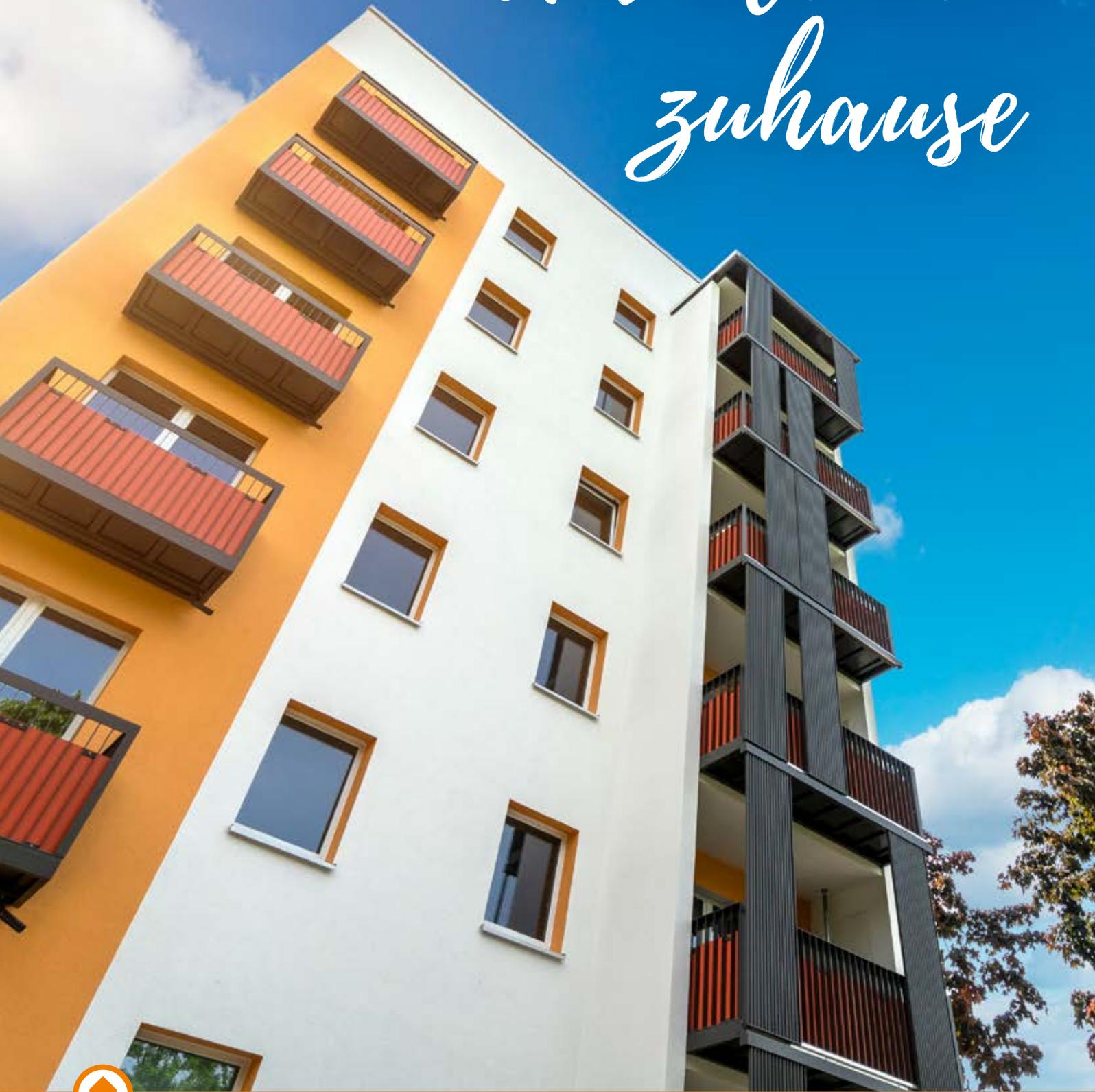


*Wir bleiben
zuhause*



Geschäftsbericht 2020

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

Wir bleiben zuhause

Weltweit wurden Varianten des Satzes „Wir bleiben zuhause“ zu Schlagworten und Hashtags. Dabei war das „zuhause bleiben“ in Zeiten der Pandemie ein Akt der Solidarität und Rücksichtnahme. Die Coronakrise eröffnete neue Perspektiven auf unser „Zuhause“, plötzlich war es der Lebensmittelpunkt - hier arbeiten wir, helfen beim Home-Schooling, verbringen unsere Freizeit, unseren Alltag. Für uns alle ist es eine schwierige Zeit und vor allem eine Zeit des Verzichts. Gleichzeitig hat uns diese Zeit aber auch ganz neue Blickwinkel ermöglicht und uns die Schönheit vor unserer Haustür entdecken lassen.

Zum Glück gibt es in unseren Wohngebieten so viele interessante Orte und Plätze zu entdecken, was die Sehnsucht nach Reisen nicht mindert, aber viele Möglichkeiten bietet, im nahen Umfeld Erholung zu finden, Sport zu machen und Ausflüge zu planen.

Wir engagieren uns seit vielen Jahren dafür, das Wohnumfeld unserer Mitglieder mitzugestalten, damit sie sich rundum wohlfühlen. Sei es durch Grünanlagen in der Umgebung, begrünte Innenhöfe mit Spielplätzen, erneuerte Wegesituationen oder den Anbau von Balkonen – gut zu sehen bei unserem Bauprojekt „An der Kotsche“ in Leipzig-Grünau, wo wir die Wohnungen mit extragroßen Balkonen ausstatten.

Auch in Zukunft möchten wir neben dem Neubau und Umbau von Wohnhäusern weitere Orte der Erholung und Begegnung schaffen, damit sich unsere Mitglieder in unseren Wohnquartieren gut zu Hause fühlen.

Die Besinnung auf das Gute vor der Haustür im Berichtsjahr hat jedoch keinesfalls zum Stillstand geführt, sondern uns weitere Impulse für unsere Arbeit gebracht. Das spiegelt sich auch positiv in unseren Zahlen wider.



Liebe Geschäftspartnerin, lieber Geschäftspartner,

wir blicken auf ein ereignisreiches und herausforderndes Jahr 2020 zurück. Die Corona-Pandemie bestimmte und beeinflusste unser aller Leben auf gesellschaftlicher sowie wirtschaftlicher Ebene. Unser Zuhause wurde der wichtigste Ort des alltäglichen Lebens – so viel Zeit haben wir wahrscheinlich noch nie in unseren eigenen vier Wänden verbracht.

So schwierig diese Zeit auch war und teilweise noch ist, so brachte sie doch auch einige Vorteile mit sich. Viele Menschen haben alte Hobbys wiederentdeckt oder neue Dinge ausprobiert. Die meisten von uns nutzten die Zeit, um ihre Wohnung und ihren Balkon umzugestalten. Und auch das eigene Wohnumfeld wurde neugierig erkundet. „Wir bleiben zuhause“, dachten sich dabei wohl die meisten. Und genau dieses Leitmotiv soll Sie durch den Geschäftsbericht 2020 begleiten.

Wir setzen alles daran, damit Sie sich bei uns rundum wohlfühlen. Unsere genossenschaftliche Arbeit wird unter anderem durch energiesparendes und nachhaltiges Bauen sowie die digitale Transformation bestimmt. Besonders das Spannungsfeld zwischen der Entwicklung attraktiven Wohnraums und dabei trotz wachsender Baukosten weiterhin bezahlbare Mieten zu garantieren, ist eine Herausforderung, die es zu meistern gilt.

Dass dies funktioniert, zeigt unser großes Umbau- und Modernisierungsprojekt „An der Kotsche 43–73“ – die Bauarbeiten schreiten zügig voran und werden voraussichtlich im Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein. Unsere Sanierungsprojekte in Paunsdorf und Hartha liegen ebenfalls voll im Zeitplan.



Auch soziales Engagement in der Region gehört zu unseren Leitlinien. Während der Pandemie übernahmen wir noch mehr soziale Verantwortung als sonst. So veranstalteten wir ein Hofkonzert in einem Leipziger Pflegeheim und organisierten zu Beginn der COVID-19-Pandemie zusammen mit dem Jugend- und Altenhilfeverein einen Einkaufsservice für mobilitätseingeschränkte und vorekrankte Menschen. Mehr dazu erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Unsere Unternehmensstrategie und unsere Verwurzelung in einer starken Region mit lokalen Partnern haben im Geschäftsjahr 2020 wieder zu unserer soliden Entwicklung beigetragen und einen Jahresüberschuss von 2,7 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.

