

# 2023

GESCHÄFTSBERICHT



**Zuhause im Quartier**

[www.wbg-kontakt.de](http://www.wbg-kontakt.de)

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

# INHALT // GESCHÄFTSBERICHT 2023

03

**Vorwort //**  
Zuhause im Quartier

04

**Zuhause im Quartier //**  
Unser Wohnumfeld schafft Gemeinschaft

06

**Für jeden Bedarf gerüstet //**  
Unser Wohnumfeld schließt alle ein

08

**Naturnah und Praktisch //**  
Unser Wohnumfeld bietet Komfort im Alltag

10

**Orte der Begegnung //**  
Unser Wohnumfeld steht für lebendiges Miteinander

12

**Wohnanlage An der Kotsche //**  
Unser Maßstab für ein bedürfnisgerechtes Wohnumfeld

14

**Wohnanlage An der Kotsche //**  
Modernisierungsprojekt als exemplarisches Beispiel

16

**Für ein sicheres Wohlbefinden //**  
Unser Wohnumfeld arbeitet mit NFC-Technik

18

**Lagebericht //**  
Grundlagen des Unternehmens

22

**Lagebericht //**  
Wirtschaftsbericht

34

**Lagebericht //**  
Prognose-, Chancen- und Risikobericht

38

**Jahresabschluss 2023**

44

**Anhang //**  
zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

62

**Bericht des Aufsichtsrates**

65

**Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

VORWORT

## ZUHAUSE IM QUARTIER



Das Jahr 2023 war eine Zeit voller globaler Krisen und Herausforderungen, die das Wirtschaftswachstum in Deutschland erheblich beeinträchtigten. Das Bruttoinlandsprodukt stagnierte in den ersten drei Quartalen und verzeichnete im vierten Quartal einen Rückgang.

Die Preisentwicklung bei Lebensmitteln und Baukosten setzte sich fort: Die Preise für neue Wohngebäude stiegen um 4,3 %, während die Instandhaltungskosten um 10,5 % zunahm. Hinzu kamen gestiegene Betriebskosten aufgrund höherer Energiepreise und anhaltender Inflation, die weitere Herausforderungen darstellten.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen blieben wir unseren genossenschaftlichen Werten treu und haben auch 2023 unermüdlich daran gearbeitet, unseren Mitgliedern ein sozial ansprechendes und modernes Zuhause zu schaffen.

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

Unser Leitgedanke „Zuhause im Quartier“ spiegelt dieses ganzheitliche Verständnis von Wohnqualität wider. Ein Zuhause beginnt nicht erst in den eigenen vier Wänden, sondern bereits im Wohnumfeld. Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass unsere Wohngebiete funktional, sozial und ökologisch ansprechend sind. Besonders in Anbetracht des demografischen Wandels legen wir großen Wert auf barrierefreie Gestaltung und die Schaffung von Freizeit- und Naherholungsräumen, um eine inklusive und lebendige Nachbarschaft zu fördern.

Mit Blick auf das Jahr 2024 werden wir weiterhin in die Aufwertung unseres Wohnungsbestandes investieren und die Auswirkungen der geopolitischen Lage aufmerksam beobachten. Trotz der Unsicherheiten auf globaler Ebene sind wir überzeugt, dass wir mit unseren materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen gut vorbereitet sind, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden und unseren Mitgliedern ein sicheres und behagliches Zuhause zu bieten.

# ZUHAUSE IM QUARTIER: UNSER WOHNUMFELD SCHAFFT GEMEINSCHAFT

*Ein Zuhause bedeutet für uns mehr als nur die eigenen vier Wände. Es ist ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnraum und Umgebung, das entscheidend unsere Lebensqualität und unser Wohlbefinden prägt.*



## Wohnumfeld:

Das Wohnumfeld umfasst die (unmittelbare und mittelbare) Umgebung eines Wohnortes und beeinflusst die Lebensqualität der Bewohner erheblich. Es schließt infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sowie soziale Aspekte wie Nachbarschaftsbeziehungen und Sicherheit ein. Grünflächen, Freizeitmöglichkeiten und der allgemeine Pflegezustand tragen ebenfalls zur Attraktivität bei. Ein gutes Wohnumfeld fördert das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Bewohner und ist entscheidend für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Die Wohnung selbst bietet Sicherheit und Geborgenheit, doch erst durch das lebendige Wohnumfeld mit seinen sozialen Interaktionen, der guten infrastrukturellen Anbindung und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten entsteht ein Ort, an dem wir uns rundum wohlfühlen und entfalten können. Ohne diese Verbindung zur Umgebung verliert selbst die schönste Wohnung an Wert, denn die Gestaltung des Wohnumfelds hat direkte Auswirkungen auf unser Wohlbefinden und unsere Lebensqualität. Eine ansprechende Umgebung kann die Zufriedenheit mit dem Zuhause steigern, psychische und physische Gesundheit fördern sowie den Gemeinschaftssinn stärken. Grüne Elemente und Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplätze und Gemeinschaftsgärten spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Die transformative Kraft einer ansprechenden Wohnumgebung wird durch Forschungsergebnisse von renommierten Institutionen wie dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) deutlich untermauert.<sup>1,2</sup>

Eine Studie der Humboldt-Universität zu Berlin hebt insbesondere die Bedeutung von Spielplätzen für die kindliche Entwicklung und Lebenszufriedenheit hervor. Kinder, die Zugang zu gut



gestalteten Spielplätzen haben, zeigen eine verbesserte motorische Entwicklung und ein höheres Maß an Lebensfreude.<sup>3</sup> Darüber hinaus fördert eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds die soziale Interaktion und das Zusammengehörigkeitsgefühl, was unseren genossenschaftlichen Werten entspricht. Deshalb ist es uns wichtig, nicht vor der Wohnungstür stehen zu bleiben, sondern auch das Wohnumfeld attraktiv zu gestalten.

Das mittelbare Wohnumfeld lässt sich durch unsere Genossenschaft selbst nur bedingt beeinflussen. Um dennoch mitzugestalten, engagieren wir uns im Interesse unserer Mitglieder bei städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklungsprozessen. Unsere Wohngebiete zeichnen sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit der wichtigsten Alltagsinfrastrukturen aus. Schulen und Kindertagesstätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) sind problemlos erreichbar.

Sollte es einmal keine optimale Anbindung an den ÖPNV geben, übernimmt unsere Genossenschaft aktiv Verantwortung und sucht nach Lösungen. Ein Beispiel dafür ist das Grünolino-

Projekt, das dank unseres Engagements und weiterer Stadtteilakteure erfolgreich in das reguläre Nahverkehrsnetz der Stadt Leipzig integriert werden konnte.

Im Gegensatz zum weiter gefassten Wohnumfeld können wir auf die unmittelbare Umgebung unserer Wohngebiete aktiv und direkt Einfluss nehmen. Das Besondere: Wir kümmern uns nicht nur um die bedürfnisorientierte physische Gestaltung des Wohnumfelds, wie gemeinschaftlich genutzte Flächen, Flure, Hauseingänge, Treppenhäuser, Innen- und Hinterhöfe sowie Wege und Parkplätze. Ausgehend von unseren genossenschaftlichen Werten ergänzen wir die räumliche Perspektive um einen sozialen Blickwinkel, bei dem das Wohnumfeld zugleich als sozialer Lebensraum definiert wird.

Unsere gemeinschaftlichen Einrichtungen und deren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten unseren Mitgliedern aller Altersgruppen Raum, sich zu treffen, sich zu bewegen, Kontakte zu knüpfen und sich gegenseitig zu unterstützen. Diese Vielfalt fördert ein inklusives und lebendiges Umfeld, das auf die Bedürfnisse und Interessen aller Mitglieder eingeht.

<sup>1</sup> [www.iwu.de/aktuell/](http://www.iwu.de/aktuell/), Studien zu verschiedenen Aspekten der Wohnumgebung und deren Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner, 2020

<sup>2</sup> [www.difu.de/](http://www.difu.de/), Forschung zu den sozialen und städtebaulichen Effekten von Wohnumgebungen, 2020

<sup>3</sup> [www.hu-berlin.de/de/](http://www.hu-berlin.de/de/), Studie zur Bedeutung von Spielplätzen, 2020

# FÜR JEDEN BEDARF GERÜSTET: UNSER WOHNUMFELD SCHLIESST ALLE EIN



Die Vielfalt an Bewohnern in unserer Genossenschaft bringt unterschiedliche Bedürfnisse mit sich, denen wir bestmöglich gerecht werden möchten. Unsere Gemeinschaft besteht aus Singles, Paaren, Familien mit Kindern, Senioren und mobilitätseingeschränkten Menschen, was eine Vielzahl von Ansprüchen und Bedürfnissen bedeutet.

Daher betrachten wir das Mobilitätsverhalten in der Gestaltung des Wohnumfelds differenziert und berücksichtigen sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den nicht-motori-

sierten Verkehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Deshalb schaffen wir Platz für Garagen und Außenstellplätze, teilweise mit E-Ladesäulen, sowie Abstellflächen für Fahrräder, Rollstühle und Rollatoren. Fahrradbügel neben den Hauseingängen und spezielle Fahrradabstellboxen gehören ebenso dazu.

Der demografische Wandel zeigt, dass die Gruppe der hochbetagten Menschen besonders wächst. Mit steigendem Alter nehmen oft körperliche Beeinträchtigungen zu, die Mobilitätshilfen wie Rollatoren erfordern.

Bei der Gestaltung des Umgebungs achten wir darauf, dass alle mobilen Möglichkeiten berücksichtigt werden – vom Fußgänger über Rollstuhlfahrer bis hin zum E-Auto. So gewährleisten wir eine barrierefreie und zukunftsorientierte Mobilität für alle.



Unsere Genossenschaft beobachtet diese Entwicklungen genau. Moderne Mobilitätshilfen ermöglichen mittlerweile älteren Menschen ein weitgehend unabhängiges Leben zu führen und länger in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben.

Häufig fehlt jedoch der nötige Platz, um Rollatoren, Rollstühle oder Fahrräder sicher im Hausflur oder Treppenhaus abzustellen. Dies kann im Ernstfall Flucht- und Rettungswege blockieren und die Sicherheit aller Bewohnenden gefährden. Das tägliche Hoch- und Runtertragen ist oft mühsam und erhöht das Sturzrisiko.

