipzig werden inzwischen durch eine Person geführt. Darüber hinaus stieg die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen leicht. Haushalte mit zwei oder drei Personen sind dagegen leicht rückläufig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,7 Personen je Haushalt jedoch nahezu konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 46,7 m² pro Person.

Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2018 auf 339.094 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um 2.405 Wohnungen erhöht.

Der Wohnungsleerstand wird seitens der Stadt Leipzig auf ca. 4,0 % geschätzt. Es kann daher insgesamt von einem funktionierenden Wohnungsmarkt in Leipzig ausgegangen werden, wobei es in ausgewählten Lagen bereits zu Nachfrageüberhängen kommt.

Die Bestandsmieten beliefen sich zuletzt auf durchschnittlich 5,88 EUR/m² (nettokalt) bzw. 8,21 EUR/m² (warm). Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden 2018 im Median Wohnungen zu 6,70 EUR/m² (nettokalt) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 8,71 EUR/m² (nettokalt).

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt unverändert ca. 30,0 % des Haushaltsnettoeinkommens. Dieses hatte sich zuletzt auf 1.832 EUR je Monat erhöht, was einer Erhöhung von 65 EUR je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht.

Die regionalen Rahmenbedingungen in und um Leipzig sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. weiter positiv.

Stadt Hartha³

Die Stadt Hartha ist eine Kleinstadt und gehört zum Landkreis Mittelsachsen. Zum 30.11.2019 lebten 6.943 Einwohner in Hartha. Die Stadt verfügt über eine gut ausgestattete Infrastruktur und ist ein wichtiger Industrie- und Gewerbestandort in der Region.

Die Einschätzung der regionalen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf:

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

³vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Angaben zu kreisfreien Städten und Landkreisen

Einfluss auf die Wohnraumnachfrage haben insbesondere der Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre und die Altersstruktur der Einwohner (Durchschnittsalter 48 Jahre). Bis zum Jahr 2030 wird seitens des Statistischen Landesamtes davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl auf 6.500 absinkt. Die Gruppe der Personen ab 65 Jahren wird im gleichen Zeitraum um ca. 14 % zunehmen. Die Nachfrage orientiert sich dementsprechend eher zu kleineren Wohnungen für 1- oder 2-Personen-Haushalte.

Neben der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. und der privaten Wohnraumvermietung bieten in Hartha

zwei weitere Wohnungsunternehmen Mietwohnraum an. Die Angebotsmieten auf einschlägigen Vermietungsportalen liegen gegenwärtig zwischen 4,38 EUR/m² und 6,02 EUR/m² (nettokalt).

2019
kaufte die WBG Kontakt ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Hartha.



7 %
Fluktuation – das bedeutet eine weitere Senkung der Quote um 0,5 Prozentpunkte.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	15.602	895.286	15.589	894.320
- davon Eigentumswohnungen	(56)		(57)	
Gewerbe	94	12.645	85	10.944
Garagen/Pkw-Stellplätze (vermietet)	881	12.279	803	11.034
Gesamt	16.577	920.210	16.477	916.298

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Gebäudekomplex in der Stadt Hartha erworben, der aus 14 Wohnungen (999 m² Wohnfläche) und 7 Gewerbeeinheiten (1.647 m² Gewerbefläche) besteht. In diesem Zusammenhang wurden auch 9 Stellplätze und 19 Garagen erworben.

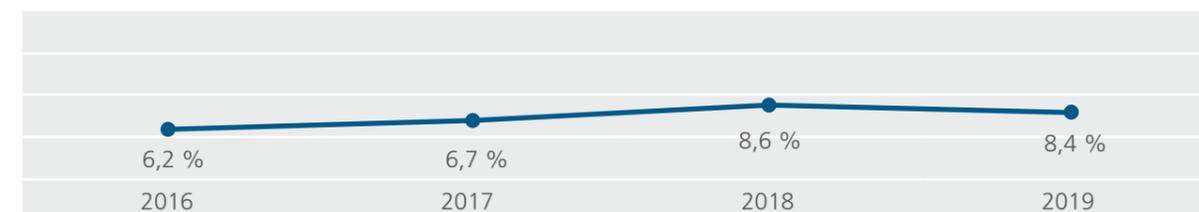
Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Änderungen bei der Nutzungsart und durch den Anbau von Balkonen.

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 2019 standen 1.311 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.333), was einer Quote von 8,4 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 8,6 %).

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



Bei der Betrachtung der Entwicklung der Vermietungssituation sind Sondereffekte zu beachten: Der erhebliche Anstieg seit 2018 ist einerseits auf die Verschmelzung mit der Wohnungsgenossenschaft eG Hartha zum 1. Januar 2018 zurückzuführen. Die Bestände in Hartha wiesen bspw. im Jahr 2019 eine durchschnittliche Leerstandsquote von ca. 30,3 % auf. Andererseits nimmt die bewusste Freileitung von Objekten, die gegenwärtig im nicht bewohnten Zustand modernisiert werden, wesentlichen Einfluss. Blieben der Harthaer Wohnungsbe-

stand (571 WE) und die modernisierungsbedingt freigelegten Wohnungen (244 WE; Vorjahr: 301 WE) unberücksichtigt, würde sich eine Leerstandsquote von 6,0 % zum 31. Dezember 2019 ergeben (Vorjahr: 5,9 %).

Den 1.090 Auszügen im Geschäftsjahr 2019 stehen 1.094 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,0 % und liegt damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

2.3.3 Nutzungsgebühren

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

	2019		2018	
	TEUR	EUR / m ²	TEUR	EUR / m ²
Sollmieten	53.515,3	4,91	51.726,1	4,76
Erlösschmälerungen/Mietminderungen	-4.076,7	-0,37	-3.854,1	-0,35
Ist-Miete	49.438,6	4,54	47.872,0	4,41

Der Anstieg der Sollmieten ist einerseits auf Mieterhöhungen bei bestehendem Vertragsverhältnis zurückzuführen, insbesondere durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse aber auch durch Modernisierungsumlagen und Vereinbarungen. Andererseits konnten im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnungen nach Nutzerwechsel höhere Mieten erzielt werden.

