



*Wohnen, Wohlfühlen
und Teamarbeit*

Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

WOGETRA Geschäftsbericht 2023

Editorial des Vorstandes	4
Grußwort von Prof. Dr. habil. Kerry Brauer, Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig	6
Die WOGETRA als Arbeitgeber	8
Die Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt	14
Soziales Engagement	16
Ökologie und Nachhaltigkeit	18

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Unternehmens	21
2. Wirtschaftsbericht	22
3. Prognosebericht	34
4. Chancen- und Risikobericht	34
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	37

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der WOGETRA

Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang mit Anlagen	43

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023 53

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

Bilanz	58
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Anhang mit Anlagen	61



Editorial

*Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder und Mieter*innen,*

es gibt doppelten Grund zur Freude: Zum einen feiert die WOGETRA am 19. Mai 2024 ihr 70-jähriges Bestehen. Zum anderen können wir trotz der schwierigen Lage der Wohnungswirtschaft auch für das zurückliegende Geschäftsjahr 2023 wieder eine positive Bilanz vorlegen. Wir haben erneut in die Modernisierung unserer Bestände investiert, sind beim Thema Nachhaltigkeit vorangekommen und konnten durch zahlreiche Veranstaltungen den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren stärken.

Zu den herausragenden Vorhaben des Jahres 2023 zählte das von April bis Dezember realisierte Pilotprojekt „KUEHA“ in unserer Wohnanlage Hannoversche Straße 58-64. Die Modernisierung der Heizungsanlage verbessert nicht nur die Energieeffizienz, wodurch die Bewohner geringere Heizkosten haben. Sie ermöglicht auch erstmals in einem Bestandsgebäude, mit den Heizkörpern im Sommer die Wohnungen zu temperieren. Diese zukunftsweisende Technologie wurde an der TU Dresden entwickelt und projektbegleitend umgesetzt. Außerdem haben wir zur Verbesserung des Brandschutzes unsere 7.074 WOGETRA-Wohnungen mit modernen Rauchwarnmeldern ausgestattet und deren technische Daten für die künftige Wartung und Verwaltung ins ERP-System eingebunden. Darüber hinaus wurde damit begonnen, die öffentlichen Bereiche unserer Hausbestände sukzessive mit elektronischen Schließanlagen auszustatten.

Dass wir die Attraktivität unseres Bestandes im Jahr 2023 weiter erhöhen konnten, verdanken wir unserer gesunden Finanzlage. Dennoch geht die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt auch an uns nicht spurlos vorbei. Mittlerweile erhalten wir für eine freie Wohnung innerhalb eines Tages im Schnitt 100 Anfragen. Noch vor wenigen Jahren war es eher eine Anfrage in 100 Tagen. Bauen wäre also das Gebot der Stunde. Doch das Bereitstellen von bezahlbaren Neubauwohnungen ist aufgrund der hohen Baupreise, der gestiegenen Finanzierungskosten und der Mietpreislage wirtschaftlich nur noch schwer darstellbar und belastet zudem unsere künftige Mitgliedergeneration schwer. Aus diesem Grund planen auch wir vorerst keine Neubauten und Komplexmodernisierungen.

Nichtsdestotrotz steht die WOGETRA weiterhin für wirtschaftliche Sicherheit, lebenslanges Wohnrecht, Mitspracherecht und sozialen Zusammenhalt. Dass wir den Genossenschaftsgedanken auch 2023 mit Leben erfüllt haben, belegen die Zahlen: Allein 1.140 Veranstaltungen fanden in den vier WOGETRA-Begegnungstätten statt. Zudem wurden mit unserer Unterstützung 21 Hausfeste durchgeführt, an denen insgesamt 350 Mietparteien teilnahmen. Darüber hinaus veranstalteten wir Seniorenausfahrten, denen sich eine Vielzahl von Mitgliedern anschlossen. Hinzu kamen gemeinsame Theater- und Konzertbesuche, Stadtrundfahrten



Vorstände der WOGETRA
Tobias Luft, Béla Hambuch

mit der Straßenbahn und eigene Kabarettveranstaltungen. Was ebenfalls zum Genossenschaftsgedanken gehört: Wir lassen niemanden mit seinen Sorgen und Nöten allein. Unser Sozialmanagement hat im vergangenen Jahr rund 1.650 Wohnberatungen und Kriseninterventionen durchgeführt.

Die WOGETRA ist aber nicht nur ein Vermieter, sondern auch ein Arbeitgeber. So attraktiv wie für unsere Mitglieder und Mieter*innen wollen wir auch für unsere Mitarbeiter*innen sein. Denn ohne deren Engagement ließe sich unser Anspruch, ein modernes, soziales und nachhaltiges Wohnungsunternehmen zu sein, nicht verwirklichen. Deshalb kommen wir den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter*innen nach mehr Vereinbarkeit von Familie und Beruf entgegen, indem wir flexible, arbeitnehmerfreundliche Arbeitszeitmodelle anbieten. Alle Kolleginnen und Kollegen können sich ihre Arbeitszeit in einem vorgegebenem Zeitfenster frei einteilen. Fallen Mehrstunden an, werden diese in ruhigeren Phasen unseres Geschäftsbetriebes durch Freizeit ausgeglichen. Generell positiv stehen wir auch dem Wunsch nach Weiterbildung gegenüber. Wer sich qualifizieren

möchte, wird von uns unterstützt. Außerdem ermöglichen wir unseren Mitarbeiter*innen, im Homeoffice beziehungsweise mobil zu arbeiten.

Mit unseren 37 Mitarbeiter*innen und 8.600 Mitgliedern sehen wir die WOGETRA gut für die Zukunft aufgestellt. Wir stehen nicht nur wirtschaftlich auf einem soliden Fundament, sondern auch ideell. Denn der Genossenschaftsgedanke mit seinen Werten wie Gemeinsinn und Zusammenhalt hat in Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten nichts an Attraktivität verloren. Ob kleines Single-Apartment, geräumiges Familienheim oder altersgerechte Wohnung, bei uns findet jeder ein sicheres und bezahlbares Zuhause, ergänzt um zahlreiche Service-, Hilfs- und Freizeitangebote. Wir werden auch 2024 alles daransetzen, dass dies so bleibt.

Tobias Luft

Béla Hambuch



Grußwort

Immobilie als „Eier legende Wollmilchsau!“

Liebe Mitglieder der WOGETRA,
sehr geehrte Damen und Herren,

kaum eine andere Branche als die Immobilienwirtschaft steht aktuell so sehr im Fokus gesellschaftlicher Herausforderungen. Die Immobilien sind nachhaltig zu entwickeln, das heißt Baustoffe sollen recycelbar sein und in der Bewirtschaftungsphase soll möglichst kein CO2 anfallen. Die Wohnungen sollen barrierearm sein und die Mieten niedrig. Die Wohnquartiere lebendig und die soziale Interaktion von Groß und Klein, Jung und Alt wertschätzend und unterstützend. Es klingt wie die Quadratur des Kreises und ist es bis zum gewissen Grad auch. Eins ist aber unbestritten: Den genannten Herausforderungen kann man nur mit gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften für die Branche begegnen. Es ist nicht nur wirtschaftliches und technisches Wissen erforderlich, sondern außerdem Kommunikationsgeschick und damit hohe soziale Kompetenz. Keine andere Branche ist so facettenreich und so spannend für berufliche Entwicklungswege.