Inhaltsverzeichnis

Unsere Werte	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	10
1. Grundlagen des Unternehmens	12
2. Wirtschaftsbericht	14
2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
2.2 Regionale und branchenbezogene Rahmenbedingungen	16
2.3 Geschäftsverlauf	18
2.3.1 Bewirtschafteter Bestand	18
2.3.2 Vermietungssituation	19
2.3.3 Nutzungsgebühren	20
2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung	20
2.3.5 Neubautätigkeit	22
2.3.6 Mitgliederbestand	23
2.3.7 Personalstruktur	23
2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26
2.4.1 Vermögenslage	26
2.4.2 Finanzlage	27
2.4.3 Ertragslage	28
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	30
3.1 Prognosebericht	30
3.2 Risikobericht	31
3.3 Chancenbericht	32
4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	33
5. Gesamtaussage	33
Jahresabschluss 2020	34
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	40
Bericht des Aufsichtsrates	54
Bestätigungsvermerk	59

„Zuhause ist, wo die Liebe wohnt, Erinnerungen geboren werden, Freunde immer willkommen sind und jederzeit ein Lächeln auf dich wartet.“

Unsere Werte

Wir sehen uns in der Verantwortung, unseren Mitgliedern und Mietern sozial verantwortbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierfür versuchen wir stets unseren Wohnungsbestand an den Bedürfnissen unserer Mitglieder auszurichten. Die WBG Kontakt e.G. versteht sich als Teil einer Solidargemeinschaft, zu deren Leitlinien auch soziales Engagement und ökologische Verantwortung gehören. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die Werte unserer Genossenschaft ein kleines Stück näherbringen.

Soziales Engagement

Unsere Genossenschaft zeigt zum Nutzen ihrer Mitglieder und des nachbarschaftlichen Miteinanders gesellschaftliche Verantwortung durch umfassende soziale Beteiligung und finanzielle Unterstützung in unterschiedlichen Projekten aus den Bereichen Bildung, Kultur, Sport und Soziales.

Als Genossenschaft stehen wir unseren Mitgliedern über reine Wohnfragen hinaus unterstützend zur Seite. Wir geben Hilfestellungen, vermitteln soziale oder medizinische Dienste und bringen das manchmal aus den Fugen geratene Zusammenleben in einem Haus wieder in normale Bahnen. Neben unseren Mitarbeitern/innen in der Vermietung und Wohnungswirtschaft beschäftigen wir für die soziale Beratung und Einzelfallhilfe sowie die Klärung von Mieterstreitigkeiten ausgebildete Sozialarbeiter.

Die 2001 durch die Genossenschaft initiierte Gründung des Jugend- und Altenhilfevereins sichert die soziale und kulturelle Nutzung von Objekten innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes und bietet für gemeinschaftliche, soziale Projekte einen größeren Aktionsradius.

Insbesondere in Zeiten der Pandemie hat die Genossenschaft gezeigt, dass sie ein sicherer, verlässlicher Vermieter

ist und sich um das Wohl ihrer Mitglieder intensiv kümmert. In Zusammenarbeit mit dem Jugend- und Altenhilfeverein schafft die Genossenschaft nicht nur Begegnungsstätten in den Wohngebieten Paunsdorf, Grünau und Hartha, sondern bietet auch haushaltsnahe Dienstleistungen für Senioren, aber auch für mobilitätseingeschränkte Menschen an.

Nicht zuletzt durch die COVID-19-Pandemie sind viele, insbesondere ältere Menschen auf fremde Hilfe angewiesen. Um unserer Fürsorgepflicht für unsere Mitglieder nachzukommen, organisierte die WBG Kontakt e.G. zu Beginn der COVID-19-Pandemie zusammen mit dem Verein einen Einkaufsservice, um insbesondere Personen, die ein höheres Risiko für einen schweren Krankheitsverlauf aufweisen oder sich in Quarantäne befinden, bei der Erledigung von Besorgungen zu unterstützen.

Um einigen Senioren und Seniorinnen eine Freude zu bereiten, veranstalteten wir am 4. Juni 2020 ein Hofkonzert im Pflegeheim Johann Hinrich Wichern. Mit dieser Aktion, die wir gemeinsam mit dem Pflegeheim, der Diakonie Leipzig und der Leipziger Funzel organisierten, konnte die Initiative „Kultursendung“ zugleich freiberufliche Künstler unterstützen, die in der Corona-Krise ihre Jobs verloren haben.

Im Zuge des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, das der Bundestag am 25. März 2020 verabschiedete, haben wir das Mahnwesen für Mietschuldner für den Zeitraum vom 01. April bis 30. Juni 2020 ausgesetzt. Die Mietzahlungen sind demnach erst bis 30. Juni 2022 zu begleichen. Die WBG Kontakt e.G. vereinbarte mit 44 Mitgliedern und Mietern Stundungs- bzw. Zahlungsvereinbarungen – dies betraf vor allem Gewerberaummieter.

Bedarfsgerecht und bezahlbar Wohnen

Als langfristiger Bestandhalter stehen wir in der besonderen Verantwortung: Was wir heute entscheiden, muss sich über lange Zeit tragen. Das heißt, wir müssen die wachsenden Anforderungen des Marktes und unserer Mitglieder frühzeitig erkennen und basierend auf diesen Erkenntnissen unseren Bestand bedarfsgerecht bewirtschaften und weiterentwickeln.

Wohnanlage in Hartha

Mit der Wohnanlage in der Döbelner Straße 9–17 in Hartha möchten wir insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen geeigneten Wohnraum schaffen.

Im Sommer 2019 startete die Genossenschaft mit den umfassenden Umbau- und Modernisierungsarbeiten an der Wohnanlage. 2020 ist viel passiert: Das Gebäude wurde entkernt, die bestehenden Balkonanlagen wurden abgerissen und durch größere Balkone ersetzt. Die Gebäudehülle ist nun energetisch und optisch optimiert, der Anbau von Aufzugsanlagen ist bereits erfolgt.

Im Zuge der Neugestaltung entstehen insgesamt 50 modernisierte 2- und 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 und 67 m². Rampen im Hauseingangsbereich, auf der Wohnebene haltende Aufzüge, bodengleiche Duschen in den Tageslichtbädern und schwellenarme Zugänge zu den Balkonen ermöglichen ein nahezu barrierefreies Wohnen. Mit vergrößerten Durchgangsbreiten zwischen den Zimmern soll zudem für Menschen, die auf einen Rollator angewiesen sind, die Fortbewegung in den eigenen vier Wänden erleichtert werden.



Einkaufsservice für Mitglieder der Genossenschaft

Wohnanlage „An der Kotsche“

Aufgrund des Zustands des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes und einem verhältnismäßig großen Leerstand von 101 Wohnungen, entschied sich die Genossenschaft für die Modernisierung der Wohnanlage An der Kotsche 43–73 im Stadtteil Lausen-Grünau. Ein Mammutprojekt: Mit insgesamt 30 Millionen Euro, die wir in das Projekt investieren, ist es die größte Einzelinvestition in ein Objekt in den vergangenen Jahren.

Nach den Umbau- und Modernisierungsarbeiten wird aus dem Gebäudekomplex eine moderne Wohnanlage für senioren- und familienfreundliches Wohnen in über 200 1- bis 5-Raum-Wohnungen. Bei der Sanierung der Wohnanlage legt die Genossenschaft besonderes Augenmerk auf barrierearmes Wohnen. Ebenerdige Zugänge zu den Häusern und innenliegende sowie auf Wohnebene haltende Aufzüge sorgen für höchsten Komfort. Moderne Bäder mit bodengleichen Duschen bieten einen schwellenfreien Zutritt zum Duschbereich. Die Schiebetüren, mit denen Bad, Küche und Wohnzimmer teilweise versehen sind, ermöglichen es auch im Rollstuhl sitzenden Menschen, sich problemlos durch die Wohnung zu bewegen. Darüber hinaus werden die bestehenden Balkone vergrößert und mit verschiebbaren Sonnenschutzelementen versehen. Seit November 2020 beziehen die ersten Mieter die bereits fertiggestellten Bauabschnitte. Bis Ende des Sommers 2021 werden mit der Fertigstellung des fünften Bauabschnittes die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnanlage vollständig abgeschlossen.