Erlösschmälernd wirkte sich neben der schwierigen Vermietungssituation in Hartha auch die bewusste

Freilegung von Objekten aus, die gegenwärtig im nicht bewohnten Zustand modernisiert werden. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeinheiten auf 7,6 % (Vorjahr: 7,5 %).

Die Forderungen aus Vermietung bleiben mit 0,2 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf dem äußerst niedrigen Niveau des Vorjahres (0,3 %).

2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat die Genossenschaft wieder intensiv in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investiert. Der Fokus lag dabei auf dem Umbau und der umfassenden Modernisierung der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 (Leipzig). Darüber hinaus wurde mit der vollumfänglichen Sanierung des Wohngebäudes Döbelner Straße 9-17 (Hartha) begonnen und ein

Umzugsmanagement für die dort wohnhaften Mitglieder eingerichtet. Erhebliche Investitionen wurden auch in die Herrichtung von Wohnungen nach Nutzerwechsel und in energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Strategie des Anbaus von Aufzügen und Balkonen an Wohngebäuden wurde zudem fortgesetzt.

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

	2019		2018	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herstellungsmaßnahmen				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		18.937,7		11.073,1
Erhaltungsmaßnahmen				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	6.957,9		6.798,2	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	1.495,5		863,0	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	2.987,7	11.441,1	2.597,8	10.259,0
Gesamt		30.378,8		21.332,1

Zusätzlich zu den Fremdkosten für Leistungen und Material sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs und eigene Ingenieurleistungen (ohne Neubau) in Höhe von insgesamt TEUR 544,9 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 394,6).

Für den seniorengerechten Umbau von Mietwohnraum in der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 (Leipzig) und im Objekt Döbelner Straße 9-17 (Hartha) wurden seitens des Freistaates Sachsen entsprechend der betreffenden Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (RL SeBau) Zuwendungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 1.906,4 gewährt.

Für die energieeffiziente Sanierung des Wohngebäudes Simon-Bolivar-Straße 90 (Leipzig; KfW-Effizienzhaus-Niveau 115) wurde seitens der KfW ein Tilgungszuschuss in Höhe von TEUR 176,5 gewährt.

Unter Berücksichtigung weiterer Aufwendungen für den Instandhaltungsbereich (insbesondere Personal- und Sachaufwand des Regiebetriebes) ergaben sich Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 18,90 pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: EUR 17,90 pro m²).

2.3.5 Neubautätigkeit

Der Neubau des Parkdecks für die im Umbau befindlichen Wohngebäude An der Kotsche 43-73 (Leipzig) wurde fertiggestellt. Im Geschäftsjahr 2019 sind hierfür Baukosten in Höhe von Mio. EUR 0,6 angefallen. Das Parkdeck ist zum Teil ins Erdreich integriert und verfügt über 39 Stellplätze. Darüber hinaus wurde das Dach begrünt und als Freizeitfläche gestaltet.

2.3.6 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2019 um insgesamt 168 Mitglieder erhöht.

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

	2015 Anzahl	2016 Anzahl	2017 Anzahl	2018 Anzahl	2019 Anzahl
Mitgliederzugänge	1.041	1.019	858	885	987
Mitgliederabgänge	-866	-901	-924	-859	-819
Zugang durch Verschmelzung				427	
verbleibende Mitglieder per 31.12.	15.185	15.303	15.237	15.690	15.858
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	220.170	217.750	214.339	218.856	216.607

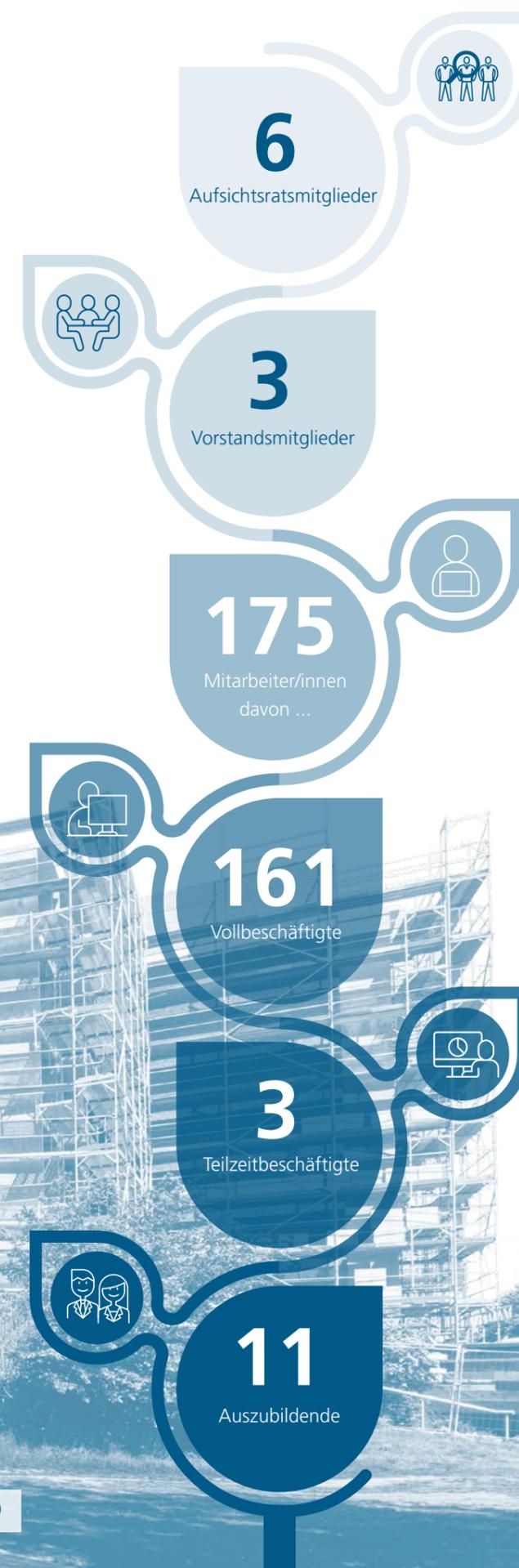
Die Mitglieder sind das Lebenselixier unserer Genossenschaft. Sie sind Investoren, Wegweiser, Gestalter, aber auch das Korrektiv für unsere Geschäftspolitik.