Seit 1993 kann an der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig „Immobilienwirtschaft“ studiert werden. Wir waren bundesweit die erste Einrichtung, die ein Hochschulstudium Immobilienwirtschaft angeboten hat. Einige Jahre später haben wir zu diesem wirtschaftlichen ein technisches Studienangebot für die Immobilienunternehmen entwickelt, das 2023 als Studiengang „Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien und Anlagen“ grundlegend überarbeitet wurde.

Der Clou unseres Studienmodells besteht in den dualen Studiengängen, das heißt, dass jedes Semester geteilt ist in eine theoretische und eine praktische Studienphase. Das in der

Theorie vermittelte Wissen können die Studierenden in der Praxisphase unmittelbar anwenden, erproben und natürlich auch erweitern. Hinzu kommt, dass in den praktischen Studienphasen, die im Unternehmen absolviert werden, maßgeblich soziale Kompetenzen bei den Studierenden in der Kommunikation mit den Kunden ausgeprägt werden. Das Modell ist schlussendlich eine Win-Win-Situation für die Studierenden und für die Praxispartner. Die Studierenden erwerben während des Studiums theoretisches Wissen und gewinnen praktische Berufserfahrungen. Die Unternehmen haben mit Abschluss des Studiums sofort einsatzfähige Absolventen. Die hohe Wertschätzung unserer Studiengänge findet auch darin ihren Ausdruck, dass ab dem 1.1.2025 die Berufsakademie Sachsen zur Dualen Hochschule Sachsen weiterentwickelt wird und völlig gleichberechtigt neben den anderen staatlichen Hochschulen steht.

Karrieremöglichkeiten gibt es in allen Bereichen entlang des Lebenszyklus der Immobilie – beginnend bei zu treffenden Investitionsentscheidungen, beim wirtschaftlichen und technischen Management während der Nutzungsphase, bei Vermietung und Verkauf, bei Themen zur Modernisierung unter ökologischen und sozialen Aspekten, bei der Mieterbetreuung und vieles mehr.

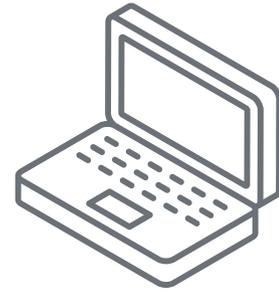
Vielleicht habe ich Sie, Ihre Kinder oder Enkelkinder damit ein klein bisschen neugierig auf unsere Studienangebote gemacht? Holen Sie sich die Informationen unter www.ba-leipzig.de oder kommen Sie gern direkt auf uns zu!

Ihre **Prof. Dr. habil. Kerry Brauer**

Direktorin Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig



Die WOGETRA als Arbeitgeber



Bereits seit 1954 stellt die WOGETRA attraktiven Wohnraum zur Verfügung und sorgt durch vielfältige Angebote für ein lebendiges Miteinander in den Hausgemeinschaften. Das wäre ohne unsere qualifizierten und zuverlässigen Mitarbeiter*innen nicht möglich. Wir sehen und schätzen dabei das Talent und Engagement jedes Einzelnen und setzen alles daran, dass sie sich in unserem Team genauso wohlfühlen wie unsere Mitglieder und Mieter*innen in ihren Wohnungen.

Um für dieses WOGETRA-Team, aber auch für künftige Bewerber*innen ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, achten wir darauf, den Bedürfnissen der Mitarbeiter*innen bestmöglich entgegenzukommen. Das betrifft vor allem den Wunsch vieler Kolleg*innen nach einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Darum bieten wir arbeitnehmerfreundliche Arbeitszeitmodelle an. Das heißt konkret, dass sich alle Kolleg*innen innerhalb eines vorgegebenen Zeitfensters ihre Arbeitszeit unter Beachtung betrieblicher Erfordernisse selbst frei einteilen können. Wer in Zeiten mit hohem Arbeitsaufkommen die eine oder andere Überstunde anhäuft, bekommt dafür zu gegebener Zeit selbstverständlich einen Freizeitausgleich. Diese Flexibilität in der Wahl der Arbeitszeit kommt auch unseren Mitgliedern und Mieter*innen zugute, die häufig durch ihre berufliche Tätigkeit das Angebot zu einem Termin nach Vereinbarung und außerhalb der Geschäftszeit gern annehmen.

Darüber hinaus haben wir mit dem Angebot Mobiles Arbeiten seit mehr als 14 Jahren eine eigene Arbeitswelt etabliert. Die Mehrzahl un-

serer Mitarbeiter*innen nutzt diese Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer Lebensmodelle gern. Je nach Stellenanforderung können dabei die Kolleg*innen zwei oder sogar drei Tage pro Woche von zu Hause aus arbeiten. Aktuell liegt der Anteil dieser mobilen Arbeitsplätze im Vergleich zur Büroarbeit bei rund 40 Prozent.

Als Arbeitgeber begrüßen wir es auch, wenn sich unsere Mitarbeiter*innen vielfältig weiterbilden möchten. Die WOGETRA unterstützt sie dabei mit entsprechenden Fortbildungsangeboten und Zuschüssen. Mit unserer Hilfe haben sich schon etliche Kolleg*innen zum Beispiel von der Immobilienkauffrau zur Immobilienfachwirtin weiterqualifiziert und neue anspruchsvolle Aufgabenbereiche in unserer Genossenschaft übernommen.

Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit beträgt bei der WOGETRA 37 Stunden. Zum Erholen und Regenerieren der Arbeitskraft gewähren wir unseren Mitarbeiter*innen 30 Urlaubstage pro Jahr. Darüber hinaus achten wir auf Angebote zur Weiterentwicklung unseres WOGETRA-Teams außerhalb unseres Tagesgeschäftes in Form von Firmenevents.

Gegenwärtig beschäftigt die WOGETRA 37 Mitarbeiter*innen in verschiedensten Aufgabenbereichen. Diese reichen vom Gebäudemanagement über die Kundenbetreuung und das Sozialmanagement bis hin zu IT, Marketing und Controlling. Insgesamt betreut das WOGETRA-Team 8.600 Mitglieder. Hinzu kommt die Verwaltung unseres Bestandes, der 7074 Wohnungen, 78 Gewerbeeinheiten, 128 Garagen und 662 Stellplätze umfasst.