Eine ausgewogene Balance aus der Nutzung vorhandener Leerstandsressourcen und Bestandserhalt sowie Investitionen in das Wachstum sichern wirtschaftliche Stabilität und hohe Wohnqualität im Portfolio. Die größte Herausforderung sind hier steigende Preise für Baustoffe und Handwerksleistungen sowie wachsende energetische

Anforderungen, die die Neubau- und Instandhaltungskosten erhöhen. Für die langfristige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft sind daher moderate Mietanpassungen erforderlich, die von der Genossenschaft selbstverständlich sorgsam und verantwortungsbewusst abgewägt werden. Denn wir haben weiterhin den Anspruch, unsere Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten.

Gleichzeitig bedarf es auf kommunaler Ebene einer Stärkung der Subjektförderung sowie einer Senkung der „warmen“ Mietbelastung. Unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zeigt sich in einer Durchschnittsmiete von 5,19 Euro/m², zielgerichteten Investitionen und einer hohen Eigenkapitalquote, die solide Finanzierungswege für Bau-/Modernisierungsprojekte gewährleistet.

Ökologische Verantwortung

So wie wir für jedes neugeborene Kind unserer Mitglieder einen Baum pflanzen, wollen wir auch beim Bauen und Sanieren zeigen, dass wir unserer ökologischen Verantwortung gerecht werden. Mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen optimieren wir unseren Bestand, um einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die Nebenkosten für unsere Mitglieder langfristig niedriger zu halten. Bei unseren Modernisierungs- und Neubauprojekten agieren wir durch den Einsatz natürlicher Baustoffe und energieeffizienter Bau- und Wärmedämmungsverfahren nachhaltig und ökologisch.

Umbau- und Modernisierungsprojekt „An der Kotsche“

Im Zuge energetischer Optimierungen wird die Fassade unserer Wohnanlage „An der Kotsche“ mit einem Wärmedämmverbundsystem auf der Basis von 100 % nichtbrennbarer Steinwolle versehen und die innenliegenden Lüftungsanlagen im Gebäude mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Der durch die Fassadendämmung verbesserte Wärmeschutz senkt nach Berechnung der



Neubauvorhaben in der Waldkerbelstraße 1a (Leipzig-Paunsdorf)

Energieberater die Mietnebenkosten so weit ab, dass die Mehrkosten für den Betrieb der neuen Aufzüge nahezu kompensiert werden können.

Die Genossenschaft entschied sich zudem ganz bewusst für ein Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle von dem Hersteller ROCKWOOL. Neben dem ökologischen Dämmstoff verfügt der Hersteller über ein funktionierendes Recycling-System, bei welchem der Baustellenverschnitt zum Werk zurückgeführt und dort in der Produktion von gleichwertiger, neuer Dämmung wiederverwertet wird.

Neubauprojekt „Waldkerbel-Eck“

Die WBG Kontakt e.G. plante im Jahr 2020 zudem mit dem Neubauprojekt „Waldkerbel-Eck“ erstmals einen seriellen Holz-Hybrid-Systembau. Als Weiterentwicklung des Vollholz-Gebäudes vereint dieser die Vorteile der klassischen Holzbauweise mit günstigeren Beton-Elementen. Das bedeutet, während für die tragenden Wände Holz verwendet wird, sind die Gebäudedecken aus Stahlbeton und gewährleisten damit einen optimalen Schall-, Brand- und Witterungsschutz. Mit dem Einsatz von Holz setzt die Genossenschaft auf einen natürlichen, nachwachsenden

Rohstoff, welcher für umweltverträgliches Bauen steht. Der Einsatz von vorgefertigten Holzhybrid-Modulen ermöglicht der Genossenschaft ein nachhaltiges Bauen mit vergleichsweise kurzer Errichtungszeit.

Im August 2020 erfolgte seitens der Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung des Bauantrages für das Neubauvorhaben in der Waldkerbelstraße. Im zweiten Halbjahr 2020 fanden vorbereitende Arbeiten zur Baustelleneinrichtung statt.

Mit dem Wohnhaus entstehen insgesamt 21 2- und 4-Raum-Wohnungen, welche in drei verschiedenen Grundrissvarianten über Wohnflächen zwischen 57 bis 104 m² verfügen. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen haben einen kleinen Garten mit Terrasse und die übrigen verfügen über einen Balkon. Zu jeder Wohnung gehört zudem einen Pkw-Stellplatz. Eine Rampe im Hauseingangsbereich, ein auf Wohnebene haltender Aufzug, schwellenarme Wohnräume und ebenerdige Duschen sorgen für Barrierefreiheit. Neben modernen Grundrissen überzeugt die Wohnanlage „Waldkerbel-Eck“ insbesondere durch ihre unmittelbare Lage am herrlichen Landschaftsraum des Grünen Bogens.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

*„Die Pandemie hat vielleicht
für einige Verzögerungen
gesorgt, doch davon lassen
wir uns nicht ausbremsen.“*

Vorstand



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

Bei der Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin. Der Gegenstand des Unternehmens besteht u.a. im Handel und Vertrieb von Büchern, Druckerzeugnissen, 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 Tarifkonditionen und die Unterbreitung von günstigen Versicherungsangeboten für 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.



„Mit Bewegung an der frischen Luft und Outdoor-Fitness habe ich mich während der Corona-Pandemie fit gehalten.“

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren ist vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen.

-0,5 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung.



Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Stattdessen blieb die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren.

Inzwischen ist in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen eine Wohnungsknappheit zu verzeichnen. Ein wesentlicher Grund dafür ist auch die Bauüberhangssituation: Der Bau einer Vielzahl von Wohnungen ist zwar bereits genehmigt, jedoch steht deren Fertigstellung noch aus. Dies resultiert einerseits aus verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben, andererseits fehlen auch die

Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. Dennoch blieben die Bauinvestitionen im Krisenjahr 2020 eine entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2020 insgesamt rund 236 Milliarden EUR. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich damit im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restrikti-

2,1 %

Der Wohnungsbau stieg um 2,1 % und entwickelte sich damit überdurchschnittlich.



onen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen.

1,5 %



Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2020 um 1,5 % an. Dabei wurden ca. 236 Milliarden EUR in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert.

2.2 Regionale Rahmenbedingungen

Stadt Leipzig²

Die Stadt Leipzig zählt nach wie vor zu den attraktivsten Städten in Deutschland. Insbesondere für jüngere Menschen hat sie eine hohe Anziehungskraft. Die Hauptgründe dafür sind eine Vielzahl interessanter Arbeitsplätze, ein sehr weitreichendes Freizeitangebot und die im Bundesvergleich günstigen Mieten. Dennoch mussten sowohl der Wirtschafts- als auch der Kulturbereich starke Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie hinnehmen.

Am 31.12.2020 hatte Leipzig 605.407 Einwohner. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit einen Zuwachs von 37.561 Einwohnern, wenngleich sich das Einwohnerwachstum jedes Jahr abgeschwächt hat. Trotzdem ist die Wohnraumnachfrage weiterhin hoch.

Die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2020 im Wesentlichen stabil geblieben. Zum 31.12.2020 verzeichnete die Stadt insgesamt 342.330 Haushalte, was einem leichten Rückgang von 573 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Während sich die Anzahl der 1- bis 3-Personen-Haushalte reduzierte, gab es Anstiege bei den Haushalten mit 4 oder mehr Personen. Mit 54,9 % entfällt der überwiegende Teil nach wie vor auf die 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,7 Personen je Haushalt konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 47,2 m² pro Person.

Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2019 auf 340.316 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um 1.902 Wohnungen erhöht. Im

Hinblick auf die Wohnungsmieten waren zuletzt durchschnittlich 6,03 EUR/m² (nettokalt) bzw. 8,18 EUR/m² (warm) für Wohnraum zu entrichten. Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden 2019 im Median Wohnungen zu 6,99 EUR/m² (nettokalt) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 9,00 EUR/m² (nettokalt).³

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt unverändert ca. 30,0 % des Haushaltsnettoeinkommens.⁴ Dieses hatte sich zuletzt auf EUR 1.891 je Monat erhöht, was einer Erhöhung von EUR 59 je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass Leipzig derzeit über einen bezahlbaren Wohnungsmarkt ohne Anspannung verfügt. Diese Annahme resultiert aus einer regelmäßigen, gemeinsamen Auswertung von sechs Leipziger Wohnungsgenossenschaften, die insgesamt über 48.200 Wohnungen im Stadtgebiet bewirtschaften. Der marktaktive Leerstand dieser Wohnungsunternehmen in Leipzig belief sich per 31.12.2020 insgesamt auf 4,7 %.⁵

In einer aktuellen Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Einwohner in Leipzig bis zum Jahr 2040 auf über 663.000 Personen ansteigen wird. Laut dieser Studie gehört die Stadt Leipzig damit zu den am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands. Auch die Anzahl an



Luftaufnahme vom Wohngebiet Leipzig-Connewitz

Kindern und Jugendlichen soll im gleichen Zeitraum um ca. 25,0 % zulegen.⁶

Die regionalen Rahmenbedingungen in und um Leipzig sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" e.G. trotz der COVID-19-Pandemie weiter positiv.

Stadt Hartha⁷

Die Stadt Hartha ist eine Kleinstadt und gehört zum Landkreis Mittelsachsen. Laut der letztmalig veröffentlichten Statistik vom 31.12.2019 lebten 6.949 Einwohner in Hartha. Die Stadt verfügt über eine gut ausgestattete Infrastruktur und ist ein wichtiger Industrie- und Gewerbestandort in der Region.

Einfluss auf die Wohnraumnachfrage haben insbesondere der Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre

und die Altersstruktur der Einwohner (Durchschnittsalter ca. 51,4 Jahre). Bis zum Jahr 2035 wird seitens des Statistischen Landesamtes davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl auf ca. 5.800 absinkt. Das Durchschnittsalter wird sich laut dieser Prognose auf ca. 53,0 Jahre erhöhen.⁸ 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. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in Hartha auf ca. 4.513 Wohnungen (letztmalig veröffentlichter Stand 31.12.2019). Die Angebotsmieten auf einschlägigen Vermietungsportalen liegen gegenwärtig zwischen 4,81 EUR/m² und 5,50 EUR/m² (nettokalt).

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

³ vgl. PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG: Marktbericht 2020 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig

⁴ vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Kommunale Bürgerumfrage 2019, Kurzbericht, Leipzig

⁵ vgl. Leipziger Wohnungsgenossenschaften: Mieten- und Bestandsanalyse 2020

⁶ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Raumordnungsprognose 2020 – Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik

⁷ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Angaben zu kreisfreien Städten und Landkreisen

⁸ vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	15.559	895.160	15.602	895.286
- davon Eigentumswohnungen	(53)		(56)	
Gewerbe	99	13.117	102	13.358
Garagen/Pkw-Stellplätze (vermietet)	985	13.367	985	13.367
Gesamt	16.643	921.644	16.689	922.011

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Umbau und die Modernisierung der Wohnanlage An der Kotsche 43–73 (Leipzig) fortgesetzt. Durch Grundrissveränderungen wurde die Anzahl an Wohnungen und Gewerbeeinheiten um 43 Einheiten reduziert.

Darüber hinaus erfolgte der Verkauf von drei Wohnungen (ca. 146 m² Wohnfläche) in der Wohneigentümergeinschaft Rotfuchsstraße 1–41 (Leipzig). Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Ände-

rungen bei der Nutzungsart und im Zuge des Anbaus von Balkonen.

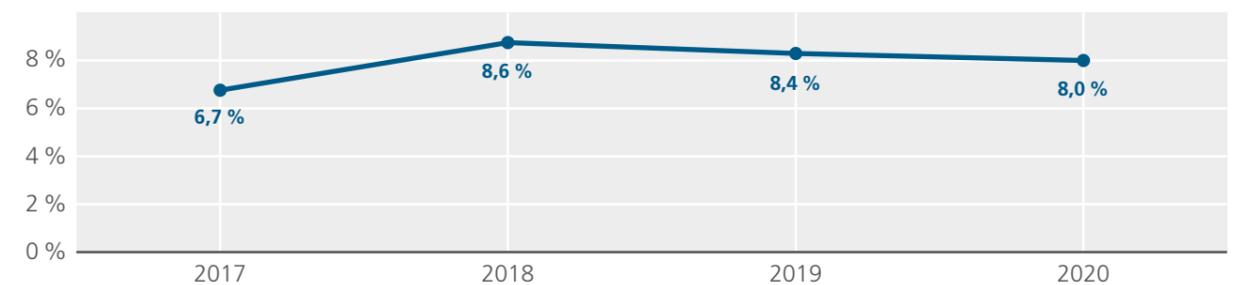
Mit der Anzahl an bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Genossenschaft das zweitgrößte Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

und zählt darüber hinaus in Leipzig zu den größten Anbietern von Wohnraum im professionell-gewerblichen Bereich.

2.3.2 Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2020 standen 1.251 Wohnungen leer (Vorjahr: 1.311), was einer Quote von 8,0 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 8,4 %).

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 2020 eine durchschnittliche Leerstandsquote von ca. 33,5 % auf. Andererseits nimmt die bewusste Freilenkung von Objekten, die gegenwärtig im nicht bewohnten Zustand modernisiert werden, wesentlichen Einfluss. Blieben der Harthaer Wohnungsbestand (574 WE)

und die modernisierungsbedingt freigenetzten Wohnungen (205 WE; Vorjahr: 244 WE) unberücksichtigt, würde sich eine Leerstandsquote von 5,7 % zum 31. Dezember 2020 ergeben (Vorjahr: 6,0 %).

Den 1.116 Auszügen im Geschäftsjahr 2020 stehen 1.122 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,2 % und liegt damit 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau.

1.251



Wohnungen standen leer – das bedeutet eine weitere Senkung der Quote um 0,4 Prozentpunkte.

7,2 %



Die Fluktuationsquote liegt damit 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau.

2.3.3 Nutzungsgebühren

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

	2020		2019	
	TEUR	EUR / m ²	TEUR	EUR / m ²
Sollmieten	54.989,1	5,05	53.515,3	4,91
Erlösschmälerungen/Mietminderungen	-4.273,5	-0,39	-4.076,7	-0,37
Ist-Miete	50.715,6	4,66	49.438,6	4,54

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

Freilegung von Objekten aus, die gegenwärtig im nicht bewohnten Zustand modernisiert werden. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 7,8 % (Vorjahr: 7,6 %).

Die Forderungen aus Vermietung bleiben mit 0,2 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konstant auf einem niedrigen Niveau (0,2 %).

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

2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Erhaltung und nachhaltige Aufwertung des Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2020 investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" e.G. Mio. EUR 49,6 (Vorjahr: Mio. EUR 30,4) in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte.

Der Fokus lag dabei auf der Fortsetzung der Wohngebäudeprojekte An der Kotsche 43–73 (Leipzig) und Döbelner Straße 9–17 (Hartha). Diese Wohnanlagen werden

nachhaltig umgebaut sowie umfassend und energieeffizient modernisiert. Nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude An der Kotsche 43–73 (Leipzig) dem KfW-Effizienzhaus-Standard 100 entsprechen.

Darüber hinaus erfolgten zahlreiche Investitionen zur Verbesserung der Ausstattungqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln sowie u.a. in den Anbau von Aufzügen und Balkonen.

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

	2020		2019	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herstellungsmaßnahmen				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		36.164,4		18.937,7
Erhaltungsmaßnahmen				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	8.813,0		6.957,9	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	877,2		1.495,5	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	3.703,9	13.394,1	2.987,7	11.441,1
Gesamt		49.558,5		30.378,8

Zusätzlich zu den Fremdkosten für Leistungen und Material sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs und eigene Ingenieurleistungen (ohne Neubau) in Höhe von insgesamt TEUR 528,2 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 544,9).

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 611,5 (Vorjahr: TEUR 1.906,4) gewährt. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit dem seniorengerechten Umbau der beiden Wohngebäude entstehen, werden um den Betrag der Zuwendungen herabgesetzt.



2.3.5 Neubautätigkeit

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020 hat die Genossenschaft mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Waldkerbelstraße 1a (Leipzig) begonnen. An diesem Standort wird bis Ende 2021 ein Wohngebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit 21 Wohnungen auf 7 Etagen errichtet, wovon 7 Wohnungen im Zusammenhang mit dem Förderprogramm des Freistaates Sachsen zur sozialen Wohnraumförderung geschaffen werden. Für den Bau der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen erwartet die Genossenschaft einen finanziellen Zuschuss des Freistaates Sachsen gemäß der betreffenden Richtlinie des Sächsischen Staatsministerium des Innern (RL gebundener Mietwohnraum).