Alle Maßnahmen zur Wohnraum- und Serviceentwicklung sind ausgerichtet auf die Bedürfnisse unserer heutigen und künftigen Mitglieder.

2.3.7 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern beschäftigte die Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 175 Mitarbeiter/innen, davon 161 Vollzeitbeschäftigte, 3 Teilzeitbeschäftigte und 11 Auszubildende.

Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Tarife stiegen zum 1. Juli 2019 um 2,7 %. Der Vergütungstarifvertrag hat eine Laufzeit bis 30. Juni 2020.



A photograph of a tree trunk with a climbing plant. The tree trunk is on the right side, showing rough, grey bark. The climbing plant has green, lobed leaves and several clusters of small, bright pink flowers. The background is a soft-focus green forest.

*„Das richtige Maß an weitsichtiger
Planung und mutigen Entscheidungen
für neue Wege ermöglicht unserer
Genossenschaft ein solides Wachstum.
Das macht unser Unternehmen robust
und krisensicher.“*

Vorstand

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	493.149,4	92,7	485.175,8	91,7
Finanzanlagen	3.087,1	0,6	2.088,6	0,6
Instandhaltungsrücklagen	174,6	0,0	178,9	0,0
	496.411,1	93,3	488.443,3	92,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Unfertige Leistungen	20.760,8	3,9	20.355,5	3,9
Übriges Vorratsvermögen	225,7	0,0	231,3	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	1.663,7	0,3	1.547,9	0,3
Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.951,2	1,2	5.407,0	1,0
Flüssige Mittel	6.798,8	1,3	13.169,0	2,5
	35.400,2	6,7	40.710,7	7,7
Bilanzsumme	531.811,3	100,0	529.154,0	100,0
PASSIVA				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	283.748,6	53,4	280.633,3	53,0
Fremdkapital	215.999,7	40,7	216.469,6	41,0
Pensionsrückstellungen	151,2	0,0	142,0	0,0
	499.899,5	94,1	497.244,9	94,0
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.487,8	0,2	1.369,4	0,2
Erhaltene Anzahlungen	23.416,5	4,4	23.600,8	4,5
Übrige Verbindlichkeiten	6.561,2	1,2	6.478,3	1,2
abfließende Geschäftsguthaben	446,3	0,1	460,6	0,1
	31.911,8	5,9	31.909,1	6,0
Bilanzsumme	531.811,3	100,0	529.154,0	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 2.657,3. Wesentlichen Einfluss auf die Veränderung haben die Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände (TEUR 24.729,9), planmäßige Abschreibungen (TEUR 14.925,9) und die stichtagsbezogene Reduzierung der flüssigen Mittel

(TEUR 6.370,2), da Fremdmittel für bereits vorgenommene Investitionen erst nach dem Bilanzstichtag ausgezahlt wurden.

Die Veränderung des Gesamtkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresergebnis (TEUR 3.234,8) sowie u.a. aus dem Rückgang des langfristigen Fremdkapitals infolge planmäßiger Darlehenstilgungen (TEUR 12.583,5) und der Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten (TEUR 12.289,3).

2.4.2 Finanzlage

	2019	2018
	TEUR	TEUR
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	3.234,8	4.561,4
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	14.674,1	12.619,3
Veränderungen der Rückstellungen	12,0	84,0
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere (Saldo)	-15,4	55,1
Veränderungen sonstiger Aktiva	-462,0	-487,0
Veränderungen sonstiger Passiva	804,5	1.757,1
Buchgewinn/-verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,1	-236,4
Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.839,6	6.347,9
Erträge aus Beteiligungen	-52,3	-50,0
Erträge aus Gewinnabführung	-70,7	-21,1
Ertragsteueraufwand	910,2	821,0
Ertragsteuerzahlungen	-1.654,7	-181,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.215,0	25.269,7
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-16,1	-21,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5,2	388,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.713,8	-14.915,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,6	12,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-300,0
Erhaltene Zinsen	82,2	71,5
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	73,4	52,6
Ein- / Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-528,8	-1.246,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.096,3	-15.958,3
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	327,5	304,6
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-461,4	-452,9
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-12.583,5	-12.067,8
Einzahlung aus erhaltenen Zuwendungen	1.906,4	0,0
Sondertilgung von Darlehen	0,0	-80,1
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	12.289,3	10.700,0
Planmäßige Tilgung von Anleihen	0,0	-205,8
Gezahlte Zinsen	-5.967,2	-6.454,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.488,9	-8.256,1
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung	-6.370,2	1.055,3
Zugang aus Verschmelzung	0,0	230,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.169,0	11.882,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.798,8	13.169,0

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2019 in Höhe von TEUR 5.951,2 (Vorjahr: TEUR 5.407,0).

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.370,2 reduziert. Die Gründe für die stichtagsbezogene Veränderung liegen im Wesentlichen an der ausstehenden Abforderung von Darlehensmitteln für

bereits vorgenommene Investitionen in den Umbau und die Modernisierung von Wohngebäuden. Die Valutierung erfolgt im Geschäftsjahr 2020.

Die Liquiditätslage ist ausgeglichen und war jederzeit stabil. Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken wurde fristgerecht und vollumfänglich nachgekommen.