Zahlen & Fakten

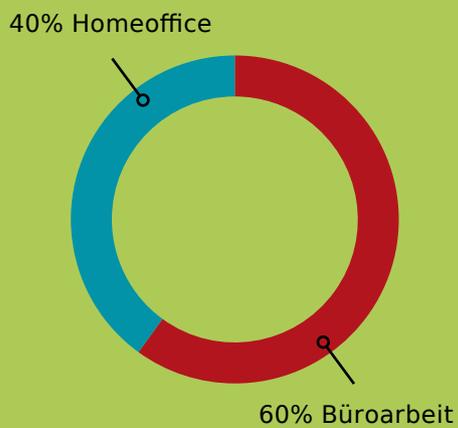
Elisa Pfeifer ist mit 26 Jahren die jüngste WOGETRA-Mitarbeiterin. Sie arbeitet im Bereich Neukundenbetreuung.



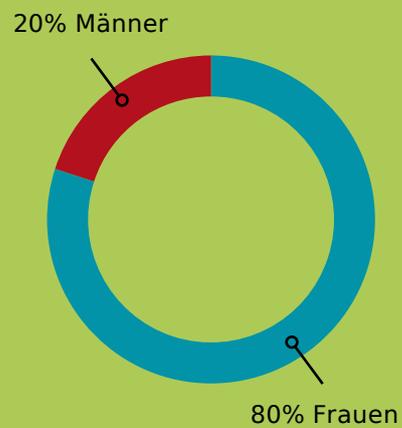
Prokurist Uwe Präse ist bereits seit 45 Jahren bei der WOGETRA. Er ist damit der dienstälteste Mitarbeiter.



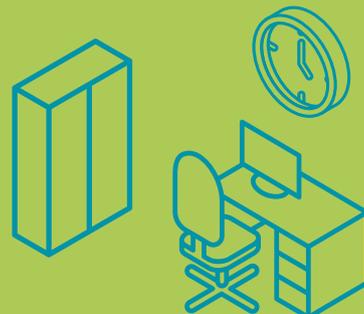
Wie hoch ist der Anteil von Homeoffice vs. Büroarbeit?



Wie hoch ist der Frauenanteil im WOGETRA-Team?



Die regelmäßige Wochenarbeitszeit beträgt 37 Stunden.





Elisa Pfeifer, Mitarbeiterin Neukundenbetreuung

1. Sie sind die jüngste WOGETRA-Mitarbeiterin. Welchen Beruf haben Sie erlernt und warum haben Sie sich für Ihren Berufseinstieg gerade unsere Genossenschaft ausgesucht?

Im Jahr 2018 habe ich meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich in Halle/Saale, ebenfalls bei einer Genossenschaft, abgeschlossen. 2019 zog ich aus privaten Gründen nach Leipzig und beschloss, mich wieder bei einer Wohnungsgenossenschaft zu bewerben, da ich mit dieser Unternehmensform bereits sehr vertraut war und mich gut damit identifizieren konnte.

2. Was zeichnet für Sie die WOGETRA als Arbeitgeber aus?

Die WOGETRA ist ein sehr familienfreundliches Unternehmen. Man hat die Möglichkeit, seine Arbeitszeit flexibel einzuteilen und kann das mobile Arbeiten nutzen, was beides große Vorteile mit sich bringen kann. Weiterhin schätze ich sehr, dass mir mein Arbeitgeber die Möglichkeit bietet, mich weiterzubilden.

3. Sie absolvieren gerade eine Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin. Auf welche Weise erhalten Sie dabei Unterstützung von Ihrem Arbeitgeber?

Mein Arbeitgeber übernimmt einen sehr großen Teil der Kosten, stellt mir Lehrmaterial zur

Verfügung und gewährt mir bezahlte Freistellungen für eine intensive Prüfungsvorbereitung und die Absolvierung der Prüfungen.

4. Sie sind als Neukundenbetreuerin tätig. Welche Aufgaben haben Sie und was gefällt Ihnen an Ihrer Arbeit bei der WOGETRA am meisten?

Mein Tätigkeitsbereich umfasst den Vertrieb von Wohneinheiten und Parkflächen in Leipzig-Grünau, Gohlis und Zentrum-Nord. Hierzu gehören folgende Aufgaben:

- » digitaler und persönlicher Erstkontakt mit Interessenten/potentiellen Mietern
- » Erstellung von Angeboten
- » Besichtigungen von Wohneinheiten
- » Prüfung der eingereichten Unterlagen / Formulare
- » Erstellung von Beitrittserklärungen, teils Mitgliedsübertragungen, Vereinbarungen zum Mietvertrag sowie zu Abtrittserklärungen und Mietverträgen
- » Vor- und Nachbereitung von Schlüsselübergaben sowie deren Durchführung

Nicole Schmidt, Teamleiterin Kundenbetreuung

1. Sie arbeiten bereits seit mehr als 20 Jahren bei der WOGETRA, starteten damals als Auszubildende und sind heute Teamleiterin. Kann man bei der WOGETRA gut Karriere machen?

Die Karrieremöglichkeiten sind bei der WOGETRA als mittelständiges Unternehmen in gewissem Maße begrenzt. Jedoch unterstützt die WOGETRA ihre Mitarbeiter bei Weiterbildungswünschen und fördert auch im Arbeitsalltag die regelmäßige Auffrischung des Fachwissens durch die Teilnahme an fachspezifischen Seminaren und Schulungen.

2. Neben Ihrer Arbeit als Teamleiterin managen Sie zu Hause eine Familie. Wie gut sind Beruf und Familie bei der WOGETRA vereinbar?

Beruf und Familie sind bei der WOGETRA gut zu vereinbaren. Durch die flexiblen Arbeitszeiten und die Möglichkeit regelmäßig im Homeoffice arbeiten zu können, habe ich genügend Spielraum, um beides unter einen Hut zu bekommen. Besonders während der schweren Zeit in der Corona-Pandemie hat mir dies geholfen, trotz fehlender externer Kinderbetreuung, auch weiterhin arbeiten zu können.

3. Sie haben Elternzeit in Anspruch genommen. Wie funktionierte der Wiedereinstieg in den Beruf nach der Auszeit?

Ich habe zwei Kinder. Bei beiden hat der Einstieg nach der Elternzeit gut geklappt. Nach der ersten Elternzeit habe ich ein neues Auf-

gabengebiet übernommen und bin von meiner Vertriebstätigkeit in die Kundenbetreuung gewechselt. Dies kam mir sehr entgegen, da ich hier meine Arbeitszeit flexibler einteilen konnte und auch seltener Termine in den späteren Nachmittagsstunden wahrnehmen musste.

Auch nach der zweiten Elternzeit war der Wiedereinstieg ins Berufsleben problemlos. Beim zweiten Kind ist man eh schon viel entspannter.