Insgesamt entstehen bei diesem Projekt 7 Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 57 Quadratmetern sowie 14 Vier-Raum-Wohnungen mit 95 bis 104 Quadratmetern. Die Wohnungen werden über einen Balkon verfügen und mit dem Aufzug erreichbar sein. Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 entsprechen.

Im Geschäftsjahr 2020 fielen für dieses Projekt Baukosten in Höhe von TEUR 357,2 an. Dazu wurden eigene Architektenleistungen in Höhe von TEUR 6,0 aktiviert.



2.3.6 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2020 um insgesamt 153 Mitglieder erhöht. Nachfolgend wird die Entwicklung des Mitgliederbestandes in den vergangenen Geschäftsjahren dargestellt:

	2016 Anzahl	2017 Anzahl	2018 Anzahl	2019 Anzahl	2020 Anzahl
Mitgliederzugänge	1.019	858	885	987	1.048
Mitgliederabgänge	-901	-924	-859	-819	-895
Zugang durch Verschmelzung			427		
verbleibende Mitglieder per 31.12.	15.303	15.237	15.690	15.858	16.011
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	217.750	214.339	218.856	216.607	214.737

2.3.7 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern beschäftigte die Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 178 Mitarbeiter/innen, davon 158 Vollzeitbeschäftigte, 4 Teilzeitbeschäftigte und 16 Auszubildende.

Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der gegenwärtig gültige Vergütungstarifvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Oktober 2021.



Die Grafik bildet die Personalstruktur per 31.12.2020 ab.



*„Zuhause ist nicht einfach nur ein Ort.
Zuhause ist ein ganz besonderes Gefühl.“*

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	514.109,7	93,0	493.149,4	92,7
Finanzanlagen	3.087,1	0,6	3.087,1	0,6
Instandhaltungsrücklagen	141,1	0,0	174,6	0,0
	517.337,9	93,6	496.411,1	93,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Unfertige Leistungen	23.225,8	4,2	20.760,8	3,9
Übriges Vorratsvermögen	192,2	0,0	225,7	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	962,6	0,2	1.663,7	0,3
Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.011,0	0,9	5.951,2	1,2
Flüssige Mittel	5.831,9	1,1	6.798,8	1,3
	35.223,5	6,4	35.400,2	6,7
Bilanzsumme	552.561,4	100,0	531.811,3	100,0
PASSIVA				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	286.366,5	51,8	283.748,6	53,4
Fremdkapital	234.088,8	42,4	215.999,7	40,7
Pensionsrückstellungen	160,0	0,0	151,2	0,0
	520.615,3	94,2	499.899,5	94,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.057,2	0,2	1.487,8	0,2
Erhaltene Anzahlungen	23.282,0	4,2	23.416,5	4,4
Übrige Verbindlichkeiten	7.168,5	1,3	6.561,2	1,2
abfließende Geschäftsguthaben	438,4	0,1	446,3	0,1
	31.946,1	5,8	31.911,8	5,9
Bilanzsumme	552.561,4	100,0	531.811,3	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 20.750,1. Einfluss auf die Veränderung haben insbesondere die Investitionen in langfristige

Vermögensgegenstände (TEUR 37.861,0) sowie planmäßige Abschreibungen (TEUR 15.801,9). Die Veränderung des Gesamtkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis (TEUR 2.703,6) sowie aus dem Rückgang des langfristigen Fremdkapitals infolge planmäßiger Darlehenstilgungen (TEUR 13.854,2) und der Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten (TEUR 31.943,3).

2.4.2 Finanzlage

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	2.703,6	3.234,8
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	16.185,6	14.674,1
Veränderungen der Rückstellungen	-8,7	12,0
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere (Saldo)	2,8	-15,4
Veränderungen sonstiger Aktiva	-1.709,4	-462,0
Veränderungen sonstiger Passiva	-452,2	804,5
Buchgewinn/-verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-151,4	-5,1
Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.327,6	5.839,6
Erträge aus Beteiligungen	-8,2	-52,3
Erträge aus Gewinnabführung	-34,4	-70,7
Ertragsteueraufwand	347,3	910,2
Ertragsteuerzahlungen	-758,9	-1.654,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.443,7	23.215,0
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-58,5	-16,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	254,9	5,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-37.802,5	-24.713,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	1,6
Erhaltene Zinsen	67,6	82,2
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	55,7	73,4
Ein- / Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	937,4	-528,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.545,4	-25.096,3
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	353,3	327,5
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-446,9	-461,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	31.943,3	12.289,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von kurzfristigen Krediten	956,3	0,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung langfristiger Kredite	-13.854,2	-12.583,5
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen	611,5	1.906,4
Gezahlte Zinsen	-5.428,5	-5.967,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.134,8	-4.488,9
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung	-966,9	-6.370,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.798,8	13.169,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.831,9	6.798,8

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 5.011,0 (Vorjahr: TEUR 5.951,2).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

2.4.3 Ertragslage

	2020 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	72.007,6	70.197,0
Andere Umsatzerlöse	243,9	244,6
Sonstige Erträge	776,8	957,2
Bestandsveränderungen	2.465,1	405,3
Aktivierete Eigenleistungen	538,5	629,5
	76.031,9	72.433,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-24.764,4	-22.401,4
Instandhaltungsaufwand	-13.394,1	-11.441,1
Personalaufwendungen	-10.052,5	-9.900,6
Abschreibungen	-16.200,5	-14.925,9
Zinsaufwand	-5.395,8	-5.921,4
Übrige Aufwendungen	-3.328,1	-3.929,7
	-73.135,4	-68.520,1
GESCHÄFTSERGEBNIS	2.896,5	3.913,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	154,3	231,5
ERGEBNIS VOR STEUERN	3.050,8	4.145,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-347,2	-910,2
JAHRESERGEBNIS	2.703,6	3.234,8

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.703,6 ab (Vorjahr: TEUR 3.234,8).

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich insbesondere höhere Mieteinnahmen, höhere Instandhaltungskosten und

höhere Abschreibungen. Die Mieteinnahmen konnten im Zuge der Wiedervermietung von Wohnungen und durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse gesteigert werden. Die Erhöhung im Instandhaltungsbereich resultiert im Wesentlichen aus höheren Kosten, die im

Zusammenhang mit der Instandsetzung von Wohnungen zur Wiedervermietung aufgewendet werden mussten. Der Anstieg bei den Abschreibungen ist einerseits auf das hohe Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen, was Auswirkungen auf die Bemessungsgrundlage für planmäßige Abschreibungen hat. Andererseits wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und im Zusammenhang mit einer Korrektur von Bemessungsgrundlagen vorgenommen, die in den vergangenen Geschäftsjahren nach Wertaufholungen von Wohngebäuden nicht korrekt ermittelt wurden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 5.658,4 (Vorjahr: TEUR 5.482,2) belastet.

Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen hat sich auf 10,6 % (Vorjahr: 11,9 %) vermindert.

5.011,0 TEUR

beträgt der Wert der im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere zum 31.12.2020.



2.703,6 TEUR

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.703,6 ab.



21.443,7 TEUR

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



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

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

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung. 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 1,5 % ausgegangen, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietung erzielt werden soll. In Ergänzung dazu werden Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse bzw. nach erfolgter Modernisierung vorgenommen. Das Mieterhöhungspotenzial wird im Interesse der Mitglieder jedoch nicht vollständig ausgeschöpft.

Das Kostenvolumen für die im Geschäftsjahr 2021 vorge-sehene Bau- und Modernisierungstätigkeit einschließlich

der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 25,4 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmit-teln, Zuwendungen der öffentlichen Hand und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 12,9). Dabei liegt der Fokus auf der Fertigstellung der umfangreichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bei den Objekten An der Kotsche 43-73 (Leipzig,) und Döbelner Straße 9-17 (Hartha). Des Weiteren erfolgen umfangreiche Investitio-nen in den Anbau von Balkonen und Aufzügen bei aus-gewählten Objekten zur Verbesserung der Wohnqualität. Schwerpunkte der Instandhaltung bleiben weiterhin die Instandsetzung der Treppenhäuser, Dächer und Fassaden bei den Gebäuden sowie die Instandsetzung der Woh-nungen im Zuge von Nutzerwechseln.