2.4.3 Ertragslage

	2019 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	70.197,0	68.918,3
Andere Umsatzerlöse	244,6	306,7
Sonstige Erträge	957,2	2.545,5
Bestandsveränderungen	405,3	-355,5
Aktiviert Eigenleistungen	629,5	437,9
	72.433,6	71.852,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-22.401,4	-21.691,8
Instandhaltungsaufwand	-11.441,1	-10.258,9
Personalaufwendungen	-9.900,6	-9.963,8
Abschreibungen	-14.925,9	-14.362,1
Zinsaufwand	-5.921,4	-6.421,6
Übrige Aufwendungen	-3.929,7	-3.862,4
	-68.520,1	-66.560,6
GESCHÄFTSERGEBNIS	3.913,5	5.292,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	231,5	90,1
ERGEBNIS VOR STEUERN	4.145,0	5.382,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-910,2	-821,0
JAHRESERGEBNIS	3.234,8	4.561,4

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 3.234,8 ab (Vorjahr: TEUR 4.561,4).

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich höhere Mieteinnahmen, höhere Instandhaltungskosten und niedrigere Zinsaufwendungen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 5.482,2 (Vorjahr: TEUR 5.038,9) belastet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der bewussten Freilenkung von Wohngebäuden, um diese im unbewohnten Zustand modernisieren zu können.

Einfluss auf das Jahresergebnis haben zudem die in den sonstigen Erträgen enthaltenen Zuschreibungen bei Wohngebäuden aufgrund von Wertaufholungen in Höhe von insgesamt TEUR 251,8 (Vorjahr: TEUR 1.742,8). Darüber hinaus beeinflussen die Vorauszahlungen sowie die zu erwartenden Steuerzahlungen für Körperschaftsteuer, dazugehörigen Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Gesamtumfang von TEUR 911,6 (Vorjahr: TEUR 812,5) das Jahresergebnis erheblich.

Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen hat sich auf 11,9 % (Vorjahr: 13,3 %) vermindert.

5.951,2 TEUR

beträgt der Wert der im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere zum 31.12.2019.



4.664,3 TEUR

beträgt der Überschuss des Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßigen Tilgungen.



2.657,3 TEUR

Um 2.657,3 TEUR erhöhte sich das Gesamtvermögen gegenüber dem Vorjahr.



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, wenn auch leicht abflauendes Bevölkerungswachstum und eine in der Lebensqualität sehr attraktive Stadt sprechen dafür. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wird daher auch in Zukunft konstant in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren. Darüber hinaus sind umfangreiche Modernisierungsvorhaben für ausgewählte Gebäude geplant, um das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erweitern.

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. geht davon aus, dass die Auslastung der Bestände in und um Leipzig infolge der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung sukzessive erhöht werden kann. Auch künftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur moderat steigen und die Mieterhöhungspotenziale im Interesse der Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

Das Kostenvolumen für die im Geschäftsjahr 2020 vorgeplante Bau- und Modernisierungstätigkeit einschließlich der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 46,7 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln, Zuwendungen der öffentlichen Hand und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 36,9). Dabei liegt der

Fokus auf der Fortsetzung der umfangreichen Modernisierungsvorhaben an den Objekten An der Kotsche 43-73 (Leipzig) und Döbelner Straße 9-17 (Hartha). Wesentlichen Einfluss haben darüber hinaus auch die Investitionen in den Anbau von Aufzügen und Balkonen, in den Brandschutz und in die energetische Sanierung von Wohngebäuden, die im Geschäftsjahr 2020 in einem Umfang von ca. Mio. EUR 5,9 vorgenommen werden.

Die Modernisierung der Objekte An der Kotsche 43-73 wird voraussichtlich bis in das Geschäftsjahr 2021 andauern. Das Gesamtvolumen, das im Zuge dieser Maßnahme noch investiert wird, wird auf ca. Mio. EUR 25,2 geschätzt, wovon ca. Mio. EUR 20,7 auf das Geschäftsjahr 2020 entfallen. Bei diesem Projekt entstehen durch Grundrisszusammenlegungen und -optimierungen über 200 Ein- bis Fünfraumwohnungen, welche durch barrierefreie Zugänge und eine moderne Ausstattung gekennzeichnet sind.

Am Standort Hartha setzt die Genossenschaft die Baumaßnahme in der Döbelner Straße 9-17 fort. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 werden 50 Wohnungen umfassend saniert und umgebaut. Die Gesamtkosten, die für diese Maßnahme noch anfallen, werden auf ca. Mio. EUR 5,9 geschätzt.

Neben diesen Vorhaben sind auch Neubauten geplant: Am Standort Heiterblickallee / Waldkerbelstraße im Ortsteil Paunsdorf soll ab dem Geschäftsjahr 2020 ein barrierearmes Mehrfamilienhaus in Holzhybridbauweise entstehen. Geplant ist, dass die ersten Mieter im Jahr 2021 einziehen können. In der Dresdner Straße / Senefel-

der Straße ist ein Neubau mit 20 Wohneinheiten ange-dacht. Gegenwärtig laufen hierzu noch Planungen.

Die Finanzierung der vorgesehenen Investitionen ist mit Eigen-, Förder- und Fremdmitteln sichergestellt. Die Liquidität der Genossenschaft ist auch weiterhin gegeben.

3.2 Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft könnte dennoch durch folgende wesentliche Risiken negativ beeinflusst werden:

Markt- und Objektrisiken

Marktrisiken ergeben sich aus der Wohnraumnachfrage, die im Wesentlichen von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie von der Entwicklung der Einkommens- und Altersstruktur geprägt ist. Bei der Betrachtung des Leipziger Wohnungsmarktes werden dazu auch die Angebote der Wettbewerber mit einbezogen. Es wird die Entwicklung der erzielbaren Nutzungsgebühren und Nebenkosten betrachtet.