4. Was ist Ihr bisher schönstes Erlebnis bei der WOGETRA, auf das Sie gern zurückblicken?

Tatsächlich kann ich das gar nicht an einem Ereignis festmachen. Es gab sowohl beruflich als auch im Team der WOGETRA viele schöne Erlebnisse. So war es während meiner Vertriebstätigkeit im Verkauf unserer ehemaligen Eigentumswohnungen immer ein Erfolgsgefühl, wenn zufriedene Kunden auch weitere Wohnungen von uns erworben haben. In der Kundenbetreuung hingegen ist es schön, wenn man für teils auch schwierige Probleme eine gemeinsame Lösung findet.

Und im Team der WOGETRA sind für mich die Betriebsausflüge immer wieder ein Highlight, an denen wir mit einem tollen Programm, auch außerhalb des Berufsalltags, ein paar fröhliche und abwechslungsreiche Stunden gemeinsam verbringen.





ANDRÉ GAUBA, Gartenbautechniker

1. Sie betreuen als Gartenbautechniker die Außenanlagen der WOGETRA. Was gefällt Ihnen an Ihrem Arbeitgeber besonders?

Die vereinbarte Vertrauensarbeitszeit ermöglicht es mir, den Arbeitstag sehr individuell einzuteilen. Zudem profitiere ich von unserem modernen Fuhrpark, da ich sehr viel in unseren Wohnanlagen unterwegs bin. Die sehr gute technische Ausstattung des Büroarbeitsplatzes sowie die bereitgestellten mobilen Geräte unterstützen ein flexibles Arbeiten – ob im Büro am Eutritzscher Rathaus oder im Homeoffice.

Gut gefällt mir auch, dass die WOGETRA die Möglichkeit bietet, sich weiterzubilden. Dies nutze ich regelmäßig, da es in meinem Aufgabengebiet immer wieder Änderungen und Neuerungen gibt.

2. Wie gut können Sie Familie und Beruf unter einen Hut bringen, welche Möglichkeiten bietet Ihnen die WOGETRA?

Ich bin seit gut zwei Jahren bei der WOGETRA und erlebe die Vereinbarkeit von Arbeit und

Familie als sehr angenehm. Die flexible Einteilung und eigenverantwortliche Strukturierung des Arbeitstages haben zur Verbesserung meiner Lebensqualität geführt.

3. Angenommen, Sie würden den Arbeitgeber wechseln. Was würden Sie an der WOGETRA vermissen?

Ich fühle mich sehr wohl bei der WOGETRA und sehe daher keinen Grund den Arbeitgeber zu wechseln.

4. Sie sorgen für schön gestaltete, begrünte Wohnumfelder. Gibt es eine Anlage, die Sie ganz besonders mögen, und wenn ja, warum?

Eine ganz bestimmte „Lieblingsanlage“ habe ich nicht. Da gibt es mehrere... Mir gefallen vor allem Wohnanlagen mit großen Bäumen, abwechslungsreichen Pflanzflächen, Wiesen- und Rasenflächen, verschiedenen Sitzgelegenheiten und Spielplätzen. Ich finde es schön, wenn die Außenanlagen von möglichst vielen unserer Bewohner genutzt werden können. Ich denke da zum Beispiel an die Wohnanlagen in Gohlis, Sellerhausen und in Grünau (WK 2).

ADINA NEUBERT, Mitarbeiterin

Gebäudemanagement und Betriebsratsvorsitzende

1. Sie stehen als Betriebsratsvorsitzende für die Interessen der Mitarbeiter*innen ein. Wie bewerten Sie die WOGETRA als Arbeitgeber?

Die WOGETRA bietet allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein unterstützendes Arbeitsumfeld, welches es ermöglicht, sein eigenes Potenzial auszuschöpfen und zu entfalten. Dies umfasst zum Beispiel Schulungen, umfangreiche technische Ausstattung und einen sehr gut aufgestellten Fahrzeugpool.

2. Die WOGETRA ist sehr aktiv beim Thema Digitalisierung. Welche Vorteile bringt das dem Unternehmen und was haben die Mieter*innen davon?

Die fortschreitende Digitalisierung beeinflusst uns positiv. Nicht nur, dass hierdurch eine bessere Erreichbarkeit gegeben ist, sondern es wird dadurch auch die Zusammenarbeit verbessert. Sie ermöglicht das effizientere Arbeiten und manuelle Prozesse konnten automatisiert werden. Dies führt zur Fehlerminimierung.

3. Sie arbeiten im Gebäudemanagement. Wie verändert die Digitalisierung Ihre Arbeit?

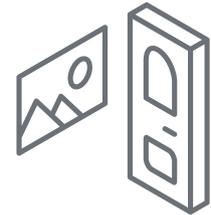
Sehr viele aktuelle Vorschriften würden sich ohne die Digitalisierung nur schwer oder gar nicht umsetzen lassen. In den letzten Jahren wurde die Energieeinsparung immer mehr zum Thema. Zum Beispiel wurde zum 01.01.2022 die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) Pflicht. Ziel ist den CO₂-Ausstoß durch Energieeinsparung zu reduzieren. Dazu werden mit Hilfe der UVI die Verbräuche für Heizung und Warmwasser für den Nutzer transparenter gemacht. Durch unser bereits seit vielen Jahren sehr gut funktionierendes AMR System konnten wir die Umsetzung dieser Forderung sofort realisieren.

4. Was gefällt Ihnen an Ihrem Arbeitgeber WOGETRA am meisten?

Die Möglichkeit der freien Zeiteinteilung ist einer der größten Vorteile. So ist für mich ein ausgewogenes Verhältnis von Berufs- und Privatleben möglich. Zudem fördert dieses Arbeitsmodell in meinen Augen die Eigenverantwortung, selbstständiges Arbeiten und das Vertrauen seitens des Arbeitgebers.