Daher schaffen wir bei Modernisierungs- und Neubauprojekten Raum für Rollator- und Fahrradboxen im Außenbereich. Wo umfassendere Maßnahmen nicht möglich sind, genehmigen wir

unseren Mitgliedern das Aufstellen von Rollstuhl- und Rollatorboxen in der Nähe des Hauseingangs, sofern der Platz dies zulässt. Hierfür arbeiten wir mit verschiedenen Partnern zusammen, die spezialisierte Rollstuhl- und Rollatorboxen für unterschiedliche Mobilitätshilfen entwickeln.

Eine barrierefreie Gestaltung des Wohnumfelds, mit breiten Gehwegen, gut begeh- und berollbaren Bodenbelägen und abgesenkten Bordsteinkanten, ist Voraussetzung für den Einsatz dieser Mobilitätshilfen. Unsere Genossenschaft steht zunehmend vor der Herausforderung, Zuwegungen zu den Wohngebäuden mittels Rampen, Hubliften und Aufzügen zu schaffen. Indem wir uns diesen Herausforderungen stellen, tragen wir dazu bei, dass unsere Mitglieder ein sicheres, komfortables und inklusives Wohnumfeld genießen können.

# NATURNAH UND PRAKTISCH: UNSER WOHNUMFELD BIETET KOMFORT IM ALLTAG

Um ein komfortables und nachhaltiges Wohnumfeld zu schaffen, kombinieren wir die Grünflächengestaltung mit funktionalen Ausstattungselementen. Dabei setzen wir auf unversiegelte Flächen, natürliche Beschattung und effektives Regenwassermanagement, um Wärmeinseln zu vermeiden und die Umwelt zu schützen.

Von großzügigen, grünen Wiesen über Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen bis hin zur Beetgestaltung bieten unsere liebevoll angelegten und fachgerecht gepflegten Wohnanlagen unseren Mitgliedern ein Wohlfühlambiente. Darin eingebettet laden Sitzgelegenheiten dazu ein, gemeinsam mit Nachbarn zu verweilen oder das faszinierende Schauspiel rund um unsere Insektenhotels zu beobachten.

Unsere Wohnanlagen sind nicht nur naturnah, sondern auch funktional gestaltet. Praktische Details wie Vordächer im Eingangsbereich oder Versätze ins Gebäudeinnere schützen vor Wind, Regen und Schnee. Parkplätze, E-Ladesäulen, großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Rollatoren sowie Trockenplätze mit Wäschestangen erhöhen den Komfort für unsere Mitglieder.



Unsere Wäschetrockenplätze werden in der warmen Jahreszeit gerne von unseren Mitgliedern und Mietern genutzt und sind mit wenigen Ausnahmen in fast allen Wohnanlagen zu finden.



Die Erschließung von Straßen und Gehwegen passen wir bedarfsgerecht an. Übersichtlich gestaltete Wege sowie gut beleuchtete Hauptwege und Hauseingangsbereiche erhöhen die Sicherheit. Strategisch platzierte Hinweistafeln und Piktogramme bieten zusätzliche Orientierung.

Wir bemühen uns um eine hindernisfreie Gestaltung der Hauptwege und zentralen Aufenthaltsräume, damit sie mit Kinderwagen oder Rollator uneingeschränkt genutzt werden

können. Hierfür setzen wir mitunter auch auf Lösungen wie Rampen und Hublifte. Familien mit Kindern profitieren von geschützten Spielplätzen im Innenhof, die sich in Sicht- und Rufweite zu den Wohngebäuden befinden.

Unser Konzept der alltagsorientierten Gestaltung bietet unseren Mitgliedern eine hohe Lebensqualität in einem ansprechenden, grünen Umfeld, das alle praktischen Anforderungen des täglichen Lebens erfüllt.



## ORTE DER BEGEGNUNG: UNSER WOHNUMFELD STEHT FÜR LEBENDIGES MITEINANDER

## Miteinander



### » Freizeitspaß für Jung und Alt

Unsere Freizeit- und Sportanlagen bieten Raum für Spiel und Bewegung für alle Altersgruppen. Von Sandkästen und Spielplätzen bis hin zu Tischtennisplatten und Gartenschach mit XXL-Spielfiguren – für jeden ist etwas dabei. Diese Einrichtungen fördern kreatives Spielen und körperliche Aktivitäten, die das Wohlbefinden und die soziale Interaktion stärken.

### » Hochbeete für ein stärkeres Miteinander

Ein Highlight unseres Engagements für Gemeinschaft ist das nachbarschaftliche Gärtnern. Unsere Minigärten sind Orte der Begegnung, an denen Nachbarn zusammenkommen, sich austauschen und Gemeinschaft erleben können.

Seit dem Frühling 2023 stehen unseren Mitgliedern im Innenhof der Wiesenstraße 1-5 und der Platanenstraße 43 fünf Hochbeete zur gemeinschaftlichen Nutzung kostenfrei zur Verfügung. Diese wurden im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes, des Freistaats Sachsen und der Stadt Leipzig angelegt. Hier können unsere Mitglieder ihr Lieblingsgemüse pflanzen und frisch ernten.

Unser Ziel ist es, ein lebendiges Wohnumfeld zu schaffen, in dem Gemeinschaft gelebt wird und jeder seinen Platz findet. Durch eine durchdachte und einladende Gestaltung schaffen wir Räume, in denen Nachbarn zusammenkommen, sich austauschen und gemeinsam eine hohe Lebensqualität genießen können.

Unser Fokus auf die soziale Gestaltung des Wohnumfelds bietet allen Generationen etwas Gutes. Spaß und Aktivitäten locken die Bewohner aus ihren vier Wänden und fördern ein harmonisches und aktives Gemeinschaftsleben im Wohngebiet.



Freizeit

Das Wohnumfeld unserer Wohngebiete ist ein Ort des lebendigen Miteinanders und der Gemeinschaft. Als Genossenschaft legen wir nicht nur Wert auf eine ansprechende, begrünte und funktionale Gestaltung, sondern stellen gemäß unseren genossenschaftlichen Werten den Menschen in den Mittelpunkt. Wir fördern aktiv die Gemeinschaft und schaffen dafür Aufenthalts-, Freizeit- und Naherholungsflächen. Mit Spielplätzen, Sitzbänken und Sonnenliegen gestalten wir Orte der Begegnung, die das Zusammenleben unter Nachbarn stärken. Eine sorgfältige Gestaltung dieser Bereiche bietet eine einladende Atmosphäre, in der soziale Interaktion und gemeinsames Erleben gefördert werden.

### » Aufenthalts- und Naherholungsorte im Wohnumfeld

Beschattete Aufenthaltsräume durch Bäume oder Pergolen schaffen angenehme Umgebungen, in denen Entspannung und Geselligkeit Hand in Hand gehen. Picknickplätze mit Tischen und Bänken laden Familien und Freunde ein, gemeinsame Zeit zu verbringen.

Eine besondere Tradition unserer Genossenschaft ist das Pflanzen eines Baumes für neugeborene Kinder unserer Mitglieder und Mieter. Diese Bäume finden ihren Platz im Innenhof oder in der Nähe der Wohnung der Familie und symbolisieren Wachstum und Verbundenheit.

Nachbarschaft

# WOHNANLAGE AN DER KOTSCHKE

## UNSER MASSSTAB FÜR EIN BEDÜRFNISGERECHTES WOHNUMFELD

### Ort der Begegnung



Mit der Modernisierung der Wohnanlage An der Kotsche 43-73 im Wohngebiet Lausen-Grünau ist es uns gelungen, nicht nur den Staub von der „Platte“ zu wischen, sondern auch einen völlig neuen und frischen Blick auf urbanes Wohnen zu kreieren. Im Zuge der Umgestaltung und Modernisierung der Wohnanlage wurde der Fokus auf die barrierearme bis rollstuhlgerechte Gestaltung gelegt. Diese beschränkt sich nicht nur auf das Wohngebäude, sondern setzt sich bei der Gestaltung der Außenanlagen auch im Wohnumfeld fort und zeigt somit beispielhaft, dass Barrierefreiheit nicht vor der Wohnungstür endet.

Besonders hervorzuheben ist die innovative Innenhofgestaltung auf zwei Ebenen. Hierfür wurde eine zum Teil in das Erdreich integrierte Quartiersgarage erbaut, deren begrüntes Dach auch als Aufenthalts- und Freizeitfläche dient. Gerade in wachsenden Städten wie Leipzig, wo Platzmangel mit abnehmender Aufenthaltsqualität einhergeht, sind Quartiersgaragen die Antwort auf die Anforderungen moderner Wohnquartiere. Sie bieten eine nachhaltige Lösung, indem sie mit Stellplätzen die notwendige Infrastruktur schaffen und diese mit ergänzenden Nutzungskonzepten verbinden. Das begrünte Dach der Quartiersgarage trägt somit nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern bietet unseren Mitgliedern auch einen Ort der Entspannung und Begegnung.

*Betrachten Sie auf den nächsten Seiten den Lageplan unserer Wohnanlage An der Kotsche. >>>*



### Quartiersgarage



# WOHNANLAGE AN DER KOTSCHKE

Im Zuge der Modernisierung der Mehrfamilienhäuser An der Kotsche 43-73 ist es uns gelungen, mit der im Innenhof integrierten Quartiersgarage samt Gründach sowie den dazugehörigen Aufenthalts- und Freizeitflächen die Außengestaltung unserer Wohnquartiere neu zu denken.

**Fahrrad- und Abstellboxen**  
Neben den vor allen Hauseingängen befindlichen Fahrradbügel bieten die separat abschließbaren Fahrrad- und Abstellboxen zusätzlichen Schutz vor Wetter und Diebstahl.

**Hublift**  
Im Innenhof der Wohnanlage bietet die schwellenlose Hebebühne für Rollstuhlfahrer und Benutzer von Elektromobilen eine sichere und platzsparende Möglichkeit, Treppenstufen zu überwinden. Der Hublift schafft nicht nur ein barrierefreies Umfeld, sondern sorgt bei mobilitätseingeschränkten Mitgliedern und Mietern für mehr Unabhängigkeit und Teilhabe im Alltag, wodurch ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht wird.

**Rampen**  
Hindernisfreie Rampen erleichtern die Fortbewegung im Wohnumfeld. So müssen schwere Lasten wie Kinderwagen nicht getragen werden, und mobilitätseingeschränkte Personen können sich frei bewegen.