Neben diesen Vorhaben soll auch der Neubau in der Waldkerbelstraße 1a bis zum Ende des Jahres 2021 fertiggestellt werden. Dabei wird von einem Investitions-volumen in Höhe von ca. Mio. EUR 5,0 ausgegangen. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um einen seriellen Holz-Hybrid-Systembau, der die Vorteile der klassischen Holzbauweise mit günstigeren Beton-Elementen vereint. Damit setzt die Genossenschaft auf umweltverträgliches und nachhaltiges Bauen und profitiert darüber hinaus von einer vergleichsweise kurzen Errichtungszeit durch vorgefertigte Holzhybrid-Module.

Zur Erweiterung des Angebots und Steigerung der Markt-anteile wird die Wohnungsbau-Genossenschaft "Kon-takt" e.G. die Gesellschafteranteile der Brandiser Wohn-stättengesellschaft mbH (BWS), Brandis, im Geschäftsjahr 2021 vollständig erwerben. Neben der Vermietung und Verwaltung von gegenwärtig 365 kommunalen Wohn-

und Geschäftseinheiten verwaltet die BWS zusätzlich 257 weitere Wohnungen und Gewerberäume im Auftrag Dritter.

Im Hinblick auf die grundsätzlich guten Rahmenbedin-gungen am Standort Leipzig, die geplanten Steigerungen bei den Wohnungssollmieten, die Vermietung der in absehbarer Zeit fertiggestellten Wohngebäudeprojekte und die rückläufigen Zinsaufwendungen geht die Genos-senschaft von leicht steigenden Jahresüberschüssen in den kommenden Geschäftsjahren aus. Die Liquidität der Genossenschaft wird auch weiterhin stabil sein.

3.2 Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichte-te Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschafts-planung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklun-gen. 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 Haus-haltsentwicklung sowie von der Entwicklung der Einkom-mens- 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 Wohnungsbe-ständen umfasst hinsichtlich des Bautyps überwiegend Gebäude in Block- und Plattenbauweise. Trotz der in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang vorgenom-men Investitionen in die Bestände ist eine allgemein hohe Nachfrage nach sanierten, gründerzeitlichen Altbauwoh-nungen nicht zu verkennen. Um eine gute Vermietbarkeit der Objekte zu gewährleisten, wird der Wohnungsbe-stand durch umfangreiche Modernisierungs- und Instand-haltungsmaßnahmen kontinuierlich an die wachsenden Anforderungen der Mieter angepasst.

Finanzierungsrisiken

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmo-bilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Ent-wicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittel-fristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen un-günstig entwickeln. Deshalb ist der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Zinsänderungsrisiken vorzubeugen.

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.

IT- und Datenschutzrisiken

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

COVID-19-Pandemie-Risiken

Durch die COVID-19-Pandemie können sich unter Umständen Risiken ergeben, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger diese Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer können die Risiken für die Genossenschaft sein. Zu nennen sind auf der einen Seite Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Auf der anderen Seite kann es zu Verzögerung von geplanten Einnahmen kommen. Hier besteht insbesondere die Gefahr des Anstiegs von Mietausfällen.

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

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 werden auch weiterhin sozial vertretbare Erhöhungen der Nutzungsgebühren erzielbar sein.

Mit dem Ziel den Bekanntheitsgrad der Genossenschaft zu erhöhen, das Unternehmensimage als sozial verantwortungsbewussten Wohnungsanbieter zu festigen und neue Mitglieder zu gewinnen, setzt die Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" e.G. auf eine crossmediale Unternehmenskommunikation. Dabei bedient die Genossenschaft



Kommunikationskanäle verschiedenster Medien im Online- und Offline-Bereich (Print, Radio, TV, Out-of-Home und Event-Marketing). Aufgrund des wachsenden digitalen Marktes gewinnt vor allem das Online-Marketing zunehmend an Bedeutung, weshalb die Genossenschaft durch den Ausbau von digitalen Marketing-Instrumenten, wie Mobile Advertising, Retargeting und E-Mail-Marketing insbesondere auch bei jüngeren Zielgruppen das Bild eines modernen Vermieters weiter schärfen möchte.

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

4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

5. Gesamtaussage

Auch im Geschäftsjahr 2020 stand die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus unserer täglichen Arbeit. Darüber hinaus waren insbesondere der Umbau der Wohnanlagen An der Kotsche 43-73 (Leipzig) bzw. Döbelner Straße 9-17 (Hartha) und die Umsetzung einer Vielzahl weiterer umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verbesserung unseres Wohnungsbestandes die zentralen Themenpunkte, die unser Jahr 2020 geprägt haben.

Im Geschäftsjahr 2021 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 Indikatoren, 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, 30. März 2021

Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" e.G.
Vorstand

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020



*„Willst du immer weiter schweifen, sieh,
das Gute liegt so nah; lerne nur das Glück
ergreifen, denn das Glück ist immer da.“*

Johann Wolfgang von Goethe

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		64.489,99	25.148,11
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	503.730.350,67		482.803.826,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.547.453,72		6.805.801,34
Grundstücke ohne Bauten	1.892.544,85		1.895.691,61
Bauten auf fremden Grundstücken	4,08		4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.264.230,13		1.193.978,20
Anlagen im Bau	372.890,05		9.520,00
Bauvorbereitungskosten	237.778,59	514.045.252,09	415.413,08
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.257.171,86		1.257.171,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.829.884,71	3.087.056,57	1.829.884,71
Anlagevermögen insgesamt		517.196.798,54	496.236.439,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	23.225.819,19		20.760.760,00
Andere Vorräte	104.376,14		141.931,01
Geleistete Anzahlungen	87.810,78	23.418.006,11	83.818,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	162.123,04		163.338,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.608,71		7.721,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	105.390,39		109.391,15
Sonstige Vermögensgegenstände	829.376,26	1.103.498,40	1.552.754,20
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		5.011.034,01	5.951.207,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.831.878,81	6.798.842,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		192,45	5.110,32
BILANZSUMME		552.561.408,32	531.811.315,08
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		66.301,50	65.703,34

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	424.269,06		439.527,01
– der verbleibenden Mitglieder	10.892.286,24		10.982.801,20
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.163,01	11.330.718,31	6.765,60
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(23.151,89)	(31.275,08)
Kapitalrücklage		3.652.156,15	3.647.306,15
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	234.153.484,65		234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage	23.706.448,76		22.895.371,48
– davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(811.077,28)		(970.453,40)
Andere Ergebnisrücklagen	12.069.611,73		9.805.220,48
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(2.264.391,25)	269.929.545,14	(3.192.950,66)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.703.590,94		3.234.844,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-811.077,28	1.892.513,66	-970.453,40
Eigenkapital insgesamt		286.804.933,26	284.194.867,82
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	160.029,21		151.202,72
Steuerrückstellungen	292.169,00		708.669,00
Sonstige Rückstellungen	765.003,00	1.217.201,21	779.104,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.916.585,60		216.850.593,21
Erhaltene Anzahlungen	23.281.979,18		23.416.508,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	597.444,08		575.318,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.117.838,02		4.581.066,67
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.049,61		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	571.377,36		553.984,32
– davon aus Steuern	(146.519,36)		(132.713,73)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(7.959,50)	264.539.273,85	(11.522,28)
BILANZSUMME		552.561.408,32	531.811.315,08
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		66.301,50	65.703,34

„Auch für das Geschäftsjahr 2020 können wir wieder eine positive Bilanz aufweisen. Und wir sind fit für alles, was ist und was kommt.“

Vorstand

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.007.624,40		70.196.990,52
b) aus Betreuungstätigkeit	129.600,01		129.321,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.277,30	72.251.501,71	115.233,27
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.465.059,19	405.301,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		538.504,25	629.553,75
Sonstige betriebliche Erträge		831.808,24	997.498,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-36.186.999,59		-31.873.585,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-58.685,47	-36.245.685,06	-22.563,64
ROHERGEBNIS		39.841.188,33	40.577.748,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.387.687,78		-8.222.426,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.664.864,71		-1.678.136,26
– davon für Altersversorgung	(-41.589,63)	-10.052.552,49	(-40.177,58)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.200.457,14	-14.925.941,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.215.602,99	-3.854.571,67
Erträge aus Beteiligungen		8.200,00	52.300,00
– davon aus verbundenen Unternehmen		(5.000,00)	(50.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		34.436,30	70.663,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68.138,76	81.866,98
– davon aus verbundenen Unternehmen		(18.658,56)	(18.671,94)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-11.454,30	-13.545,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.395.765,50	-5.921.432,15
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-347.245,19	-910.207,43
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.728.885,78	5.256.318,51
Sonstige Steuern		-2.025.294,84	-2.021.473,86
JAHRESÜBERSCHUSS		2.703.590,94	3.234.844,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-811.077,28	-970.453,40
BILANZGEWINN		1.892.513,66	2.264.391,25

Anhang zum Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2020



„In unseren Wohngebieten gibt es für Kinder zahlreiche Möglichkeiten, sich auszutoben und neue Freundschaften zu schließen.“

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung.