Die Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt



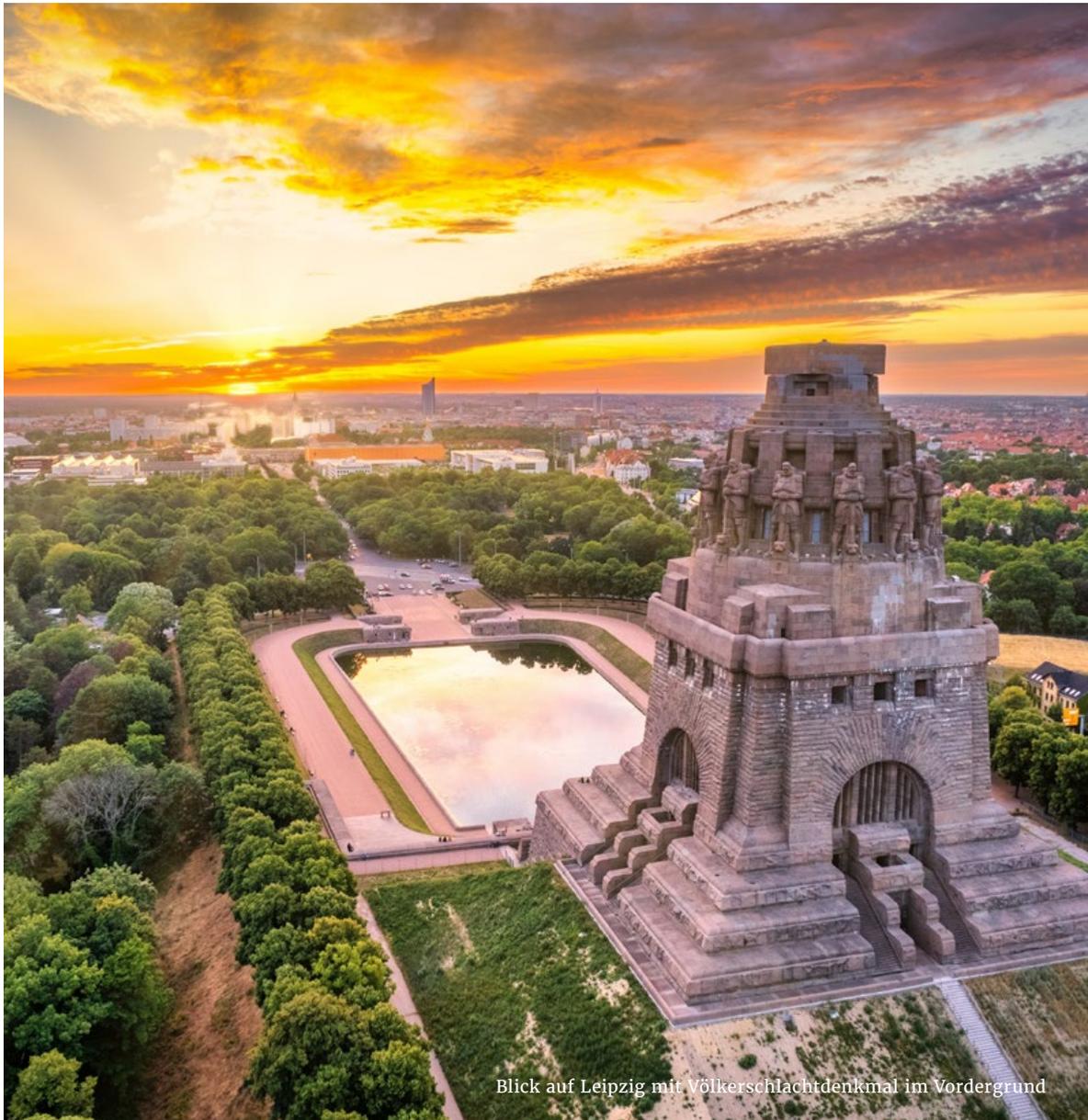
Leipzig hat mit seiner wirtschaftlichen Dynamik sowie den vielfältigen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten auch im vergangenen Jahr wieder eine hohe Anziehungskraft auf Menschen aus Deutschland und aller Welt, unter ihnen viele Fachkräfte und Studierende, ausgeübt. Rund 43.000 neue Einwohner siedelten 2023 in die Messestadt über, knapp 37.350 verließen die Stadt. Von den Neu-Leipzigern zog ein knappes Viertel – circa 10.500 Personen – aus dem Ausland zu. Trotz einer sinkenden Geburtenrate ließ der Wanderungsüberschuss die Bevölkerungszahl auf fast 629.000 Einwohner ansteigen (Stand: 31. Dezember 2023). Und dieser Trend dürfte sich fortsetzen: Prognosen zufolge soll es im Jahr 2040 bereits 665.000 Leipziger geben.

Dem Bevölkerungswachstum und der damit verbundenen hohen Wohnungsnachfrage steht allerdings ein drastischer Rückgang an Baufertigstellungen gegenüber. Gründe dafür sind die rapide gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. „Das Angebot an neugebauten und modernisierten Erstbezugswohnungen hat sich gegenüber 2017 nahezu halbiert“, sagt Timo Pinder, Geschäftsführer der PISA Immobilienmanagement GmbH und Herausgeber des renommierten PISA-Marktberichts. „Auch

das Angebot an verfügbaren Bestandswohnungen ist zurückgegangen, es hat sich durch den Zuzug und die gesunkene Umzugsbereitschaft infolge gestiegener Miet- und Energiepreise um ein Viertel verringert.“

Diese Wohnraumverknappung hat Folgen: Die Angebotsmieten für Erstbezugswohnungen stiegen 2022 im Mittelwert über die Marke von zehn Euro pro Quadratmeter – ein Plus von 6,0 Prozent gegenüber 2021. Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 3,7 Prozent auf knapp acht Euro pro Quadratmeter.

Der Rückgang an Baufertigstellungen und der Auftragseinbruch bei den Wohnungsbauunternehmen sind aber nicht die einzigen Herausforderungen, vor denen der Leipziger Wohnungsmarkt gegenwärtig steht. Zusätzlich müssen Themen wie Energiepreise, Inflation, Zinsentwicklung, Förderchaos, Gebäudeenergiegesetz und kommunale Wärmeplanung bewältigt werden. „Im Augenblick trotzen wir nur den wirtschaftlichen Widrigkeiten und versuchen, das zu schützen, für was wir stehen: das sozial verantwortbare gute Wohnen“, erklärt Mirjam Philipp, Vorständin des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Sie fordert von der Politik dringend Veränderun-



Blick auf Leipzig mit Völkerschlachtdenkmal im Vordergrund

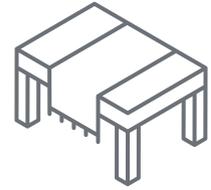
gen, damit wieder Ruhe und Verlässlichkeit in die wohnungswirtschaftliche Planung einkehren. „Jeder braucht ein Zuhause. Und wir setzen uns dafür ein, dass es für die Mieter und Mitglieder der sächsischen Wohnungsgenossenschaften weiterhin bezahlbar und sicher bleibt“, versichert Mirjam Philipp.

Auf dieses Ziel richtet auch die WOGETRA ihre Arbeit aus. Trotz gestiegener Kosten für Hausbewirtschaftung und Energie, trotz erhöhter Verwaltungsaufwände und neuer Vorgaben durch die Politik ist es uns im vergangenen

Jahr erneut gelungen, die Mieten für unsere Wohnungen auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Hierin liegt der große Unterschied zu Mietobjekten von Immobilienkonzernen und Kapitalanlegern. Bei der WOGETRA dienen Mietanpassungen nie der Renditesteigerung, sondern unterliegen immer dem Kriterium der Kostendeckung und Sozialverträglichkeit im Rahmen der Genossenschaftssatzung. Wir werden auch in Zukunft alles daransetzen, unter den Leipziger Wohnraumvermietern ein attraktiver Anbieter von sicheren und bezahlbaren Wohnungen für jede Altersgruppe zu sein.