**Einfahrt zur Quartiersgarage**  
Im Innenhof der Wohnanlage wurde eine zum Teil in das Erdreich integrierte Quartiersgarage erbaut, welche PKW-Stellplatzflächen und Freiräume für unsere Mitglieder und Mieter miteinander kombiniert. Während die untere Parkebene für 39 Fahrzeuge eine sichere und wettergeschützte Abstellmöglichkeit bietet, besticht das begrünte Garagendach mit Sitzgelegenheiten und Spielflächen durch eine hohe Aufenthaltsqualität.

**Blühwiese**  
Unsere bienenfreundliche Blühwiese bringt die Natur direkt in das Wohnumfeld zurück. Sie sieht nicht nur schön aus, sondern reguliert auch auf natürliche Weise das Klima und bietet einen naturnahen Lebensraum für Insekten. So trägt sie erheblich zur Biodiversität bei und fördert das Wohlbefinden unserer Mitglieder, indem sie eine grüne, lebendige Umgebung schafft.

**Sitzgelegenheiten unter dem Pergoladach**  
Beschattete Aufenthaltsräume realisieren wir durch vegetative Maßnahmen wie Bäume oder bewachsene Pergolen, die als natürliche Schattenspender ein angenehmes Umfeld schaffen. In diesen Bereichen laden Bank-Tisch-Kombinationen nicht nur zum Verweilen und Picknicken ein, sondern werden von den Mitgliedern auch besonders gerne für die gemeinsame Ausrichtung von Haus- und Hoffesten genutzt.

**Schachbrett**  
Auf dem begrünten Dach befindet sich ein Gartenschach mit großen Figuren und Spielfeld, das für unterhaltsame und herausfordernde Spiele im Freien genutzt wird, ideal für Gruppenaktivitäten und soziales Miteinander.



# FÜR EIN SICHERES WOHLBEFINDEN: UNSER WOHNUMFELD ARBEITET MIT NFC-TECHNIK

*Als Wohnungsbau-Genossenschaft tragen wir eine große Verantwortung für die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Mitglieder und Besucher in unseren Wohnanlagen.*



Ob Grünschnitt, Beleuchtungsprüfung oder Wartungsdokumentation - mit Tatkraft und Genauigkeit pflegen unsere Mitarbeiter täglich unsere Wohngebiete.



Dies umfasst die regelmäßige Kontrolle, Wartung und Instandhaltung unserer Gebäude sowie der Gemeinschafts- und Außenanlagen.

Hierzu gehört zum Beispiel die Überprüfung von Spielgeräten, von Baum- und Strauchschnitt zur Vermeidung herabfallender Äste und die Sicherung freier Wege über die Beleuchtung in den Eingangsbereichen und Treppenhäusern bis hin zur Sicherstellung stolperfreier und von Schnee und Eis befreiter Zugänge und Gehwege.

Durch diese Maßnahmen erkennen und beseitigen wir frühzeitig Gefahrenquellen, um Unfälle und Schäden zu vermeiden, und sorgen so für ein sicheres und lebenswertes Wohnumfeld.

Für die Verkehrssicherungspflicht sind unsere Hausmeister zuständig, die dabei auf die digitale Lösung Avado setzen, um effizient und transparent die Kontroll- und Wartungsprozesse zu gewährleisten und zu dokumentieren.

Dazu sind an relevanten Orten wie Eingangsbereichen, Spielplätzen und Sitzbänken - NFC-Tags (Near Field Communication-Tags) angebracht. Im Zuge der Durchführung von Inspektions- oder Wartungsarbeiten scannen unsere Hausmeister mit ihren Smartphones die NFC-Tags und dokumentieren damit automatisch die Anwesenheit und den Zeitpunkt der Überprüfung und Kontrolle. Darüber hinaus können unsere Mitarbeiter auch Informationen über den Zustand der Anlagen, durchgeführte Maßnahmen und festgestellte Mängel hinterlegen. Die Informationen werden nicht nur in Echtzeit erfasst, sondern die Software unterstützt auch bei der Planung und Sicherstellung regelmäßiger Inspektionsintervalle.

Wenn unsere Mitarbeiter konzentriert mit einem Mobiltelefon durch unsere Wohngebiete gehen, erfüllen sie unsere Verkehrssicherungspflicht und tragen so zur Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitglieder bei.



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023

Seite 18 – 57

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 1. Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

Bei der **Linden-Buchhandlung GmbH**, Leipzig ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin. Der Gegenstand des Unternehmens besteht u.a. im Handel und Vertrieb von Büchern, Druckerezeugnissen, Büro- und Schreibmaterialien. Der

Förderzweck der Beteiligung ist die Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Büchern und Büromaterialien. Zwischen der Genossenschaft und der Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

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

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

Für die Neu- und Umgestaltung von Außenanlagen (z.B. Errichtung von Spielplätzen und Sitzgelegenheiten, Anlegen von Gehwegen und Grünanlagen etc.) investierte die Genossenschaft im Jahr 2023

**298.099,43 Euro.**



Insektenhotels sind Miniatur-Ökosysteme, die weit mehr sind als nur Unterschlupf für verschiedene Insektenarten, wie Solitärbienen, Marienkäfer und Schmetterlinge. Sie fördern aktiv die Artenvielfalt und das ökologische Gleichgewicht unserer Umwelt - ein einfacher Weg zum harmonischen Zusammenleben von Mensch und Natur.

die Unterbreitung von günstigen Versicherungsangeboten an die Genossenschaftsmitglieder.

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

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



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland abgeschwächt hat. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2023 um 0,3 % zurück<sup>1</sup>; preis- und kalenderbereinigt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um 0,1 %. Nachdem das BIP in den ersten drei Quartalen des Jahres noch stagnierte, war vor allem im vierten Quartal ein Rückgang zu verzeichnen.

Trotz der rückläufigen Wirtschaftsleistung ist die Beschäftigung gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresmonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2023 um 0,4 % (+203.000 Personen)<sup>2</sup>. Im Dezember 2023 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,3 Millionen Personen erwerbslos. Das waren 13.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Dezember 2022. Die Erwerbslosenquote lag damit unverändert bei 2,9 %. Somit kann annähernd von einer Vollbeschäftigung gesprochen werden. Damit ist auch die Gewinnung geeigneter Fachkräfte im Jahr 2023 eine Herausforderung für nahezu alle Wirtschaftsbranchen.

Die Inflationsrate hat sich im Geschäftsjahr 2023 abgeschwächt. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 um insgesamt 5,9 % gegenüber dem Vorjahr (2022: 8,7 %)³. Insgesamt werden weiter sinkende Inflationsraten in Richtung des Zielbereichs um die 2,0 % erwartet.

Die Preisentwicklungen wurden auch im Jahr 2023 von den Kriegs- und Krisenbedingungen auf der Welt beeinflusst. Der stärkste Preisanstieg ist dabei auf Lebensmittel zurückzuführen, die sich um 12,4 % verteuerten. Einen signifikan-

ten Einfluss auf die Teuerungsrate hatten ferner auch im Jahr 2023 die Energiepreise. Diese stiegen im Berichtsjahr um nur 5,3 % an, nachdem sie im Vorjahr um 29,7 % zugelegt haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diverse Maßnahmen der Bundesregierung, wie Gas- und Fernwärmedeckel oder die Absenkung der Umsatzsteuer die Preise gedämpft haben. Ohne diese Maßnahmen wären die Preisanstiege deutlich höher ausgefallen.

Auch die Baupreise sind im Jahr 2023 weiter gestiegen, jedoch zu wesentlich geringeren Steigerungsraten. Dementsprechend erhöhten sich die Preise für neue Wohngebäude bis November 2023 gegenüber dem Vorjahr um nur noch 4,3 %, während sich die Steigerung im Gesamtjahr 2022 auf 16,9 % belief<sup>4</sup>. Signifikant stärker als die Kosten für Neubau sind die Instandhaltungskosten gestiegen. Für diese gibt das Statistische Bundesamt eine Steigerung von 10,5 % gegenüber dem Vorjahr an.

Aufgrund der Baupreisentwicklungen im Berichtsjahr und den Vorjahren ist die Anzahl bezugsfertig vorgefertigter Wohnungen auch 2023 weiter zurückgegangen. Das Deutsche Institut für Wirtschaft schätzt die Baufertigstellung für 2023 auf rund 270.000 Wohneinheiten, während im Vorjahr noch 295.000 Wohneinheiten an die Bauherren übergeben wurden. Der Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude im November 2023 um 15,4 % im Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht, dass eine positive Veränderung dieser Situation unwahrscheinlich ist.<sup>5</sup> Weniger Baugenehmigungen führen etwas zeitversetzt auch zu rückläufigen Aufträgen bei den Bauunternehmen. Der reale Umsatz im Bauhauptgewerbe ist im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,2 % zurückgegangen.

Die Europäische Zentralbank hat im Jahr 2023 als Reaktion auf die deutlich über dem Sollwert von 2,0 % pro Jahr liegenden Inflationsraten den

Leitzins in insgesamt sechs Zinsschritten von 2,5 % auf 4,5 % angehoben. Dadurch erhöhen sich mittelbar und unmittelbar die Zinskonditionen für Kreditaufnahme.

Die Konditionen für eine besicherte Finanzierung mit zehnjähriger Zinsbindung stiegen im Geschäftsjahr ausgehend von einem Niveau um 3,5 % p.a. auf über 4,0 % p.a. an, fielen zum Jahresende leicht und schlossen bei knapp 3,2 % p.a. Damit scheint der Zenit des Zinsniveaus vorerst erreicht zu sein. Dem höheren Aufwand für Kapitalbeschaffung steht ein wieder deutlich positives Zinsniveau auf der Geldanlagenseite gegenüber, das sich für die Wohnungsunternehmen positiv auswirkt.

Das Geschäftsklima hat sich im Geschäftsjahr 2023 weiter verschlechtert. Das Institut für Wirtschaftsforschung weist von Januar 2023 bis Dezember 2023 eine Verschlechterung von 88,9 auf 86,4 Punkten aus. Werte unter 100 geben dabei an, dass mehr Unternehmen die Lage negativ beurteilen als positiv. Auffällig ist dabei, dass die Einschätzung der aktuellen Lage deutlich stärker gefallen ist (-5,8 Punkte im Jahr 2023) als die Erwartungen hinsichtlich der Zukunft (+0,5 Punkte im Jahr 2023).