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

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 %
Parkhaus	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 %

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

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 beträgt 2,38 %. 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 30,6.

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 1,49 % 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 Sach-

sen entsprechend der betreffenden Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (RL SeBau) Zuwendungen in einem Gesamtvolumen von TEUR 611,5 (Vorjahr: TEUR 1.906,4) gewährt. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit dem seniorenrechtlichen Umbau der beiden Wohngebäude entstehen, werden um diesen Betrag herabgesetzt.

Im Zuge von Wertaufholungen von Wohngebäuden in den vergangenen Geschäftsjahren wurde die Bemessungsgrundlage der planmäßigen Abschreibungen bei einigen Wohngebäuden nicht korrekt ermittelt, wodurch die Abschreibungen der darauffolgenden Jahre zu gering ausfielen. Aus diesem Grund werden die Restbuchwerte der betreffenden Wohngebäude im Geschäftsjahr 2020 mittels außerplanmäßiger Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 202,7 buchhalterisch korrigiert.

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 14,8 (Vorjahr: TEUR 251,8).

In den nachträglichen Herstellungskosten für Wohnbauten und Außenanlagen sind Eigenleistungen von insgesamt TEUR 538,5 (Vorjahr: TEUR 629,6) enthalten. In die Bewertung der Eigenleistungen wurden Fertigungseinzel- und -gemeinkosten einbezogen.

Die Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEUR 237,8 (Vorjahr: TEUR 415,4) betreffen Planungskosten und Baunebenkosten. Für einen ehemals geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses werden Planungskosten in Höhe von TEUR 195,9 abgeschrieben, da eine bauliche Umsetzung entsprechend dem ursprünglichen Entwurf nicht realisier-

bar ist. Eine Weiterverwendung von Teilprojekten wird überprüft.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2020 in Höhe von TEUR 23.225,8 (Vorjahr: TEUR 20.760,8).

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen u.a. die Auskehrung der Jahresüberschüsse der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 15,6 (Vorjahr: TEUR 47,5) und der Kontakt Leipzig Service GmbH in Höhe von TEUR 42,0 (Vorjahr: TEUR 23,2) entsprechend der bestehenden Ergebnisabführungsverträge sowie die Verwaltungskostengebühren für die Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 35,5 (Vorjahr: TEUR 36,0).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 141,1 (Vorjahr: TEUR 174,6) 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 4,9 TEUR (Vorjahr: TEUR 5,0) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 07.12.2020 im Umlaufverfahren wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 2.264,4 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Steuerrückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Grunderwerbsteuer		
Verschmelzung		
Wohnungsgenossenschaft eG Hartha	292,2	292,2
Gewerbesteuer	0,0	205,0
Körperschaftsteuer	0,0	200,0
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer	0,0	11,5
Gesamt	292,2	708,7

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Betriebskosten	462,2	468,7
Jahresabschlusserstellung, Prüfung, Steuerberatung und Veröffentlichung	185,4	186,0
Personalaufwendungen	60,7	55,4
Arbeitnehmerjubiläen	56,7	54,0
Prozessrisiken	0,0	15,0
Gesamt	765,0	779,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 234.088,8 (Vorjahr: TEUR 215.999,7) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 871,5 (Vorjahr: TEUR

850,9) und einem Zwischenkredit zur Baufinanzierung in Höhe von TEUR 956,3 (Vorjahr: TEUR 0,0).

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 591,3 (Vorjahr: TEUR 569,2) 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 Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude in Höhe von TEUR 202,7, wodurch eine buchhalterische Korrektur der Restbuchwerte bei den betreffenden Wohngebäuden erreicht wird. Im Zuge von Wertaufholungen von Wohngebäuden in den vergangenen Geschäftsjahren wurde die jeweilige Bemessungsgrundlage bei einigen Objekten nicht korrekt ermittelt. Dadurch fielen die Abschreibungen in den darauffolgenden Jahren zu gering aus.

Darüber hinaus sind in den Abschreibungen auf Sachanlagen auch Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten eines ursprünglich geplanten, jedoch nicht realisierbaren Wohnungsbauprojektes in Höhe TEUR 195,9 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen von Wohngebäuden zum Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 14,8 (Vorjahr: TEUR 251,8). Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 11,5 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 13,5). Zuschreibungen zum Kurswert bzw. maximal zu fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich hingegen in einem Umfang von TEUR 8,6 (Vorjahr: TEUR 28,9).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 146,3 (Vorjahr: TEUR 422,8) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 200,3 (Vorjahr: TEUR 488,8), die das Geschäftsjahr 2020 betreffen.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 5.029,8 (Stand am 31.12.2020; Schuldbeitritt). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2020 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergeinschaften in einem Umfang von TEUR 1.512,1 (Vorjahr: TEUR 1.659,2).

Für die Zwischenfinanzierung der Umbaumaßnahme der Wohnanlage An der Kotsche 43–73 (Leipzig) wurde der Genossenschaft seitens der UniCredit Bank AG eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 5.000,0 eingeräumt. Zum Bilanzstichtag wurden davon TEUR 956,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) als Kontokorrentkredit und TEUR 2.972,6 (Vorjahr:

TEUR 2.972,6) als Avalkredit in Anspruch genommen.

Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von Mio. EUR 56,7 (Darlehensvaluta am 31.12.2020) 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 Mio. EUR 3,5 (Darlehensvaluta am 31.12.2020) 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

Neben den drei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	59
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hauswarte etc.	98
Gesamt	158
Auszubildende	13
Geringfügig Beschäftigte	3

Beteiligungen an verbundenen Unternehmen:

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2020	
	TEUR	%	Jahresergebnis	Eigenkapital
			TEUR	TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	15,6	135,0
	(125,0)	(100,00)	(47,5)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	128,0	814,6
	(151,9)	(99,03)	(167,5)	(686,6)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	51,6	286,6
	(25,6)	(100,00)	(54,8)	(240,0)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	18,8	200,0
	(200,0)	(100,0)	(23,2)	(200,0)

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 durch Anschaffungskosten für Gesellschafterdarlehen (TEUR 1.729,9) der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH und durch ein an die Kontakt Leipzig Service GmbH ausgereichtes Gesellschafterdarlehen (TEUR 100,0).

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 verringert um TEUR 90,5.

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2020	15.858
Zugang 2020	1.048
Abgang 2020	-895
Ende 2020	16.011

Nachtragsbericht

Am 5. März 2021 erwarb die Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" e.G. mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 den Geschäftsanteil der Stadt Brandis an der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 3.000,0. Mit Kaufpreiszahlung am 1. Juli 2021 wird die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.703,6 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 811,1 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.892,5 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, 30. März 2021

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
	01.01.2020				31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	507.672,18	58.478,38	-1,00	0,00	566.149,56
	507.672,18	58.478,38	-1,00	0,00	566.149,56

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	853.679.302,54	36.948.382,70	-736.539,53	14.017,61	889.905.163,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.219.792,18	0,00	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	4.326.394,58	458.507,99	-823.551,01	0,00	3.961.351,56
Anlagen im Bau	9.520,00	363.204,76	0,00	165,29	372.890,05
Bauvorbereitungskosten	415.413,08	32.408,41	0,00	-14.182,90	433.638,59
SACHANLAGEN GESAMT	871.005.460,02	37.802.503,86	-1.560.090,54	0,00	907.247.873,34

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
FINANZANLAGEN GESAMT	3.087.056,57	0,00	0,00	0,00	3.087.056,57

ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	874.600.188,77	37.860.982,24	-1.560.091,54	0,00	910.901.079,47
---------------------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	-------------	-----------------------

*Die Abgänge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Position "Grundstücke mit Wohnbauten" beinhalten u.a. die Herabsetzung von Herstellungskosten aufgrund gewährter Zuwendungen der öffentlichen Hand für den seniorengerechten Umbau von Mietwohnraum in zwei Wohnanlagen (Zuwendungen in Höhe von insgesamt EUR 611.527,00).