Soziales Engagement



Wohnungsgenossenschaften haben seit jeher den Ruf, sozial engagierte Vermieter zu sein. Das liegt in ihrer Historie begründet, die bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückreicht. Damals hatte die Industrialisierung die Bevölkerung in den deutschen Städten rasant anwachsen lassen und zu katastrophalen Wohnverhältnissen geführt. Eine Reaktion darauf war die Gründung von Wohnungsgenossenschaften. Deren Grundidee, initiiert durch Hermann Schulze-Delitzsch, bestand darin, durch die selbstorganisierte und gemeinschaftliche Schaffung von dauerhaft günstigem Wohnraum der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Aber nicht nur durch erschwingliche Mieten unterscheiden sich Wohnungsgenossenschaften von privaten Vermietern. Sie stehen darüber hinaus auch für lebenslanges Wohnrecht, Mitsprachemöglichkeiten, Hilfe in sozialen Notlagen und die Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

All das gilt uneingeschränkt auch für unsere 1954 gegründete WOGETRA. Mit 37 Mitarbeiter*innen standen wir im Jahr 2023 unseren 8.600 Mitgliedern täglich mit Beratung und Service zur Seite. Bemerkenswert ist dabei erneut die Bilanz unseres Sozialmanagements, dessen Mitarbeiter*innen rund 1.650 Wohnberatungen und Kriseninterventionen durchgeführt haben. Das zeigt: Wir lassen niemanden mit seinen Sorgen und Nöten allein, egal ob es sich dabei um

gesundheitliche, familiäre, nachbarschaftliche oder finanzielle Probleme handelt. Wir suchen stets gemeinsam nach Lösungen.

Dass das gemeinschaftliche Miteinander bei uns einen hohen Stellenwert genießt, spiegelt sich auch in unserem reichhaltigen Freizeit- und Kulturleben wider. 2023 fanden in unseren vier WOGETRA-Begegnungsstätten 1.140 Veranstaltungen statt – das waren 108 mehr als im Jahr davor. Hinzu kamen 21 Hausfeste, an denen insgesamt 350 Mietparteien teilnahmen. Wir haben diese Feste unterstützt, indem wir jeder teilnehmenden Partei einen Zuschuss von zehn Euro sowie eine Partybox spendierten. Außerdem organisierten wir drei Seniorenausfahrten, denen sich 255 Teilnehmer*innen anschlossen. Als Ziele standen Jena und die Leuchtenburg, Görlitz und das Kloster St. Marienthal sowie der Okersee und die Rappbodetalsperre auf dem Programm. Darüber hinaus kam es nach den Coronajahren zu einem Wiederaufleben von gemeinsamen Theater- und Konzertbesuchen, Straßenbahn-Stadtrundfahrten und eigenen Kabarettveranstaltungen. Interessant ist auch die Geburtstagsbilanz des Jahres 2023: Unsere Mitarbeiter*innen besuchten insgesamt 550 Jubilare anlässlich ihres 75., 80., 85., 90., 95.+ sowie eines 100. und eines 101. Geburtstages.

Lassen Sie uns noch einmal zurückkehren zur eingangs erwähnten Gründungsidee der Wohnungsgenossenschaften, zum Kern ihrer Sozialorientiertheit: der Schaffung von dauer-



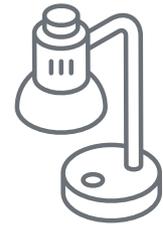
Vereinsfest Kleingartenverein Thekla

haft günstigem Wohnraum. Was dies betrifft, mussten wir 2023 der aktuellen Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt Rechnung tragen. Sie war geprägt von weiterhin drastisch gestiegenen Baupreisen und Finanzierungskosten, wodurch der Neubau von Wohnungen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar war. Darum haben wir alle Planungen auf diesem Gebiet vorerst zurückgestellt. Das gilt neben dem Wohnungsneubau auch für Komplexmodernisierungen und für Umbauten zur Erreichung besserer energetischer Standards. Erschwerend kommt hinzu, dass uns seit Einführung der Mietpreisbremse jeglicher Spielraum genommen wurde, die Mieten entsprechend der Investitionshöhe festzulegen. Das bereitet uns einerseits Sor-

gen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit neubezogener Wohnungen und bewirkt andererseits, dass in solche Neubezugswohnungen weniger Investitionen getätigt werden können, weil diese aufgrund eines weniger attraktiven Standorts nur geringe Mieten erzielen.

Doch trotz der gegenwärtigen Widrigkeiten am Mietmarkt ist und bleibt die WOGETRA eine sozial engagierte Wohnungsgenossenschaft. Gerade in Zeiten von zunehmender Wohnungsknappheit und steigenden Mieten sind unsere preiswerten und lebenslang sicheren Wohnungen eine attraktive Alternative zu den oft hochpreisigen Mietobjekten renditeorientierter Kapitalanleger.

Ökologie und Nachhaltigkeit



Leipzig will bis 2040 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt das Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 mit sieben Handlungsfeldern beschlossen, zu denen unter anderem der ÖPNV-Ausbau, die Erweiterung des Fahrradnetzes oder auch die energetische Quartierssanierung zählen. Durch zahlreiche Einzelmaßnahmen in den sieben Handlungsfeldern soll der CO₂-Ausstoß pro Einwohner und Jahr ausgehend von 5,18 Tonnen im Jahr 2020 auf 1,9 Tonnen bis 2030 und schließlich auf 0,25 Tonnen bis 2040 sinken. Die WOGETRA unterstützt die Klimaziele der Stadtverwaltung mit einer eigenen umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Diese reicht von der Gestaltung umweltverträglicher Wohnungsbestände über nachhaltige Geschäftsprozesse bis hin zur Auswahl ökologisch zertifizierter Dienstleister

Einen großen Schritt in Richtung nachhaltige Zukunft haben wir im vergangenen Jahr mit dem Pilotprojekt „KUEHA“ – Energieeffizientes Heizen und Kühlen – in unserer Wohnanlage Hannoversche Straße 58-64 in Gohlis-Nord getan. Mit diesem Projekt wurde erstmalig eine 30 Jahre alte Ölheizung durch eine komplett neue Heizanlage ersetzt, die zwei entscheidende Vorteile bietet: Zum einen senkt sie durch ihre Energieeffizienz den CO₂-Ausstoß und die Heizkosten maßgeblich, zum anderen kühlt sie an heißen Sommertagen die Wohnungen. Diese zukunftsweisende Lösung wurde an der TU Dresden entwickelt und basiert auf dem Einsatz von Geothermie und innovativer Wärmetechnologie. Sie nutzt dabei zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen, die im Winter die Wärme und im Sommer die Kühlung aus dem Erdreich in die Wohnungen bringen und durch den Wärmeeintrag im Sommer das Geothermiefeld für den Winterbetrieb vorbereiten. Sommer-

lich überhitzte Wohnungen werden durch eine Absenkung der Raumtemperatur temperiert. Wohnraumtemperaturen von mehr als 30 Grad Celsius gehören damit der Vergangenheit an. Die Erkenntnisse aus diesem Modellprojekt, das nur mit der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz möglich war, liegen im Monitoring vor und können nahezu unbegrenzt auf weitere Gebäude in Ablösung fossiler Energieträger übertragen werden.