### 2.2 Regionale Rahmenbedingungen<sup>6</sup>

Die positive Entwicklung der Stadt Leipzig als attraktiver Wohnstandort hält weiterhin an. Am 31.12.2023 hatte Leipzig 628.718 Einwohner, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 4.029 Einwohnern bedeutete. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit insgesamt einen Anstieg der Einwohnerzahlen um 32.201 Personen.

Die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2023 einhergehend mit der Bevölkerungsentwicklung angestiegen. Zum 31.12.2023 verzeichnete die Stadt insgesamt 360.092 Haushalte, was einer Zunahme von 3.189 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Zuwachs der 1-Personen-Haushalte (+3.995) bedingt. Die Anzahl der 2-Personen-Haushalte (-713), 4-Personen-Haushalte (-713)

sowie Haushalten mit 5 oder mehr Personen (-38) waren rückläufig. Bei der Anzahl an 3-Personen-Haushalten konnte lediglich ein geringer Anstieg (+46) verzeichnet werden. Mit 56,7 % entfällt der überwiegende Teil nach wie vor auf die 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,7 Personen je Haushalt konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 48,5 m<sup>2</sup> pro Person.

Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2022 auf 348.974 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um 2.647 Wohnungen erhöht. Im Hinblick auf die Wohnungsmieten waren zuletzt durchschnittlich 6,60 EUR / m<sup>2</sup> (nettokalt) bzw. 9,18 EUR / m<sup>2</sup> (warm) für Wohnraum zu entrichten. Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden 2022 im Median Wohnungen zu 7,98 EUR / m<sup>2</sup> (nettokalt; Anstieg ca. 3,7 %) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 10,01 EUR / m<sup>2</sup> (nettokalt; Anstieg ca. 6,0 %).<sup>7</sup>

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt nahezu unverändert ca. 29,0 % des mittleren Haushaltsnettoeinkommens.<sup>8</sup> Dieses hatte sich gemäß der zuletzt veröffentlichten Statistik Ende 2022 auf EUR 2.110 je Monat erhöht, was einer Erhöhung von EUR 45 je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht. Die Arbeitslosenquote in Leipzig hat im Dezember 2023 7,6 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,5 Prozentpunkte gestiegen.

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

Die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert auf: Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.: Lagebericht im Geschäftsjahr 2023

<sup>1</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 19 vom 15.01.2024

<sup>2</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 40 vom 31.01.2024

<sup>3</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 20 vom 16.01.2024

<sup>4</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 12 vom 10.01.2024

<sup>5</sup> vgl. Statistisches Bundesamt: Konjunkturindikatoren – Baugenehmigungen

<sup>6</sup> vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem (weitere Quellen werden gesondert aufgeführt.)

<sup>7</sup> vgl. PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG: Marktbericht 2023 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig

<sup>8</sup> vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Kommunale Bürgerumfrage 2022, Leipzig

## 2.3 Geschäftsverlauf

### 2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
Wohnungen	15.587	897.811	15.590	897.877
- davon Eigentumswohnungen	(46)		(47)	
Gewerbeeinheiten	98	12.775	97	12.669
Garagen/PKW-Stellplätze (vermietet)	1.029	14.040	1.029	13.919
<b>Gesamt</b>	<b>16.714</b>	<b>924.626</b>	<b>16.716</b>	<b>924.465</b>

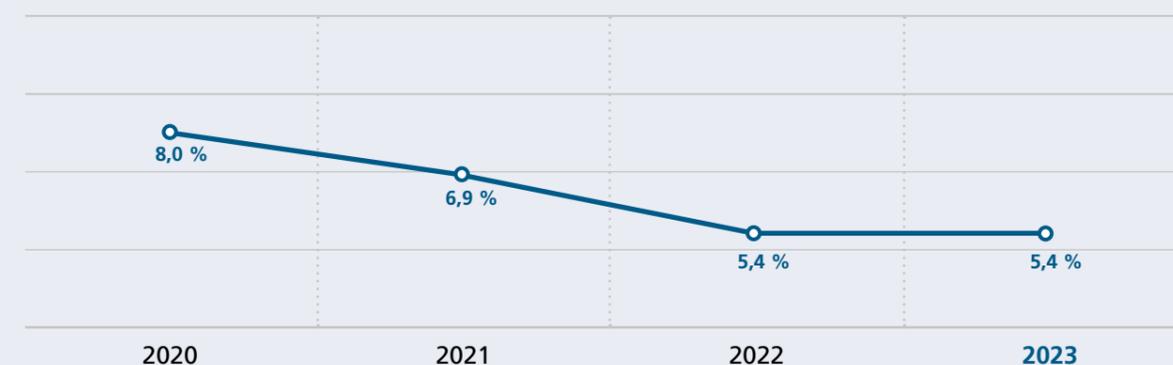
Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte der Verkauf einer Wohnung in der Wohnungseigentümergeinschaft Rotfuchsstraße 1-41 (Leipzig-Paunsdorf). Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Änderungen bei der Nutzungsart, Zusammenlegungen von Wohnungen und im Zuge von Flächenkorrekturen nach Neuvermessung.

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

### 2.3.2 Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2023 standen 847 Wohnungen leer (Vorjahr: 849), was einer Quote von 5,4 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 5,4 %).

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



Die Auslastung des Wohnungsbestandes konnte im Geschäftsjahr 2023 insgesamt stabil gehalten werden, wobei es unterschiedliche Entwicklungen in den Gebieten gab. Insbesondere im Stadtgebiet Leipzig konnten im Vergleich zum Vorjahr insgesamt 30 Wohnungen mehr vermietet werden. Aufgrund des geringfügigen Leerstandanstieges an den weiteren Standorten, an denen die Genossenschaft Wohnungen im Bestand hält (Leipziger Umland, Hartha), ergab sich gegenüber dem Vorjahresstichtag insgesamt eine ausgeglichene Entwicklung bei der Anzahl

an leer stehenden Wohnungen zum 31.12.2023. Einen spürbaren Einfluss auf die Vermietungssituation nimmt nach wie vor der Standort Hartha im Landkreis Mittelsachsen, wo die Genossenschaft 596 Wohnungen bewirtschaftet. Per 31.12.2023 liegt die Leerstandsquote in diesem Gebiet bei 40,1 %.

Den insgesamt 1.114 Auszügen im Geschäftsjahr 2023 stehen 1.127 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,1 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

### 2.3.3 Nutzungsgebühren

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

	2023		2022	
	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>	TEUR	EUR/m <sup>2</sup>
Sollmieten	60.919,1	5,58	59.259,0	5,43
Erlösschmälerungen / Mietminderungen	-3.057,4	-0,28	-3.180,8	-0,29
Ist-Miete	57.861,7	5,30	56.078,2	5,14

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

Die Erlösschmälerungen sind infolge der guten Vermietungssituation leicht zurückgegangen. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 5,0 % (Vorjahr: 5,4 %). Die Forderungen aus Vermietung blieben mit 0,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konstant auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 0,3 %).



### 2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Erhaltung und nachhaltige Aufwertung des Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mio. EUR 27,2 (Vorjahr: Mio. EUR 23,8) in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte.

Der Fokus lag im Geschäftsjahr 2023 auf der Verbesserung der Ausstattungsqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, der Modernisierung von Aufzügen, der Neuinstallation von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten sowie auf Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz.

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

	2023		2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Herstellungsmaßnahmen</b>				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		6.548,9		5.778,3
<b>Erhaltungsmaßnahmen</b>				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	14.244,7		12.039,9	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	2.049,9		1.639,6	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	4.386,2	20.680,8	4.351,4	18.030,9
<b>Gesamt</b>		<b>27.229,7</b>		<b>23.809,2</b>

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

von insgesamt TEUR 240,3 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 375,6).

Die E-Ladesäulen in der Waldkerbelstraße in Leipzig-Paunsdorf können sowohl vom beschränkten Parkplatz der Wohnanlage als auch vom öffentlichen Raum genutzt werden.



Unsere Spielgeräte werden sorgfältig ausgewählt, um die vielfältigen motorischen Fähigkeiten der Kinder zu fördern und natürlich für jede Menge Spaß zu sorgen. Mit 46 Spielplatz- und Sandkastenanlagen bieten wir genügend Platz zum Toben und Entdecken.

### 2.3.5 Neubautätigkeit

Für die Errichtung des im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellten Neubaus Waldkerbelstraße 1a (Leipzig-Paunsdorf) fielen restliche Baukosten in Höhe von TEUR 20,1 (Vorjahr: TEUR 190,3) an. Hinzu kamen eigene Architekten- und Bauingenieursleistungen in Höhe von TEUR 9,7 (Vorjahr: TEUR 6,3). Für die Neuerrichtung dieses Mietwohngebäudes erhielt die Genossenschaft im Rahmen des KfW-Förderprogramms 153 (Energieeffizient Bauen) einen Tilgungszuschuss in

Höhe von TEUR 378,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) für ein Förderdarlehen. Die Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit dem Neubau entstanden, wurden um den Betrag des Tilgungszuschusses herabgesetzt.

Für den Neubau der fertiggestellten Quartiersgarage An der Kotsche 43-73 mit 39 Stellplätzen fielen im Geschäftsjahr 2023 restliche Baukosten in Höhe von TEUR 5,6 (Vorjahr: TEUR 94,1) an.

### 2.3.6 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2023 um insgesamt 133 Mitglieder erhöht.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Mitgliederzugänge	987	1.048	1.177	1.071	1.075
Mitgliederabgänge	-819	-895	-848	-852	-942
verbleibende Mitglieder per 31.12.	15.858	16.011	16.340	16.559	16.692
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	216.607	214.737	214.268	212.815	210.314

### 2.3.7 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 180 Mitarbeiter tätig (davon 3 geringfügig Beschäftigte und 16 Auszubildende).