Das Portfolio der Genossenschaft an Wohnungsbeständen umfasst hinsichtlich des Bautyps überwiegend Gebäude in Block- und Plattenbauweise. Trotz der in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang vorgenommenen Investitionen in die Bestände ist eine allgemein hohe Nachfrage nach sanierten, gründerzeitlichen Altbauwohnungen nicht zu verkennen. Um eine gute Vermietbarkeit der Objekte zu gewährleisten, wird der Wohnungsbe-

stand durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich an die wachsenden Anforderungen der Mieter angepasst.

Finanzierungsrisiken

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Immobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb ist der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

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

COVID-19-Pandemie-Risiken

Durch die COVID-19-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

3.3 Chancenbericht

Entsprechend der Rahmenbedingungen in Leipzig und der Prognosen für diesen Standort ergeben sich für die Genossenschaft positive 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.

Dafür wird es auch weiterhin erforderlich sein, die Wohnungen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Struktur

an das Nachfrageverhalten anzupassen. In Verbindung mit der Fortsetzung der Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse sind auch weiterhin sozial vertretbare Erhöhungen der Nutzungsgebühren erzielbar.

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

4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unser Finanzmanagement in Bezug auf die Kreditverbindlichkeiten ist auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Neben dem Abschluss von Krediten mit Festzinsvereinbarungen werden Finanzderivate zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt. Wir gehen davon

aus, dass bei diesen Finanzierungsinstrumenten sowohl Chancen als auch Risiken bestehen. Durch eine professionelle Beobachtung der Geldmarktentwicklung erwarten wir jedoch aus diesen Engagements positive Beiträge.

5. Gesamtaussage

Auch im Geschäftsjahr 2019 stand die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus unserer täglichen Arbeit. Darüber hinaus waren insbesondere der Umbau der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 und die Umsetzung einer Vielzahl weiterer umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung unseres Wohnungsbestandes die zentralen Themenpunkte, die unser Jahr 2019 geprägt haben.

Im Geschäftsjahr 2020 wird die Genossenschaft weiterhin erheblich in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren, um der Nachfrage nach modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Mit Blick auf die generellen wirtschaftlichen Indi-

katoren, die herrschenden Rahmenbedingungen und die vorhandenen materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen sowie unsere Entwicklungsstrategien sehen wir uns für die künftigen Aufgaben gut vorbereitet, um unserem satzungsmäßigen Förderungsauftrag auch weiterhin mehr als gerecht zu werden.

Leipzig, 26. März 2020

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Vorstand

gez. Jörg Keim gez. Jörg Böttger gez. Uwe Rasch



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

*„Dass die Menschen in verschiedenen
Lebensphasen genau das passende Zuhause
bei uns finden, ist unser Antrieb.
Deshalb erweitern wir Jahr für Jahr
die Vielfalt unserer Wohnungsangebote.“*

Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.148,11	20.284,57
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	482.803.826,26		474.037.326,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.805.801,34		7.025.732,61
Grundstücke ohne Bauten	1.895.691,61		1.911.642,91
Bauten auf fremden Grundstücken	4,08		4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.193.978,20		865.573,06
Anlagen im Bau	9.520,00		923.230,12
Bauvorbereitungskosten	415.413,08	493.124.234,57	392.003,73
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.257.171,86		1.257.171,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.829.884,71		1.829.884,71
Beteiligungen	0,00	3.087.056,57	1.550,00
Anlagevermögen insgesamt		496.236.439,25	488.264.403,93
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	20.760.760,00		20.355.458,83
Andere Vorräte	141.931,01		141.915,40
Geleistete Anzahlungen	83.818,54	20.986.509,55	89.358,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	163.338,53		175.047,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.721,70		31.474,54
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	109.391,15		66.879,01
Sonstige Vermögensgegenstände	1.552.754,20	1.833.205,58	1.448.815,45
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		5.951.207,98	5.407.007,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.798.842,40	13.168.997,82
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.110,32	4.609,63
BILANZSUMME		531.811.315,08	529.153.968,88
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		65.703,34	47.662,89

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	439.527,01		445.085,99
– der verbleibenden Mitglieder	10.982.801,20		11.107.321,32
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.765,60	11.429.093,81	15.543,52
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(31.275,08)	(26.983,99)
Kapitalrücklage		3.647.306,15	3.642.356,15
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	234.153.484,65		234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage	22.895.371,48		21.924.918,08
– davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(970.453,40)		(1.368.407,42)
Andere Ergebnisrücklagen	9.805.220,48		6.612.269,82
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(3.192.950,66)	266.854.076,61	(4.064.109,62)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.234.844,65		4.561.358,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-970.453,40	2.264.391,25	-1.368.407,42
Eigenkapital insgesamt		284.194.867,82	281.093.930,19
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	151.202,72		141.958,99
Steuerrückstellungen	708.669,00		660.900,00
Sonstige Rückstellungen	779.104,00	1.638.975,72	708.511,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.850.593,21		217.489.274,49
Erhaltene Anzahlungen	23.416.508,43		23.600.775,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	575.318,91		540.000,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.581.066,67		3.496.269,75
Sonstige Verbindlichkeiten	553.984,32		1.422.348,06
– davon aus Steuern	(132.713,73)		(984.967,25)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(11.522,28)	245.977.471,54	(11.792,45)
BILANZSUMME		531.811.315,08	529.153.968,88
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		65.703,34	47.662,89