Apropos Kosten. Für unseren Neubau Nord Quartier in Leipzig-Wiederitzsch, der mit Solarthermie auf dem Dach ausgestattet wurde, haben wir 2023 die erste Betriebskostenabrechnung erstellt. Die Unterstützung der erdgasbasierten Heizungs- und Wasserversorgung durch unsere Solarthermieanlage hat im Vergleich zum WOGETRA-Heizkostendurchschnitt zu einem sehr geringen Wärmeverbrauch geführt. Damit wurde die energetische Zielstellung dieses Wohnungsneubaus erreicht. Neben der Modernisierung von Heizanlagen setzen wir beim Energie- und CO₂-Sparen auch auf die Eigenverantwortung und Mitwirkung unserer Mitglieder und Mieter*innen. Hierfür bieten wir über unseren Kooperationspartner Caritas persönliche Energiesparberatungen und Stromsparchecks vor Ort in Ihrer Wohnung an. Darüber hinaus haben wir 2023 etliche Mieteinheiten mit neuen Heizkostenverteilern ausgestattet. Diese Geräte messen den Wärmeverbrauch individuell und ermöglichen so eine faire Heizkostenverteilung im Haus. Sie schaffen damit einen Anreiz, sparsamer, budgetchonender und umweltfreundlicher zu heizen.

Neben dem Gebäudesektor ist der Verkehrssektor ein bedeutender CO₂-Emittent. Darum richten wir unser Augenmerk auch auf nachhaltige Mobilität. Durch die sukzessive Umstel-



lung unserer Firmenflotte auf Elektro- und Hybridfahrzeuge haben wir im vergangenen Jahr 20 Prozent Kraftstoff eingespart, ohne dabei die Mobilität unserer Mitarbeiter*innen einzuschränken. Darüber hinaus senken wir mit den umweltfreundlichen Autos die CO₂-Emissionen unseres Fuhrparks, die Betriebskosten und die Lärmbelastung. Für noch mehr Nachhaltigkeit im Verkehrssektor sorgen wir, indem wir für unsere Mitglieder und Mieter*innen attraktive Angebote zum Umstieg auf alternative Verkehrsmittel schaffen. Das reicht von Ladestationen in den Wohngebieten über die nachfragebezogene Errichtung von Fahrradgaragen bis hin zu Sonderkonditionen für das Carsharing bei teilAuto und Cityflitzer. Die Sonderkonditionen gelten übrigens nicht nur für die Stadt Leipzig. WOGETRA-Mitglieder und -Mieter*innen können die teilAuto-Flotte in 20 Städten nutzen und zahlen überall nur die Hälfte der Kautions- und ein Drittel der monatlichen Grundgebühr.

Die Aufgabe, die WOGETRA nachhaltig und ökologisch auszurichten, erstreckt sich über die Gebäude und den Verkehr hinaus auch auf unsere Außenanlagen und Grünflächen. Diese spielen für die Schaffung eines angenehmen Mikroklimas in den Quartieren eine immer wichtigere Rolle. Damit die Wohngebiete grün bleiben, kontrollieren wir die Baum- und

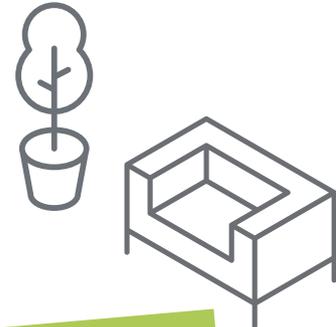
Strauchbestände, entfernen geschädigte Gehölze und pflanzen neue sowie klimaresistentere Arten nach. Darüber hinaus stellen wir Grünflächen zum Gärtnern zur Verfügung. Im Wiederitzscher Nord Quartier sind zahlreiche Hochbeete entstanden, in denen die Anwohner*innen im Sommer 2023 das erste selbstangebaute Gemüse ernten konnten. Auch das ist ein Beitrag zum Klimaschutz, der zum einen in der Begrünung des Wohnumfeldes besteht, zum anderen in der Vermeidung von CO₂ durch weniger Fahrten zum Obst- und Gemüsehändler. Selbst der Innenhof unserer WOGETRA-Geschäftsstelle im Eutritzscher Rathaus wurde zum Schauplatz eines Nachhaltigkeitsprojektes. Als das feuchte Frühjahr 2023 den Rasen zu einer hohen Wiese heranwuchern ließ, sorgte im Mai eine kleine Schafherde für den umweltverträglichen Rückschnitt. Die langsame „Mähgeschwindigkeit“ der flauschigen Vierbeiner schonte das Ökosystem, da sich Kleintiere und Insekten rechtzeitig zurückziehen konnten. Nach einer Woche war die Wiese picobello getrimmt – ohne Energieverbrauch und Lärmbelastung, zur Freude aller Nachbarschaften. Und weil die Premiere so gut verlaufen war, wurde der Innenhof der Geschäftsstelle im Oktober ein weiteres Mal ökologisch ge„mäh“t. Mitunter kann Nachhaltigkeit ganz einfach und auch mit Lebensfreude verbunden sein.



Die WOGETRA bietet modernen und bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der WOGETRA

gemäß § 289 i.V.m. § 336 Absatz 1 und 2 Handelsgesetzbuch



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA) wurde am 19. Mai 1954 gegründet und zählt heute zu einer der sechs großen Wohnungsgenossenschaften in Leipzig.

Neben einem Wohnungsbestand von circa 7.000 Einheiten besitzt die Genossenschaft darüber hinaus circa 100 Gewerbeeinheiten sowie circa 1.000 Garagen beziehungsweise PKW-Stellplätze. Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Leipzig und wurden im Wesentlichen in der Zeit von 1954 bis 1990 in einer typisierten Block- und Plattenbauweise errichtet.

Satzungsrechtlich vorrangiger Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere

und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Darüber hinaus kann die Genossenschaft Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften und veräußern. Auch ist auf Grundlage der Satzung das Nichtmitgliedergeschäft durch einen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zugelassen.

Zusätzlich bietet die WOGETRA mit verschiedenen Kooperationspartnern den Mitgliedern und Mieter*innen der Genossenschaft eine Vielzahl von Serviceleistungen „Rund um das Wohnen“ zur Vervollständigung ihres Leistungsangebotes. Mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird durch die Genossenschaft das Leistungsspektrum um infrastrukturelle Dienst- und Instandhaltungsleistungen durch ein Tochterunternehmen ergänzt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft war 2023 weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die weltweit zu Störungen der Lieferketten und enormen Preissteigerungen geführt haben. Zudem hat der andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine die Welt und insbesondere ihre Energiemärkte massiv beeinflusst. Trotz des schwierigen Umfelds konnte die Weltwirt-

schaft um 3,9 Prozent wachsen. Der Euroraum konnte einen Anstieg des Wirtschaftswachstums von nur 0,5 Prozent verzeichnen.