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



*Neben der Beauftragung von Fremdfirmen beschäftigt die WBG Kontakt im Bereich Garten- und Landschaftsbau 8 Mitarbeiter, welche sich in den Wohngebieten um die Gestaltung, Pflege und Instandhaltung von Außenanlagen und Grünflächen kümmern.*

## 2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	490.633,1	89,6	500.187,7	90,7
Finanzanlagen	12.566,4	2,3	9.786,3	1,8
Instandhaltungsrücklagen	112,8	0,0	205,5	0,0
	<b>503.312,3</b>	<b>91,9</b>	<b>510.179,5</b>	<b>92,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>				
Unfertige Leistungen	26.705,4	4,9	22.747,2	4,1
Übriges Vorratsvermögen	244,0	0,1	264,2	0,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.801,1	0,5	2.211,2	0,4
Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.841,8	0,9	4.528,0	0,8
Flüssige Mittel	9.554,6	1,7	11.722,3	2,1
	<b>44.146,9</b>	<b>8,1</b>	<b>41.472,9</b>	<b>7,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>547.459,2</b>	<b>100,0</b>	<b>551.652,4</b>	<b>100,0</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Langfristiges Kapital</b>				
Eigenkapital	294.114,8	53,7	291.698,2	52,9
Fremdkapital	217.269,4	39,7	227.590,6	41,3
Pensionsrückstellungen	158,4	0,0	169,7	0,0
	<b>511.542,6</b>	<b>93,4</b>	<b>519.458,5</b>	<b>94,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>				
Rückstellungen	934,6	0,2	1.250,0	0,2
Erhaltene Anzahlungen	28.018,5	5,1	25.824,2	4,7
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	6.513,3	1,2	4.680,1	0,8
Abfließende Geschäftsguthaben	450,2	0,1	439,6	0,1
	<b>35.916,6</b>	<b>6,6</b>	<b>32.193,9</b>	<b>5,8</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>547.459,2</b>	<b>100,0</b>	<b>551.652,4</b>	<b>100,0</b>

Das Vermögen des Unternehmens ist solide strukturiert. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr verminderte sich das Gesamtvermögen um TEUR 4.193,2. Dies war vor allem auf Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände (TEUR 10.604,2) und planmäßige Abschreibungen (TEUR 16.845,6) zurückzuführen.

Die Veränderung des Gesamtkapitals resultierte insbesondere aus planmäßigen Darlehenstilgungen (TEUR 16.736,3). Darüber hinaus wirkten sich auch das Jahresergebnis (TEUR 2.525,7) und die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten für die Finanzierung von Investitionen (TEUR 6.793,2) spürbar aus.

### 2.4.2 Finanzlage

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresergebnis	2.525,7	2.714,1
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	16.845,6	16.400,9
Veränderungen der Rückstellungen	-326,6	442,6
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Saldo)	-112,3	317,9
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	-15,6	-39,3
Veränderungen sonstiger Aktiva	-3.867,6	-571,7
Veränderungen sonstiger Passiva	3.981,0	1.044,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-82,9	-372,7
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.968,7	4.216,9
Erträge aus Beteiligungen	-25,0	-50,6
Erträge aus Gewinnabführung	-74,0	-1,2
Ertragssteueraufwand	16,1	382,5
Ertragsteuerzahlungen	-448,7	-84,2
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.384,4</b>	<b>24.400,0</b>
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-79,8	-277,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	148,8	630,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.744,3	-7.991,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.780,1	-2.660,0
Erhaltene Zinsen	267,6	111,5
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	26,2	53,3
Ein-/Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-186,0	286,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.347,6</b>	<b>-9.847,5</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	375,8	379,2
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-474,4	-429,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	6.793,1	5.971,4
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung langfristiger Kredite	-16.736,3	-16.384,1
Einzahlungen aus erhaltenen Zuwendungen/Zuschüsse	89,2	94,3
Gezahlte Zinsen	-4.251,9	-4.362,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-14.204,5</b>	<b>-14.731,4</b>
<b>FINANZMITTELFONDS</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.167,7	-178,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.722,3	11.901,2
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.554,6</b>	<b>11.722,3</b>

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2023 mit einem Buchwert von TEUR 4.841,7 (Vorjahr: TEUR 4.528,0).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet. Die sehr gute Bonität der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wurde zuletzt durch das Creditreform Bonitätszertifikat CrefoZert bestätigt.

### 2.4.3 Ertragslage

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	81.098,9	79.927,0
Andere Umsatzerlöse	455,4	436,2
Sonstige Erträge	1.516,1	1.207,5
Bestandsveränderungen	3.958,2	-643,7
Aktivierete Eigenleistungen	281,9	427,5
	<b>87.310,5</b>	<b>81.354,5</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-28.740,4	-24.020,6
Instandhaltungsaufwand	-20.680,8	-18.030,9
Personalaufwendungen	-10.792,9	-10.624,1
Abschreibungen	-16.845,6	-16.400,9
Zinsaufwand	-4.288,3	-4.355,5
Übrige Aufwendungen	-3.967,2	-4.337,6
	<b>-85.315,2</b>	<b>-77.769,6</b>
<b>GESCHÄFTSERGEBNIS</b>	<b>1.995,3</b>	<b>3.584,9</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	546,5	-488,3
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>2.541,8</b>	<b>3.096,6</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16,1	-382,5
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>2.525,7</b>	<b>2.714,1</b>

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.525,7 ab (Vorjahr: TEUR 2.714,1).

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Mieteinnahmen gekennzeichnet, denen ebenfalls deutlich angestiegene Instandhaltungskosten gegenüberstehen. 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 bei Nutzerwechsel aufgewendet werden mussten.

Darüber hinaus ist im Geschäftsjahr 2023 ein enormer Anstieg der Betriebskosten zu verzeichnen, der auf steigende Energiepreise und die Inflationsrate zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen die Bestandserhöhungen für noch abzurechnende Betriebskosten im Folgejahr.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 4.336,3 (Vorjahr: TEUR 4.753,7) belastet.

Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen hat sich auf 7,4 % (Vorjahr: 7,7 %) vermindert.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Prognosebericht

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

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. geht davon aus, dass die Auslastung der Bestände in und um Leipzig infolge der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung sukzessive erhöht werden kann. Auch künftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur moderat steigen. Dabei wird von einem jährlichen Anstieg der Wohnungssollmieten in Höhe von 2,0 % ausgegangen, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietung erzielt werden soll. In Ergänzung dazu werden Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse bzw. nach erfolgter Modernisierung vorgenommen.

Das Kostenvolumen für die im Geschäftsjahr 2024 vorgesehene Modernisierungstätigkeit einschließlich der Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 31,4 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 10,4). Der Fokus liegt dabei auf Investitionen zur Verbesserung der Wohnqualität, der Neuinstallation von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten sowie auf Investitionen zur Verbesserung des Brandschutzes in den Wohnhochhäusern der Genossenschaft. Schwer-

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

Im Hinblick auf Neubauvorhaben wird die Entwicklung der Rahmenbedingungen kontinuierlich beobachtet, da gegenwärtig eine schwierige Gemengelage aus gestiegenen Baupreisen, gestiegenem Zinsniveau, zum Teil gestörten Lieferketten, hohen Energiepreisen und umfangreichen gesetzlichen Anforderungen für Bauvorhaben vorzufinden ist. Dennoch prüft die Genossenschaft die Realisierbarkeit von Neubauvorhaben zur Ausweitung des Wohnungsangebotes stetig auf Wirtschaftlichkeit und treibt entsprechende Planungsprozesse für einzelne Projekte voran. Dazu gehören gegenwärtig die Projekte Dresdner Straße / Senefelder Straße (Leipzig-Reudnitz, 21 Wohnungen) und Waldkerbelstraße (Leipzig-Paunsdorf, 100 Wohnungen).

Zur Erweiterung des Portfolios an bezahlbarem Wohnraum prüft die Genossenschaft den Erwerb von 23 mietpreisgebundenen Wohnungen in der sogenannten „Parkstadt Dösen“ im Geschäftsjahr 2024. In dem von einem Projektentwickler neu entwickelten Quartier auf einem ehemaligen Klinikgelände im Leipziger Ortsteil Dösen-Dölitz werden bis zur Fertigstellung u.a. insgesamt 600 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Supermarkt entstehen.

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

#### 3.2 Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange einggerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die regelmäßige Berichterstattung ist darauf

ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken zeitig zu erkennen, um entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten und die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft könnte dennoch durch folgende wesentliche Risiken negativ beeinflusst werden:

#### Energieversorgungs- und Preisentwicklungsrisiken

Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten gekommen. Diese haben auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände und gestiegenen Kosten für den Wärme- bzw. Brennstoffbezug.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft bzw. überwacht die Genossenschaft stets die Entwicklungen der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Ab dem 01.01.2024 fallen staatliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise wie der Gaspreisdeckel, der Fernwärmedeckel oder die Reduktion der Umsatzsteuer von 19 % auf 7 % weg, so dass sich steigende Energiepreise ergeben können. Die Auswirkungen werden entsprechend berücksichtigt.



**Risiken aufgrund von Baupreissteigerungen**

Die Genossenschaft sieht größere Risiken in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Die Genossenschaft wird alle geplanten Baumaßnahmen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit analysieren.

**Finanzierungsrisiken**

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich das gegenwärtige Zinsniveau mutmaßlich verfestigen und sich auf künftige Darlehensprolongationen und -neuaufnahmen entsprechend auswirken wird.

Aus der Notwendigkeit der Anschlussfinanzierung bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen können prinzipiell Liquiditätsrisiken (Inprolongationsrisiken) entstehen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit den Hauptgläubigern und unter Beachtung des geringen Klumpenrisikos sowie der bestehenden Liquiditätsreserven wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

**Risiken aufgrund sinkender****Zahlungsfähigkeit der Mieter**

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

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die auf erhöhte Mietausfälle hinweisen. Eine endgültige Beurteilung der Situation kann jedoch erst nach

der Abrechnung der Betriebskosten in den kommenden Jahren erfolgen.

**Risiken aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>**

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Kosten. Auf Basis des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

**IT- und Datenschutzrisiken**

Im laufenden Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft wird ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit unter Zuhilfenahme von 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 Daten Dritter. Die Genossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität ihres EDV-Systems, wobei auch die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung aktiv umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin kontinuierliche Investitionen zur Sicherung des IT-Betriebs vornehmen.

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

**3.3 Chancenbericht**

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

Dafür wird es weiterhin erforderlich sein, die Wohnungen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Struktur an das Nachfrageverhalten anzupassen. Die Genossenschaft wird in diesem Zusammenhang die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands fortsetzen, um einerseits ihre Mitglieder langfristig zu binden und andererseits, um Wohnraum anbieten zu können, der auf die am Markt nachgefragten Wohnbedürfnisse ausgerichtet ist.