49% unserer neuen Mitglieder und Mieter kommen auf Empfehlung von Familie, Freunden und Bekannten zur WBG Kontakt. Dies ist ein Zeichen dafür, dass unsere mitgliederorientierte Servicestrategie Früchte trägt.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	70.196.990,52		68.918.276,46
b) aus Betreuungstätigkeit	129.321,00		144.126,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.233,27	70.441.544,79	162.542,52
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		405.301,17	-355.521,48
Andere aktivierte Eigenleistungen		629.553,75	437.951,30
Sonstige betriebliche Erträge		997.498,30	2.553.374,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-31.873.585,53		-30.013.340,56
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-22.563,64	-31.896.149,17	-83,63
ROHERGEBNIS		40.577.748,84	41.847.325,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.222.426,02		-8.330.562,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.678.136,26		-1.633.204,55
– davon für Altersversorgung	(-40.177,58)	-9.900.562,28	(-38.318,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-14.925.941,87	-14.362.085,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.854.571,67	-3.709.177,73
Erträge aus Beteiligungen		52.300,00	50.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen		(50.000,00)	(50.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		70.663,09	21.070,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.866,98	73.664,04
– davon aus verbundenen Unternehmen		(18.671,94)	(17.752,19)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-13.545,00	-62.508,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.921.432,15	-6.421.608,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-910.207,43	-820.979,94
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.256.318,51	6.651.933,76
Sonstige Steuern		-2.021.473,86	-2.090.575,68
JAHRESÜBERSCHUSS		3.234.844,65	4.561.358,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-970.453,40	-1.368.407,42
BILANZGEWINN		2.264.391,25	3.192.950,66



Anhang zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2019

Das Stadtgrün hat nicht nur eine beruhigende Wirkung, sondern sorgt auch für eine saubere Luft. Unsere Mitarbeiter aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau investieren jährlich ca. 4.200 Stunden in die Pflege aller Grün- und Baumflächen der WBG Kontakt.

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses 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 Verbindlichkeitenspiegel).

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-

rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

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

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

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 durch Herabsetzung der Herstellungskosten bilanziert.

Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge wird mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vorgenommen. Die Bemessungsgrundlage für die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die im Rahmen der Verschmelzung zum 01.01.2018 auf die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. über-

tragen wurden, sind die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnungsgenossenschaft eG Hartha.

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 %
Parkhaus	3,3 %
Betriebsvorrichtungen	10,0 %
Außenanlagen	5,0 % bis 10,0 %
Geringwertige Wirtschaftsgüter (über EUR 250,00 bis TEUR 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 versicherungs-mathematischen 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 beträgt 2,75 %.

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 30,7.

Die Steuerrückstellungen und 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 Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Davon betroffen sind die Rückstellungen für Dienstjubiläen, die vereinfachend mit dem Zinssatz in Höhe von 1,85 % für eine durchschnittliche Restlaufzeit von 13 Jahren abgezinst werden. Der

Wahrscheinlichkeit des vorzeitigen Ausscheidens von Mitarbeitern wird dabei mit einem pauschalen Abschlag von 20,00 % Rechnung getragen. Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Latente Steuern

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Für den seniorenrechtlichen Umbau von Mietwohnraum in zwei Wohngebäuden wurden seitens des Freistaates Sachsen entsprechend der betreffenden Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (RL SeBau) Zuwendungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 1.906,4

gewährt. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit dem seniorenrechtlichen Umbau der beiden Wohngebäude entstehen, werden um diesen Betrag herabgesetzt. Für die energetische Sanierung eines Wohngebäudes wurde seitens der KfW ein Tilgungszuschuss in Höhe von TEUR 175,6 gewährt. Die Bilanzierung erfolgt durch Herabsetzung der Herstellungskosten und der Kreditrestschuld.

Da die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz bei einigen Wohngebäuden zum Bilanzstichtag nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen auf den Ertragswert bzw. auf die fortgeführten Anschaffungskosten in einem Gesamtvolumen von TEUR 251,8 (Vorjahr: TEUR 1.742,8).

In den nachträglichen Herstellungskosten für Wohnbauten und Außenanlagen sind Eigenleistungen von insgesamt TEUR 629,6 (Vorjahr: TEUR 438,0) enthalten. In die Bewertung der Eigenleistungen wurden Fertigungseinzel- und -gemeinkosten einbezogen.

Die Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEUR 415,4 (Vorjahr: TEUR 392,0) betreffen Planungskosten und Baunebenkosten.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2019 in Höhe von TEUR 20.760,8 (Vorjahr: TEUR 20.355,5).

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen einerseits die Auskehrung der Jahresüberschüsse der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 47,5 (Vorjahr: TEUR 20,0) und der Kontakt Leipzig Service GmbH in Höhe von TEUR 23,2 (Vorjahr: TEUR 1,1) entsprechend der bestehenden Ergebnisabführungsverträge. Weiterhin sind darin die Verwaltungskostengebühren für die Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 36,0), Forderungen im Zusammenhang mit der umsatzsteuerlichen Organschaft gegenüber der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 0,9 (Vorjahr: TEUR 0,0) sowie Vorauslagungen und Leistungen für die Kontakt Leipzig Service GmbH in einem Umfang von TEUR 1,8 (Vorjahr: TEUR 9,8) enthalten.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 174,6 (Vorjahr: TEUR 178,9) 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 5,0 TEUR (Vorjahr: TEUR 4,5) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2019 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 3.193,0 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Steuerrückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Grunderwerbsteuer Verschmelzung Wohnungsgenossen- schaft eG Hartha	292,2	352,9
Gewerbesteuer	205,0	155,0
Körperschaftsteuer	200,0	145,0
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer	11,5	8,0
Gesamt	708,7	660,9

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Betriebskosten	468,7	455,8
Jahresabschlussstel- lung, Prüfung, Steuer- beratung und Veröffent- lichung	186,0	70,0
Personalaufwendungen	55,4	131,1
Arbeitnehmerjubiläen	54,0	51,6
Prozessrisiken	15,0	0,0
Gesamt	779,1	708,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 215.999,7 (Vorjahr: TEUR 216.469,6) sowie kurz-

fristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 850,9 (Vorjahr: TEUR 1.019,7).

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 569,2 (Vorjahr: TEUR 533,9) auch Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 6,1 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen von Wohngebäuden gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 251,8 (Vorjahr: TEUR 1.742,8).