	Abschreibungen					Buchwerte		
	kumuliert	im	Veränderungen im Zusammenhang mit			kumuliert	Stand	Stand
			Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
01.01.2020	Geschäftsjahr	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	

	482.524,07	19.135,61	0,00	0,00	0,00	501.659,68	25.148,11	64.489,88
	482.524,07	19.135,61	0,00	0,00	0,00	501.659,68	25.148,11	64.489,88

	370.875.476,28	15.378.041,98	-14.847,22	-63.858,39	0,00	386.174.812,65	482.803.826,26	503.730.350,67
	3.413.990,84	258.347,62	0,00	0,00	0,00	3.672.338,46	6.805.801,34	6.547.453,72
	429.691,11	3.146,76	0,00	0,00	0,00	432.837,87	1.895.691,61	1.892.544,85
	29.650,84	0,00	0,00	0,00	0,00	29.650,84	4,08	4,08
	3.132.416,38	345.925,17	0,00	-781.220,12	0,00	2.697.121,43	1.193.978,20	1.264.230,13
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.520,00	372.890,05
	0,00	195.860,00	0,00	0,00	0,00	195.860,00	415.413,08	237.778,59
	377.881.225,45	16.181.321,53	-14.847,22	-845.078,51	0,00	393.202.621,25	493.124.234,57	514.045.252,09

	0,00	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	0,00	1.829.884,71	1.829.884,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.087.056,57	3.087.056,57

	378.363.749,52	16.200.457,14	-14.847,22	-845.078,51	0,00	393.704.280,93	496.236.439,25	517.196.798,54
--	-----------------------	----------------------	-------------------	--------------------	-------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt
	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.916.585,60 (216.850.593,21)
Erhaltene Anzahlungen	23.281.979,18 (23.416.508,43)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	597.444,08 (575.318,91)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.117.838,02 (4.581.066,67)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.049,61 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	571.377,36 (553.984,32)
Gesamtbetrag	264.539.273,85 (245.977.471,54)

	davon				Art der Sicherung
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.810.224,92 (14.376.108,07)	61.709.472,07 (57.004.146,85)	157.396.888,61 (145.470.338,29)	235.916.585,60 (216.850.593,21)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	23.281.979,18 (23.416.508,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	597.444,08 (575.318,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.114.838,02 (4.579.342,35)	3.000,00 (1.724,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.049,61 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	571.377,36 (553.984,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	45.429.913,17 (43.501.262,08)	61.712.472,07 (57.005.871,17)	157.396.888,61 (145.470.338,29)	235.916.585,60 (216.850.593,21)	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**Bericht des Aufsichtsrates
und Bestätigungsvermerk**



Bericht des Aufsichtsrates zur Vertreterversammlung am 21.06.2021 im Umlaufverfahren

Insbesondere die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie haben den Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft gefordert, wesentliche Entscheidungen zu treffen, um die Entwicklung der WBG Kontakt e.G. nicht zu gefährden. Für die Genossenschaft war das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich, was durch den ausgewiesenen Jahresabschluss auch bestätigt wird.

Durch das Amt des Aufsichtsrats der Genossenschaft hat dieser die Verpflichtung übernommen, die nach Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben umfassend und gewissenhaft auszuführen. Zu den wesentlichen Aufgaben des Aufsichtsrates gehört es, die Arbeit des Vorstandes zu begleiten und zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat insgesamt 6 Sitzungen durchgeführt. Die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates war zu jeder Sitzung gegeben. An allen Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand der Genossenschaft teilgenommen.

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 24. November 2020 hat der Aufsichtsrat in Vorbereitung des Jahresabschlusses 2020 die aktuelle wirtschaftliche Situation der Genossenschaft untersucht, insbesondere

- Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung
- den Wirtschaftsplan
- die Leerstands- und Mietentwicklung
- den Stand der Darlehensverträge

- die Steuerbescheide nach steuerlicher Außenprüfung sowie
- die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand erstellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung übergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 am 30.03.2021 geprüft und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2020 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist, wobei 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 den Aufsichtsrat, über alle wesentlichen Prozesse und deren Auswirkungen informiert zu sein.

In Vorbereitung der einzelnen Aufsichtsratssitzung wurde vom Vorstand der Genossenschaft schriftlich zu folgenden Themenschwerpunkten berichtet:

- Finanzlage, Finanzgeschäfte und Liquidität,
- Mietrückstände und Leerstand,
- Planung, Stand, Finanzierung, Durchführung von Projekten sowie Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung,
- Tochterunternehmen,
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und soziales Engagement,
- Sonstiges.

Zu den Schwerpunkten der Aufgaben des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2020 zählte u. a. die Begleitung, Unterstützung und Beratung bei

- den umfangreichen Modernisierungsvorhaben An der Kotsche 43–73 in Grünau und der Döbelner Straße 9–17 in Hartha und
- Maßnahmen für den Neubau des Wohnhauses Waldkerbel-Eck in Paunsdorf – insbesondere mussten ergebnisorientierte Lösungsansätze nach Umlegung der im Erdreich befindlichen Versorgungsleitungen gefunden werden, um planmäßig mit dem Erdaushub im 3. Quartal 2020 als Voraussetzung des avisierten Baustarts im Januar 2021 beginnen zu können.

Weitere Schwerpunkte waren die Umsetzung und Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen der umfangreichen Gesetzesänderungen im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung und der CO₂-Umlagen, welche auf die Genossenschaft durchschlagen. Darüber hinaus waren Entscheidungen zu treffen, inwieweit der Prozess der geplanten Selbstablesung durch das Tochterunternehmen der Genossenschaft KLS GmbH voranzutreiben ist – hier galt es insbesondere vertragliche Grundlagen der Ablöse mit den bisherigen Ablesefirmen zu prüfen. Für den Standort Hartha konnte mit der Fa. Minol eine Interimslösung gefunden werden. Der Start für die geplante Selbstablesung erfolgte für die Liegenschaft An der Kotsche 43–73 als Pilotprojekt.

In der KLS GmbH wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 alle Voraussetzungen geschaffen, um – wie vom Gesetzgeber gefordert – bis Ende 2026 alle Liegenschaften in der Genossenschaft auf elektronisch funkablesbare Verbrauchsgüter für Heizung, Warm- und Kaltwasser einschl. der Montage von Rauchwarnmeldern auszurüsten.

Unabhängig vorgenannter Prozesse, die vom Aufsichtsrat begleitet wurden, war die Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 wesentlich geprägt von der Situation um die COVID-19-Pandemie. Hierbei erfolgten je nach Anforderungen zur Umsetzung von Bestimmungen des Pandemiegesetzes zeitlich enge Absprachen in Form von Telefon- und Videokonferenzen, um die Geschäftsprozesse der Genossenschaft nicht zu gefährden und die Arbeitsfähigkeit sicherzustellen. Dies geschah z. B. durch die Ausarbeitung eines Notfallplans mit gleichzeitiger Einführung eines Schichtsystems. Dass diese Entscheidungen fruchtbringend waren, zeigt, dass die Genossenschaft trotz Einschränkungen im Zusammenhang mit den beiden Lock-downs den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten konnte.

Zur weiteren Arbeit des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten Entscheidungen zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, wie z. B. die langfristige Planung von Projekten, die Sicherstellung der genossenschaftlichen Stärken, Erscheinungsbild und Außenwirkung der Genossenschaft und Erschließung weiterer Geschäftsfelder, um das positive Wachstum der Genossenschaft weiter voranzutreiben.

Ein weiterer wesentlicher Arbeitsschwerpunkt war die Begleitung der Verkaufsverhandlungen im gesamten Geschäftsjahr 2020 zum Erwerb der Brandiser Wohnungsgesellschaft mbH als 100%ige Tochterfirma der WBG Kontakt e.G., um das Wohnportfolio der Genossenschaft zu ergänzen.

Leipzig, 25. Mai 2021

gez. Frank Skoruppa
Aufsichtsratsvorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 1. Juni 2021 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 Buchfüh-

rung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 1. Juni 2021

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.