In Verbindung mit der weiteren Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse werden auch zukünftig sozial vertretbare Erhöhungen der Nutzungsgebühren erzielbar sein. Gleichwohl werden die Mieterhöhungspotenziale im Interesse unserer Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

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

**4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Bezugnehmend auf die Kreditverbindlichkeiten ist das Finanzmanagement der Genossenschaft auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Neben dem Abschluss von Krediten mit Festzinsvereinbarungen werden Finanzderivate zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei

variabel verzinsten Krediten vereinbart, was einerseits die Kalkulierbarkeit künftiger Zinszahlungen ermöglicht, aber andererseits die Genossenschaft nicht von fallenden Zinsen profitieren lässt. Durch eine professionelle Beobachtung der Geldmarktentwicklung erwartet die Genossenschaft aus diesen Engagements positive Beiträge.

**5. Gesamtaussage**

Im Geschäftsjahr 2023 stand die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus unserer täglichen Arbeit. Darüber hinaus konnten wir die Auslastung unserer Wohnungsbestände durch gezielte Vermarktungsaktivitäten auf einem konstant guten Niveau halten. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist wirtschaftlich stabil aufgestellt.

Im Geschäftsjahr 2024 wird die Genossenschaft weiterhin erheblich in die Aufwertung des Wohnungsbestandes investieren, um der Nachfrage nach modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Es ist noch nicht absehbar, welche weiteren konkreten Auswirkungen sich im Zuge der gegenwärtigen geopolitischen und weltwirtschaftlichen Lage ergeben werden. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wird diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht gänzlich abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Mit Blick auf die generellen wirtschaftlichen Indikatoren, die grundsätzlichen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorhandenen materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen sowie den Entwicklungsstrategien sieht sich die Genossenschaft für die künftigen Aufgaben gut vorbereitet, um dem satzungsmäßigen Förderauftrag auch weiterhin mehr als gerecht zu werden.

Leipzig, 27. März 2024

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.  
Vorstand

Jörg Keim      Jörg Böttger      Uwe Rasch



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2023

*Bilanz zum 31. Dezember 2023*

*Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023*

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		186.869,10	238.720,92
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	480.229.315,64		489.565.756,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.776.771,03		6.033.566,90
Grundstücke ohne Bauten	1.892.544,85		1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	4,08		4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.165.174,16		1.949.878,56
Anlagen im Bau	105.737,38		0,00
Bauvorbereitungskosten	192.171,68		350.329,09
Geleistete Anzahlungen	84.561,97	490.446.280,79	156.858,38
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.846.554,35		4.346.421,86
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.719.884,71	12.566.439,06	5.439.884,71
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>503.199.588,95</b>	<b>509.973.966,26</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	26.705.388,92		22.747.250,26
Andere Vorräte	148.984,85		180.990,14
Geleistete Anzahlungen	94.971,57	26.949.345,34	83.208,26
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	276.475,42		226.784,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.398,61		34.875,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	159.382,21		66.127,35
Sonstige Vermögensgegenstände	2.473.387,50	2.912.643,74	2.088.691,65
<b>Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere	4.841.747,97		4.527.988,54
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.554.627,95		11.722.314,34
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.260,21		192,45
<b>BILANZSUMME</b>		<b>547.459.214,16</b>	<b>551.652.389,95</b>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	74.196,55		75.393,40

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	449.355,56		436.885,96
- der verbleibenden Mitglieder	10.675.678,72		10.790.061,53
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	818,08	11.125.852,36	2.709,89
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(27.619,70 )	(25.746,06 )
<b>Kapitalrücklage</b>		3.667.006,15	3.661.781,15
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	234.153.484,65		234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage	26.091.454,89		25.333.737,40
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(757.717,49 )		(814.226,63)
Andere Ergebnisrücklagen	17.759.132,20		15.859.270,07
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(1.899.862,13 )	278.004.071,74	(1.897.144,68)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.525.724,96		2.714.088,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-757.717,49	1.768.007,47	-814.226,63
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>294.564.937,72</b>	<b>292.137.792,78</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	158.367,17		169.669,41
Sonstige Rückstellungen	934.656,00	1.093.023,17	1.249.966,40
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.980.052,78		228.268.709,49
Erhaltene Anzahlungen	28.018.492,58		25.824.172,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	914.452,27		708.631,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.513.818,34		2.689.837,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	561.378,76		28.422,32
Sonstige Verbindlichkeiten	643.058,54		575.188,11
- davon aus Steuern	(192.256,67 )		(142.797,27)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(9.565,04 )	251.631.253,27	(8.463,53)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		170.000,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>547.459.214,16</b>	<b>551.652.389,95</b>
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		74.196,55	75.393,40

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	81.098.935,49		79.927.022,15
b) aus Betreuungstätigkeit	221.472,00		248.589,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	233.969,55	81.554.377,04	187.636,94
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.958.138,66	-643.756,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		281.881,25	427.476,75
Sonstige betriebliche Erträge		1.648.056,46	1.267.059,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-47.471.819,53		-40.083.569,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.721,19	-47.477.540,72	-8.136,83
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>39.964.912,69</b>	<b>41.322.321,26</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.939.152,01		-8.819.169,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.853.795,75		-1.804.907,58
- davon für Altersversorgung	(-33.591,14)	-10.792.947,76	(-39.120,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.845.556,10	-16.400.907,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.899.976,33	-4.303.169,22
Erträge aus Beteiligungen		25.000,00	50.550,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		(25.000,00)	(50.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		73.996,69	1.186,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		319.632,00	138.589,49
- davon aus verbundenen Unternehmen		(138.029,65)	(56.895,20)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-3.929,18	-327.456,01
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-400.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.288.328,66	-4.355.458,10
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16.064,15	-382.509,71
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>4.536.739,20</b>	<b>4.719.068,90</b>
Sonstige Steuern		-2.011.014,24	-2.004.980,14
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.525.724,96</b>	<b>2.714.088,76</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-757.717,49	-814.226,63
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.768.007,47</b>	<b>1.899.862,13</b>



Im Rahmen unserer Modernisierungs- und Sanierungsprojekte legen wir großen Wert auf ökologische Baubegleitung. Für die Schaffung artgerechter Nistangebote bringen wir Niststeine, Einflugblenden und Lüfterziegel an unseren Gebäudefassaden an. Erfreut beobachten wir, dass auch unsere engagierten Mitglieder selbstgebaute Nistkästen in den Bäumen unserer Wohnanlagen aufhängen. Gemeinsam leisten wir so einen wertvollen Beitrag zum Arten- und Naturschutz in unserer Gemeinschaft.



# ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2023

# A ALLGEMEINE ANGABEN

# B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 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.



Mit dem Projekt „Ein Baum fürs Leben“ pflanzen wir für neugeborene Kinder unserer Mitglieder und Mieter einen Baum im Innenhof ihrer Wohnanlage.

## Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und jeweils um die planmäßige lineare Abschreibung und – soweit erforderlich – um außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Sofern die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, werden die in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) rückgängig gemacht. Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich keine Wertaufholungen.

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

### Umlaufvermögen

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten ausgewiesen.

### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Pensionen wurden anhand eines Sachverständigengutachtens nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode berechnet. Es sind Gehaltssteigerungen mit 0,0 % p.a. und jährliche Rentenanpassungen mit 0,0 % berücksichtigt. Der Rechnungszins für die Abzinsung wird pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, er beläuft sich auf 1,82 %. 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 3,5.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner

werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Davon betroffen sind die Rückstellungen für Dienstjubiläen, die vereinfachend mit dem Zinssatz in Höhe von 1,67 % 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.

### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

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

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## I. Bilanz

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

Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Mietwohngebäudes Waldkerbelstraße 1a (Leipzig-Paunsdorf) erhielt die Genossenschaft im Rahmen des KfW-Förderprogramms 153 (Energieeffizient Bauen) einen Tilgungszuschuss in Höhe von TEUR 378,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) für ein Förderdarlehen. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Objektes wurden um den entsprechenden Betrag herabgesetzt. Darüber hinaus wurden Herstellungskosten mit einem Betrag von TEUR 89,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) für die Errichtung eines öffentlichen Wohnhofes in Leipzig-Paunsdorf herabgesetzt, da die Genossenschaft hierfür Städtebaufördermittel der Stadt Leipzig erhielt.

In den Herstellungskosten für Wohnbauten und Außenanlagen sind Eigenleistungen von insgesamt TEUR 250,0 (Vorjahr: TEUR 427,5) enthalten. In die Bewertung der Eigenleistungen wurden Fertigungseinzel- und -gemeinkosten einbezogen.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten sowie Baunebenkosten. Darin sind Eigenleistungen in Höhe von TEUR 31,9 (Vorjahr: TEUR 10,2) enthalten.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kosten im Zusammenhang mit dem Balkonanbau an diversen Objekten.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2023 in Höhe von TEUR 26.705,4

(Vorjahr: TEUR 22.747,3). In diesem Betrag sind Abschläge für nicht einbringliche Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 1.350,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 1.250,0) und aufgrund der Anwendung der Regularien des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten in einem Umfang von TEUR 600,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 0,0) enthalten.

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 68,8 (Vorjahr: TEUR 1,2) und der Kontakt Leipzig Service GmbH in Höhe von TEUR 5,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) entsprechend der bestehenden Ergebnis- bzw. Gewinnabführungsverträge, Kosten für Verwaltungsbetreuung der Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH in Höhe von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 36,0) sowie Kosten für erbrachte Dienstleistungen bzw. Verauslagungen gegenüber der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in einem Umfang von TEUR 6,4 (Vorjahr: TEUR 0,0), gegenüber der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH in Höhe von TEUR 33,1 (Vorjahr: TEUR 0,0), sowie gegenüber der Kontakt Leipzig Service GmbH mit einem Betrag von TEUR 8,3 (Vorjahr: TEUR 8,4).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 112,8 (Vorjahr: TEUR 205,5) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Diese betreffen Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen.

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

Die eingezahlten Eintrittsgelder in Höhe von 5,2 TEUR (Vorjahr: TEUR 5,3) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 26.06.2023 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.899,9 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Betriebskosten	538,2	486,4
Jahresabschlusserstellung, Prüfung, Steuerberatung und Veröffentlichung	211,5	208,0
Personalaufwendungen	125,3	95,3
Arbeitnehmerjubiläen	59,7	60,3
Verlustübernahme (Kontakt Leipzig Service GmbH)	0,0	400,0
<b>Gesamt</b>	<b>934,7</b>	<b>1.250,0</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 217.269,4 (Vorjahr: TEUR 227.590,6) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 710,6 (Vorjahr: TEUR 678,1).