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 13,5 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 62,5). Zuschreibungen zum Kurswert bzw. maximal zu fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich hingegen in einem Umfang von TEUR 28,9 (Vorjahr: TEUR 7,4).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Vorauszahlungen und zu erwartende Zahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von

insgesamt 369,4 TEUR (Vorjahr: 316,3 TEUR) und Gewerbesteuer in Höhe von 443,1 TEUR (Vorjahr: 395,0 TEUR), die das Geschäftsjahr 2018 betreffen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Vorauszahlungen und zu erwartende Zahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 422,8 (Vorjahr: TEUR 369,4) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 488,8 (Vorjahr: TEUR 443,1), die das Geschäftsjahr 2019 betreffen.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Darlehensverbindlichkeiten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 5.310,4 (Darlehensvaluta am 31.12.2019; Schuldbeitritt). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2019 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergeinschaften in einem Umfang von TEUR 1.659,2 (Vorjahr: TEUR 1.771,3).

Für die Zwischenfinanzierung der Umbaumaßnahme der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 (Leipzig) wurde der Genossenschaft seitens der UniCredit Bank AG ein Avalkredit in Höhe von TEUR 2.972,6 eingeräumt. Zum Bilanzstichtag erfolgte keine Inanspruchnahme.

Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von 57,4 Mio. EUR (Darlehensvaluta am 31.12.2018) wurden die Zinssätze auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die sich daraus ergebenden Zinsänderungsrisiken wurden für die Zinsvereinbarungsfristen (u.a. bis 2038) nahezu vollständig durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Swap-Vereinbarungen) eliminiert. Für einen weiteren Darlehensbestand von 4,5 Mio. EUR (Darlehensvaluta am 31.12.2018) 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 erfasst.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	59
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hauswarte etc.	99
Gesamt	159
Auszubildende	10
Geringfügig Beschäftigte	3

Beteiligungen an verbundenen Unternehmen:

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2019	
	TEUR	%	Jahresergebnis TEUR	Eigenkapital TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	47,5	135,0
	(125,0)	(100,00)	(20,0)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	167,5	686,6
	(151,9)	(99,03)	(55,1)	(519,1)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	54,8	240,0
	(25,6)	(100,00)	(97,7)	(235,3)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	23,2	200,0
	(200,0)	(100,0)	(1,1)	(200,0)

(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.

Die von einem ehemaligen Gesellschafter der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH gewährten Gesellschafterdarlehen wurden ebenfalls erworben. Diese Anschaf-

fungskosten werden als Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die Beteiligung an der Bildungsfonds Exklusiv I AG & Co. KG (Vorjahr: TEUR 1,6) wurde im Geschäftsjahr 2019 beendet. Die Kapitalanteile der Genossenschaft wurden seitens der Bildungsfonds Exklusiv I AG & Co. KG vollständig zurückgeführt.

Wielandstraße 2-4 in Böhlen



Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2019	15.690
Zugang 2019	987
Abgang 2019	- 819
Ende 2019	15.858

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 verringert um TEUR 124,5.

Mitgliederbewegung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.234,8 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 970,4 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 2.264,4 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Jörg Keim (Vorsitzender)

Jörg Böttger

Uwe Rasch

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Frank Skoruppa (Vorsitzender)

Günter Schweitzer (stellvertretender Vorsitzender)

Reinhard Fischer

Rita Paatz

Silvia Bredow

Herbert Varchmin

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Antonstraße 37

01097 Dresden

Anlagen zum Anhang

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Leipzig, 26. März 2020

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Vorstand

gez. Jörg Keim

gez. Jörg Böttger

gez. Uwe Rasch

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	492.196,56	16.050,05	-574,43	0,00	507.672,18
	492.196,56	16.050,05	-574,43	0,00	507.672,18
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	830.819.321,50	24.018.474,16	-2.082.006,50*	923.513,38	853.679.302,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.181.930,02	37.862,16	0,00	0,00	10.219.792,18
Grundstücke ohne Bauten	2.325.382,72	0,00	0,00	0,00	2.325.382,72
Bauten auf fremden Grundstücken	29.654,92	0,00	0,00	0,00	29.654,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.877.882,15	624.299,96	-175.787,53	0,00	4.326.394,58
Anlagen im Bau	923.230,12	9.520,00	0,00	-923.230,12	9.520,00
Bauvorbereitungskosten	392.003,73	23.692,61	0,00	-283,26	415.413,08
SACHANLAGEN GESAMT	848.549.405,16	24.713.848,89	-2.257.794,03	0,00	871.005.460,02
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.257.171,86	0,00	0,00	0,00	1.257.171,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.829.884,71	0,00	0,00	0,00	1.829.884,71
Beteiligungen	1.550,00	0,00	-1.550,00	0,00	0,00
FINANZANLAGEN GESAMT	3.088.606,57	0,00	-1.550,00	0,00	3.087.056,57
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	852.130.208,29	24.729.898,94	-2.259.918,46	0,00	874.600.188,77

*Die Abgänge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Position "Grundstücke mit Wohnbauten" betreffen die Herabsetzung von Herstellungskosten aufgrund gewährter Zuwendungen der öffentlichen Hand, einerseits für den seniorengerechten Umbau von Mietwohnraum in zwei Wohnanlagen (Zuwendungen in Höhe von insgesamt EUR 1.906.370,00) sowie andererseits für die energetische Sanierung eines Wohngebäudes (Tilgungszuschuss in Höhe von EUR 175.636,50).