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 908,3 (Vorjahr: TEUR 702,5) auch Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 6,1 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten.

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

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Ausgleichszahlungen für aufgelöste derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 584,9 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen verzeichnen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für zwei ursprünglich geplante, jedoch nicht realisierte Bauprojekte in einem Gesamtumfang von TEUR 200,7 (Vorjahr: TEUR 0,0).

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 3,9 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 327,5). Zuschreibungen zum Kurswert bzw. maximal zu fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich hingegen in einem Umfang von TEUR 116,2 (Vorjahr: TEUR 9,6).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 36,9 (Vorjahr: TEUR 174,4) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 111,6 (Vorjahr: TEUR 209,2), die das Geschäftsjahr 2023 betreffen.

# SONSTIGE ANGABEN

## Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 4.255,8 (Stand am 31.12.2023; Schuldbeitritt 2008). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2023 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergemeinschaften in einem Umfang von TEUR 891,3 (Vorjahr: TEUR 1.899,6).

## Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von Mio. EUR 44,8 (Darlehensvaluta am 31.12.2023) wurden die Zinssätze auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die sich daraus ergebenden Zinsänderungsrisiken wurden für die Zinsvereinbarungsfristen (u.a. bis 2040) nahezu vollständig durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Swap-Vereinbarungen) eliminiert. Für einen weiteren Darlehensbestand von Mio. EUR 4,3 (Darlehensvaluta am 31.12.2023) wurde das sich aus der Vereinbarung einer variablen Verzinsung (EURIBOR-Basis) ergebende Zinsänderungsrisiko durch eine Zinsbegrenzungsvereinbarung (Cap) reduziert. Die Grundgeschäfte und die derivativen Finanzinstrumente werden als Bewertungseinheit behandelt. Die sich aus den derivativen Finanzinstrumenten ergebenden Zahlungsströme werden als Zinsaufwendungen bzw. Zinserträge erfasst.

## Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2023	16.559
Zugang 2023	1.075
Abgang 2023	-942
<b>Ende 2023</b>	<b>16.692</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um TEUR 103,8 verringert.

## Arbeitnehmer

Neben den drei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	68
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hauswarte etc.	95
<b>Gesamt</b>	<b>164</b>
Auszubildende	16
Geringfügig Beschäftigte	3

## Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft*		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2022*	
	TEUR	%	Jahresergebnis TEUR	Eigenkapital TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	68,8	135,0
	(125,0)	(100,00)	(1,2)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	1,3	1.069,2
	(151,9)	(99,03)	(141,0)	(1.067,8)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	178,0	461,0
	(25,6)	(100,00)	(27,3)	(308,1)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	5,2	200,0
	(200,0)	(100,0)	(-323,2)	(200,0)
Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH	25,6	100,00	-850,1	1.840,9
	(25,6)	(100,0)	(-346,0)	(2.691,0)

\*Vorjahreszahlen in Klammern

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen in Höhe eines ausgereichten Gesellschafterdarlehens an die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH (TEUR 1.729,9) und durch an die Kontakt Leipzig Service GmbH (TEUR 4.350,0) bzw. Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH (TEUR 1.640,0) ausgereichte Gesellschafterdarlehen.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.525,7 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 757,7 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.768,0 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

## Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

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

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e.V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

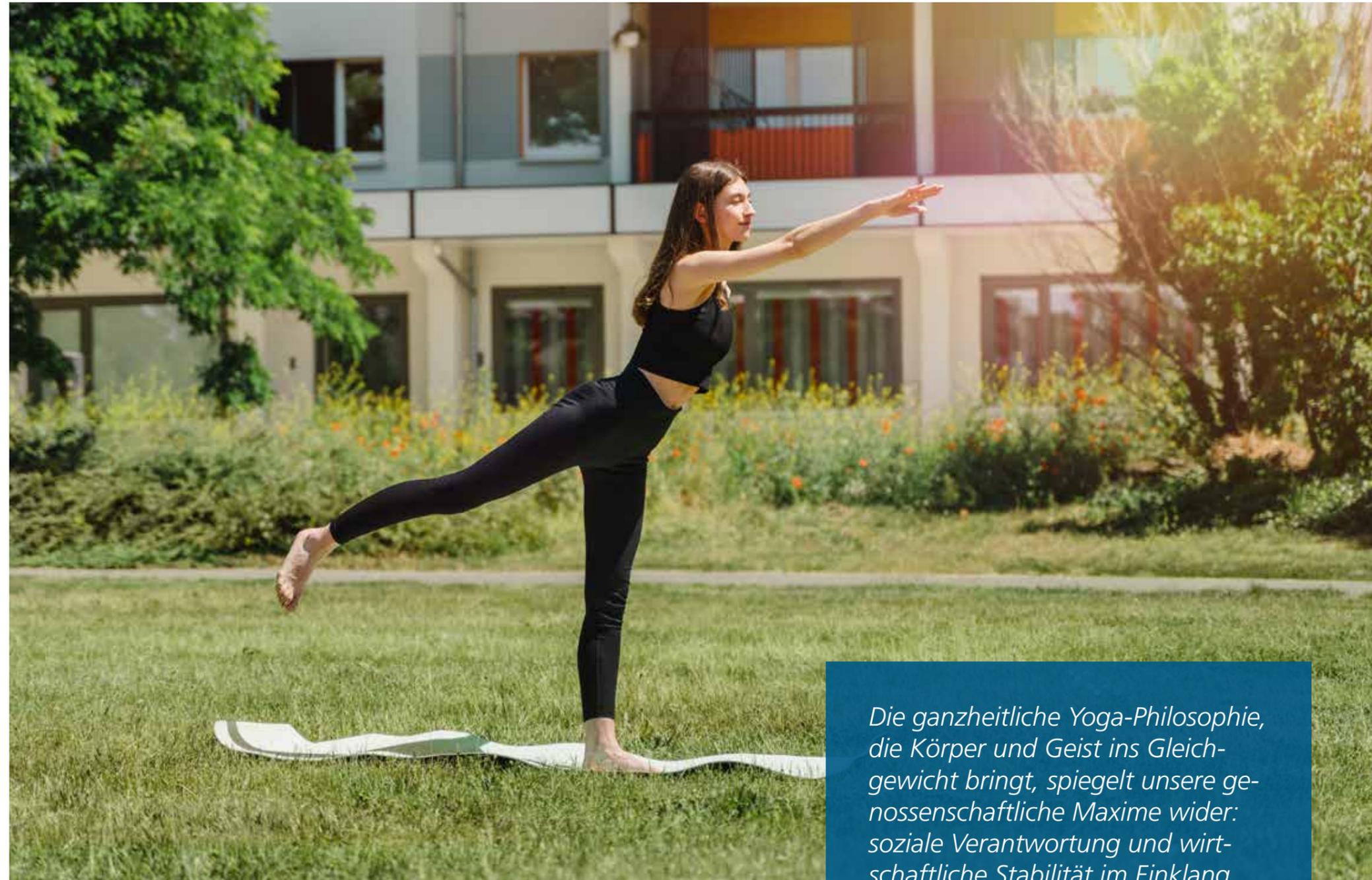
Anlagen zum Anhang:

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Leipzig, 27. März 2024

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.  
Vorstand

Jörg Keim    Jörg Böttger    Uwe Rasch



*Die ganzheitliche Yoga-Philosophie, die Körper und Geist ins Gleichgewicht bringt, spiegelt unsere genossenschaftliche Maxime wider: soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität im Einklang. Nur die richtige Balance führt langfristig zu Wohlbefinden und Erfolg.*

**Anlage 1 – Anlagenspiegel**

Anlagen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Veränderungen im Zusammenhang mit					Stand 31.12.2022 EUR	Stand 31.12.2023 EUR	
						kumuliert 01.01.2023 EUR	im Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen EUR			kumuliert 31.12.2023 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	681.848,29	79.814,48	-43.141,90	0,00	718.520,87	443.127,37	131.661,30	0,00	-43.136,90	0,00	531.651,77	238.720,92	186.869,10
	<b>681.848,29</b>	<b>79.814,48</b>	<b>-43.141,90</b>	<b>0,00</b>	<b>718.520,87</b>	<b>443.127,37</b>	<b>131.661,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-43.136,90</b>	<b>0,00</b>	<b>531.651,77</b>	<b>238.720,92</b>	<b>186.869,10</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	906.384.518,30	6.735.741,80	-529.547,28	159.564,74	912.750.277,56	416.818.761,39	15.741.464,46	0,00	-39.263,93	0,00	432.520.961,92	489.565.756,91	480.229.315,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.222.600,58	0,00	0,00	0,00	10.222.600,58	4.189.033,68	256.795,87	0,00	0,00	0,00	4.445.829,55	6.033.566,90	5.776.771,03
Grundstücke ohne Bauten	2.325.382,72	0,00	0,00	0,00	2.325.382,72	432.837,87	0,00	0,00	0,00	0,00	432.837,87	1.892.544,85	1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	29.654,92	0,00	0,00	0,00	29.654,92	29.650,84	0,00	0,00	0,00	0,00	29.650,84	4,08	4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.775.747,19	773.035,54	-313.603,49	0,00	5.235.179,24	2.825.868,63	514.969,26	0,00	-270.832,81	0,00	3.070.005,08	1.949.878,56	2.165.174,16
Anlagen im Bau	0,00	105.737,38	0,00	0,00	105.737,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.737,38
Bauvorbereitungskosten	546.189,09	45.214,16	0,00	-2.706,36	588.696,89	195.860,00	200.665,21	0,00	0,00	0,00	396.525,21	350.329,09	192.171,68
Geleistete Anzahlungen	156.858,38	84.561,97	0,00	-156.858,38	84.561,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.858,38	84.561,97
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>924.440.951,18</b>	<b>7.744.290,85</b>	<b>-843.150,77</b>	<b>0,00</b>	<b>931.342.091,26</b>	<b>424.492.012,41</b>	<b>16.713.894,80</b>	<b>0,00</b>	<b>-310.096,74</b>	<b>0,00</b>	<b>440.895.810,47</b>	<b>499.948.938,77</b>	<b>490.446.280,79</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.346.421,86	500.132,49	0,00	0,00	4.846.554,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.346.421,86	4.846.554,35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.439.884,71	2.280.000,00	0,00	0,00	7.719.884,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.439.884,71	7.719.884,71
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>9.786.306,57</b>	<b>2.780.132,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.566.439,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.786.306,57</b>	<b>12.566.439,06</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>934.909.106,04</b>	<b>10.604.237,82</b>	<b>-886.292,67</b>	<b>0,00</b>	<b>944.627.051,19</b>	<b>424.935.139,78</b>	<b>16.845.556,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-353.233,64</b>	<b>0,00</b>	<b>441.427.462,24</b>	<b>509.973.966,26</b>	<b>503.199.588,95</b>

Die Abgänge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Positionen „Grundstücke mit Wohnbauten“ beinhalten u.a. die Herabsetzung von Herstellungskosten aufgrund eines Tilgungszuschusses der KfW in Höhe von EUR 378.000,00 für energieeffizientes Bauen im Zusammenhang mit dem Neubau Waldkerbel-

straße 1a (Leipzig-Paunsdorf; Fertigstellung 2022). Darüber hinaus wurden Herstellungskosten mit einem Betrag von EUR 89.251,26 für die Errichtung eines öffentlichen Wohnhofes in Leipzig-Paunsdorf herabgesetzt, da die Genossenschaft hierfür Städtebaufördermittel der Stadt Leipzig erhielt.

**Anlage 2 – Verbindlichkeitsspiegel**

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	217.980.052,78 (228.268.709,49)	18.019.848,05 (18.555.396,70)	67.441.136,31 (68.611.236,20)	132.519.068,42 (141.102.076,59)	217.980.052,78 (228.268.709,49)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	28.018.492,58 (25.824.172,48)	28.018.492,58 (25.824.172,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	914.452,27 (708.631,38)	914.452,27 (708.631,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.513.818,34 (2.689.837,58)	3.513.818,34 (2.689.837,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	561.378,76 (28.442,32)	561.378,76 (28.442,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	643.058,54 (575.188,11)	643.058,54 (575.188,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>251.631.253,27</b> <b>(258.094.961,36)</b>	<b>51.671.048,54</b> <b>(48.381.648,57)</b>	<b>67.441.136,31</b> <b>(68.611.236,20)</b>	<b>132.519.068,42</b> <b>(141.102.076,59)</b>	<b>217.980.052,78</b> <b>(228.268.709,49)</b>	

\*Vorjahreszahlen in Klammern





*Im Jahr 2023 betrugen die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen der Genossenschaft 1.711.979,55 Euro.*

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2023 zur Vertreterversammlung der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. am 24.06.2024

## Sehr geehrte Vertreterinnen, sehr geehrte Vertreter,

Die wohnungspolitischen Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Genossenschaft in verschiedener Art und Weise bewegt.

Die derzeitigen geo- und finanzpolitischen Gegebenheiten 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. Dies betrifft insbesondere die weiter anhaltenden Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges und den Krieg im Nahen Osten zwischen Israel und Gaza. Finanzpolitisch galt es, die Entscheidungen der EZB genau zu beobachten, um die richtigen Weichen für geplante Neuprolongationen für Kredite der Genossenschaft zu stellen. Auch die Herausforderungen durch politische Vorgaben, die die Genossenschaft umzusetzen hat, wie das Gebäudeenergiegesetz, CO<sub>2</sub>-Abgaben, Auslauf der Befristung der reduzierten Mehrwertsteuer, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze – um nur einige zu nennen –, werden immer komplexer, unterliegen ständigen Veränderungen und machen die Arbeit im Aufsichtsrat und in der Genossenschaft nicht einfacher.

Besonders im Zusammenhang mit den globalen wirtschaftlichen Bedingungen, den aktuellen Themen der Stadtentwicklung, mit welchen sich die Genossenschaft auseinandersetzen muss, sowie die vielfältigen Projekte, die unsere Wohnungsbau-Genossenschaft plant, um auch für die Zukunft unseren Mitgliedern und Mietern einen hohen Wohnkomfort zu bieten, war das abgelaufene Geschäftsjahr für uns alle – sowohl für die Mitarbeiter, den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat - sehr arbeitsintensiv.

Trotz dieser Gegebenheiten können wir wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurückblicken - dies spiegelt sich auch im Jahresabschluss der Genossenschaft wider. Die WBG Kontakt e.G. konnte sich am Wohnungsmarkt weiter etablieren. Es ist gelungen, durch Optimierung von Prozessabläufen die Umsatzerlöse zu steigern und damit die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse erneut zu festigen.

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

Zu den wesentlichen Aufgaben des Aufsichtsrates gehört es, die Arbeit des Vorstandes zu begleiten und zu überwachen. Dies geschieht in der Regel in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Im Jahr 2023 hat der Aufsichtsrat insgesamt 6 ordentliche Sitzungen durchgeführt, in denen der Aufsichtsrat immer beschlussfähig war. An allen Sitzungen hat der Vorstand der Genossenschaft teilgenommen. Diese gemeinsamen Sitzungen sind jedoch nur ein Teil der Tätigkeit des Aufsichtsrates.

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

Am 28. November 2023 hat der Aufsichtsrat in Vorbereitung des Jahresabschlusses 2023 die aktuelle wirtschaftliche Situation der Genossenschaft untersucht – insbesondere

- den Arbeitsplan zum Jahresabschluss 2023
- die Bilanz 2023
- die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023
- die Prüfung der Inventarlisten
- den Soll-/Ist-Vergleich Wirtschaftsplan
- die Leerstands- und Mietentwicklung
- das Management Summary
- den Stand der Darlehensverträge sowie
- die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 am 26.03.2024 geprüft – und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2023 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass der Aufsichtsrat in den letzten Jahren eine höhere Verantwortung im Zusammenhang mit der Kontrolle zur Vorstandstätigkeit, der Absicherung der wirtschaftlichen Kennzahlen, der Planung der strategischen Ausrichtung zur Festigung der Genossenschaft am Leipziger Wohnungsmarkt und natürlich der Durchsetzung der in unserer Satzung zum § 2 – Förderung der Mitglieder – inne hatte. Die rechtlichen Vorschriften für die Tätigkeit der Aufsichtsräte verpflichten uns, über alle wesentlichen Prozesse und deren Auswirkungen informiert zu sein. In diesem Zusammenhang möchte ich mich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft bedanken und natürlich auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat.

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

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

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

- die Umsetzung der Prozesse zur geplanten Selbstablesung durch das Tochterunternehmen der Genossenschaft KLS GmbH, damit verbunden auch die Ausrüstung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern, welche nunmehr auch in Sachsen für Bestandswohnungen umzusetzen ist;
- die weitere Umsetzung der Prozesse zur Selbstablesung durch das Tochterunternehmen KLS GmbH, damit verbunden auch die Ausrüstung der Wohnungen mit Erfassungsgeräten sowie den Aufbau von sogenannten Netzwerkknoten;
- die Optimierung der Prozesse im Hinblick auf die zukünftige Ausrichtung der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, insbesondere das strategische Vermietungsmanagement bei gleichzeitiger Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung;
- Besonders hervorzuheben sind die Beratungen zum Umzugsmanagement zur Freilegung der Objekte Grimmische Straße 17 – 23, welche komplett modernisiert werden und in denen durch Grundrissänderungen 8 attraktive Wohnungen entstehen.
- das Umzugsmanagement durch Freilegung der Objekte Straße des Friedens in Hartha zur Reduzierung des Leerstandes;
- Mittelfristig sieht sich die Genossenschaft dann mit den Themen Stilllegung, Abriss bzw. Neubau konfrontiert, was u. a. abhängig ist von Fördermöglichkeiten.

- die Vermietungsprojekte der WBG Kontakt e.G. mit den Firmen DHL, Antonov, Herzklinik, Parkkrankenhaus – hier konnten die Verträge nach intensiven Gesprächen verlängert werden;
- die Einführung und Umsetzung der Digitalisierung der Vermietungs- und Verwaltungsprozesse durch die neue EDV-Anwendung IVMPRO; Dies dient zur Optimierung der Vermietungsprozesse und dem Leerstandsabbau – Wohnungen können schneller, präziser und flächendeckend angeboten werden; parallel dazu besteht die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung und Wohnungspräsentation durch den Einsatz einer speziellen Kamera namens „Giraffe“.
- die Entwicklung der Immobilienbestände, insbesondere die Erweiterung des genossenschaftlichen Anlagevermögens an neuen Standorten; dies betrifft vor allem die tiefgründige Prüfung und Beratung zum Erwerb der 23 geförderten Sozialwohnungen in der Parkstadt Leipzig.
- die strategische Ausrichtung der Genossenschaft; dies beinhaltet z. B. die langfristige Planung von Projekten sowie die Sicherstellung unserer genossenschaftlichen Stärken;
- Erschließung weiterer Geschäftsfelder, um das positive Wachstum der Genossenschaft weiter voranzutreiben.

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

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

Als Aufsichtsrat der WBG Kontakt e. G. sind wir überzeugt, dass unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 die richtigen Weichen gestellt hat und auch im Jahr 2024 den Erfolgskurs weiter fortsetzen wird. Dem Aufsichtsrat ist dabei bewusst, dass die Genossenschaft auch zukünftig in einem sich stetig änderndem Wohnungsmarkt agiert und gerade deshalb der Genossenschaftsgedanke in sozialer Hinsicht wieder bzw. weiter in den Vordergrund rückt. Die Genossenschaft steht hier seit Jahren für die Schaffung bzw. Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, einer starken Mitgliederbindung durch eigene Hausmeister und den genossenschaftseigenen Bauhof sowie ihrer Tochterfirmen.

*gez. RA Frank Skoruppa*

# WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 30. April 2024 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

schriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 30. April 2024

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gezeichnet

Prof. Dr. Hillebrand    Fechner  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer



**Herausgeber:**

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

Eilenburger Straße 10 | 04317 Leipzig

Tel. 0341 - 26 75 100

E-Mail: [info@wbg-kontakt.de](mailto:info@wbg-kontakt.de)

[wbg-kontakt.de](http://wbg-kontakt.de)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Vorstand Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.

Jörg Keim | Jörg Böttger | Uwe Rasch

**Konzept und Gestaltung:**

enders Marketing und Kommunikation GmbH

[enders-marketing.de](http://enders-marketing.de)

**Druck:**

Sepio GmbH

[sepio-media.de](http://sepio-media.de)