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert	im	Veränderungen im Zusammenhang mit		kumuliert	Stand
			Zugängen /	Abgängen		
01.01.2019	Geschäftsjahr	Zuschreibungen		31.12.2019	31.12.2019	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
471.911,99	11.185,51	0,00	-573,43	482.524,07	20.284,57	25.148,11
471.911,99	11.185,51	0,00	-573,43	482.524,07	20.284,57	25.148,11
356.781.995,22	14.345.290,10	-251.809,04	0,00	370.875.476,28	474.037.326,28	482.803.826,26
3.156.197,41	257.793,43	0,00	0,00	3.413.990,84	7.025.732,61	6.805.801,34
413.739,81	15.951,30	0,00	0,00	429.691,11	1.911.642,91	1.895.691,61
29.650,84	0,00	0,00	0,00	29.650,84	4,08	4,08
3.012.309,09	295.721,53	0,00	-175.614,24	3.132.416,38	865.573,06	1.193.978,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	923.230,12	9.520,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	392.003,73	415.413,08
363.393.892,37	14.914.756,36	-251.809,04	-175.614,24	377.881.225,45	485.155.512,79	493.124.234,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.257.171,86	1.257.171,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.829.884,71	1.829.884,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.550,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.088.606,57	3.087.056,57
363.865.804,36	14.925.941,87	-251.809,04	-176.187,67	378.363.749,52	488.264.403,93	496.236.439,25

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.850.593,21 (217.489.274,49)	14.376.108,07 (13.754.568,61)	57.004.146,85 (53.786.640,75)	145.470.338,29 (149.948.065,13)	216.850.593,21 (217.489.274,49)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	23.416.508,43 (23.600.775,53)	23.416.508,43 (23.600.775,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	575.318,91 (540.000,87)	575.318,91 (540.000,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.581.066,67 (3.496.269,75)	4.579.342,35 (3.494.545,43)	1.724,32 (1.724,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	553.984,32 (1.422.348,06)	553.984,32 (1.422.348,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	245.977.471,54 (246.548.668,70)	43.501.262,08 (42.812.238,50)	57.005.871,17 (53.788.365,07)	145.470.338,29 (149.948.065,13)	216.850.593,21 (217.489.274,49)	

(Vorjahreszahlen in Klammern)



Bericht des Aufsichtsrates
und Bestätigungsvermerk

Ein Baum fürs Leben.

Dieser Baum wurde gepflanzt
für
Louisa
geboren am 10.11.2019

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 6 ordentliche Sitzungen durchgeführt, in denen er immer beschlussfähig war. An allen Sitzungen hat der Vorstand der Genossenschaft teilgenommen. Beschlüsse wurden jedoch entsprechend der Satzung in getrennten Abstimmungen durchgeführt. Die gemeinsamen Sitzungen sind nur ein Teil der Tätigkeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder.

Im Verlauf des Jahres wurden regelmäßig Prüfungen im Finanzbereich der Genossenschaft durchgeführt. Der Aufsichtsrat ist in die Vorbereitung der gesetzlichen Prüfung des Jahresabschlusses einbezogen und begleitet in Abstimmung mit dem Vorstand die Prüfungshandlungen. Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand erstellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung übergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss geprüft und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Dass der Aufsichtsrat den Ergebnissen über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 voll inhaltlich zustimmt und damit auch zur Kenntnis genommen hat, ist auch dadurch begründet, dass der Aufsichtsrat zu jeder Zeit über die wesentlichen Ereignisse und Kennzahlen informiert war.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2019 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat und auch der Vorstand seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. Der Aufsichtsrat hat in den letzten Jahren eine höhere Verantwortung im Zusammenhang mit der Beratung, Überwachung und Kontrolle zur

Vorstandstätigkeit, der Absicherung der wirtschaftlichen Kennzahlen und natürlich der Durchsetzung der in unserer Satzung zum § 2 – Förderung der Mitglieder bekommen. Die rechtlichen Vorschriften für die Tätigkeit der Aufsichtsräte verpflichten, über alle wesentlichen Prozesse und deren Auswirkungen informiert zu sein.

In Vorbereitung jeder einzelnen Aufsichtsratsitzung hat sich der Aufsichtsrat 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 insbesondere der Projekte „An der Kotsche 43-73“ und „Döbelner Straße 9-17“
- Informationen zu den Tochterunternehmen der Genossenschaft auch hinsichtlich der Einhaltung des Förderauftrages unserer Satzung
- Informationen zu Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und sozialem Engagement
- Personelles/Sonstiges

Im laufenden Geschäftsjahr ist die gegenwärtige Entwicklung unter der COVID-19-Pandemie von wesentlicher Bedeutung. Hier unterstützen wir den Vorstand bei allen Aktivitäten und haben uns auch außerhalb in Gesprächen über die wirtschaftliche Lage berichten lassen.

Aber auch Anfragen des Aufsichtsrates wurden jederzeit beantwortet.

Weiterhin gab es außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand Beratungen zu aktuellen Themen, wie z. B.

- zur Fortführung des Modernisierungsprogramms der Genossenschaft
- geplante Neubauten
- zu Instandhaltungsmaßnahmen
- zur strategischen Ausrichtung
- zur Öffentlichkeitsarbeit und Marketingaktivitäten, aber auch
- zur personellen Stabilisierung der Genossenschaft.

Bestandteil der Beratungen zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand war auch die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes der Genossenschaft bis zum Jahr 2024. Die Genossenschaft plant in den nächsten fünf Jahren Investitionen in Höhe von 105 Mio. EUR für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Nach Auswertung der dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegten Unterlagen ist dieser überzeugt, dass die WBG Kontakt e.G. die richtigen strategischen Maßnahmen zur Bewältigung der immer komplexer werdenden Anforderungen, welche an die Genossenschaft gestellt werden, eingeleitet hat. Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass die Genossenschaft auch zukünftig in einem ambitionierten wirtschaftlichen Wohnungsmarkt agiert und gerade deshalb der Genossenschaftsgedanke – auch in sozialer Hinsicht – bewahrt bleiben sollte und muss.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeitern der Genossenschaft, den gewählten Vertretern und dem Vorstand für die geleistete Arbeit im Berichtszeitraum.

Leipzig, 22. Mai 2020

gez. Frank Skoruppa
Aufsichtsratsvorsitzender



Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 2. Juni 2020 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 AöS. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Dresden, den 02. Juni 2020

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gezeichnet

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber:
Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.
Eilenburger Str. 10 · 04317 Leipzig · www.wbg-kontakt.de

Konzeption und Gestaltung:
enders Marketing und Kommunikation · www.enders-marketing.de

Druck:
Sepio Druck in Leipzig · www.sepio-media.de

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