Die Deutsche Wirtschaft kam im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken, sodass es 2023 zu einem Rückgang des deutschen Wirtschaftswachstums von 0,3 Prozent kam.

Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

2020	2021	2022	2023	2024	2025
(Veränderung gegenüber dem Vorjahr)					
-3,7 %	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,0 %	1,2
				Prognose	Tendenz

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024; DIW Konjunkturprognose 3/24

Die sächsische Wirtschaft ist 2023 preisbereinigt um 0,6 Prozent geschrumpft (2022: 2,3 Prozent Wachstum). Im Vergleich dazu verringerte sich im Bauhauptgewerbe die Bruttowertschöpfung um 2,3 Prozent. Die Verbraucherpreise 2023 stiegen in Sachsen nach einem Vorjahresanstieg von 7,7 Prozent um durchschnittlich 6,5 Prozentpunkte.

Unter anderem auf Grund des Rückgangs der sächsischen Bauwirtschaft konnte sich der Arbeitsmarkt in Sachsen nicht stabilisieren. 2023 waren von den durchschnittlich

2,078 Millionen Erwerbstätigen (2022: 2,072 Millionen) 131.069 Menschen ohne Arbeit (2022: 118.216). Damit stieg die sächsische Erwerbslosenquote von 5,6 Prozent im Jahr 2022 auf 6,2 Prozent im Jahr 2023. Im Vergleich dazu stieg die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland um 0,4 Prozentpunkte von 5,3 Prozent auf 5,7 Prozent. Auch erhöhte sich die Arbeitslosenquote Leipzigs um 0,5 Prozentpunkte auf 7,6 Prozent und liegt mit 1,4 Prozentpunkten deutlich über dem sächsischen Durchschnitt.



Das familiäre und freundschaftliche Miteinander entspricht dem Grundgedanken der Genossenschaftsidee.

Vorjahresvergleich der Eckzahlen der sächsischen Erwerbstätigkeit

	2022	2023
Durchschnittliche Erwerbstätige in Sachsen (in 1.000 Personen)	2.072	2.078
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen	5,6 %	6,2 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Leipzig	7,1 %	7,6 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland	5,3 %	5,7 %

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadt Leipzig



2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Einwohnerentwicklung

Im Vergleich zu 2022 ist in 2023 die Einwohnerzahl von Deutschland gestiegen. Lebten Ende 2022 rund 84,3 Millionen Menschen in Deutschland, erhöhte sich diese Zahl nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes um 0,4 Millionen auf 84,7 Millionen Einwohner. 2023 betrug die Zahl der Geburten circa 680.000 bis 700.000 (Geburten 2022: 738.819). Die Zahl der Sterbefälle belief sich auf circa 1,02 Millionen (Sterbefälle 2022: 1.020.907). Die Anzahl der Nettozuwanderung betrug circa 680.000 bis 710.000 (Nettozuwanderung 2022: 1.460.000). Der Wanderungsgewinn 2023 konnte somit das Geburtendefizit wieder vollständig ausgleichen und ist die alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum.

Für den Freistaat Sachsen werden seitens des Statistischen Landesamtes Bevölkerungszahlen für das Jahr 2023 erst im Laufe des Monats Mai 2024 bereitgestellt. Im November

2023 lag die Einwohnerzahl bei 4,092 Millionen (31. Dezember 2022: 4,086 Millionen Einwohner). Die Meldebehörde der Stadt Leipzig registrierte zum 31. Dezember 2023 628.718 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig (31. Dezember 2022: 625.110 Einwohner). Dabei betrug die Zahl der Haushalte nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2023 ca. 360.000 (Anzahl der Haushalte 31. Dezember 2022: 356.903).

Langfristig wird der Freistaat Sachsen jedoch schrumpfen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2070 von einem Einwohnerrückgang für Sachsen auf 3,1 bis 3,9 Millionen Einwohner aus. Auch mittelfristig spiegelt sich dieser Trend bereits in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates bis 2040 wider. Im besten Fall werden 2040 in Sachsen noch rund 3,894 Millionen Menschen



Blick in die Leipziger Innenstadt

leben, im schlechtesten Fall wären dies nur noch 3,727 Millionen Menschen. Dabei wird sich das Durchschnittsalter der sächsischen Bevölkerung bei rund 48 Jahren bewegen. Dieser hohe Altersdurchschnitt ist bereits heute in Sachsen erkennbar. So betrug das Durchschnittsalter der Sachsen in 2021 rund 47 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Einwohner Leipzigs Ende 2022 mit 42 Jahren deutlich geringer als im Rest des Freistaates ausfiel. Die Städte Dresden und Leipzig haben positive Bevölkerungsentwicklungsprognosen. Die Stadt Leipzig geht in ihren Prognosen von einer Einwohnerzahl Ende 2040 von 664.000 (Hauptvariante) aus, wobei die Anzahl der Haushalte auf Grund der demographischen Entwicklung und durch Zuwanderungen weiter steigen soll.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2018 standen von den deutschlandweit circa 42 Millionen existierenden Wohnungen rund 3,5 Millionen Wohnungen leer. Dabei sind besonders die Regionen von Leerstand

betroffen, die deutliche Bevölkerungsrückgänge durch die demographische Entwicklung, aber auch durch Wanderungsbewegungen zu verzeichnen haben. Den größten Leerstand gab es in Sachsen-Anhalt mit rund 15,5 Prozent. Den niedrigsten Leerstand verzeichnete Hamburg mit rund 3,6 Prozent.

Sachsen hat ebenfalls mit einer hohen Anzahl leerstehender Wohnungen zu kämpfen. Von 2,39 Millionen Wohnungen standen 2021 mehr als 303.800 leer. Insbesondere in den Regionen des Vogtlandes und des Oberlausitzer Berglandes sind enorme Leerstände von bis zu 19,0 Prozent zu verzeichnen. Einzig die Städte Leipzig und Dresden verzeichnen entgegen der schrumpfenden Einwohnerzahlen in den ländlichen Regionen Einwohnerzuwächse.

Nach wie vor ist es aber nicht möglich, auf verlässliche statistische Leerstandserhebungen der Stadt selbst zurückzugreifen. Im „Monitoringbericht Wohnen 2019/2020“ schätzt die Stadt Leipzig, dass von den Ende 2019 vorhandenen 341.419 Wohneinheiten rund 4,9 Prozent (circa 16.700 Einheiten) leer stehen, wobei die



Grünanlage Marienbrunn

Leerstandsquote des marktaktiven Leerstandes 2,2 Prozent (weniger als 7.600 Einheiten) betragen soll. Selbst in dem durch die Stadt Leipzig 2020 einberufenen „Bündnis für Wohnen“, in dem alle großen Immobilienunternehmen Mitglieder sind, ist kein Transparenzwille der Stadt zu städtischen Leerstandsangaben zu verzeichnen. Im „Monitoringbericht Wohnen 2021/2022“ verweist die Stadt Leipzig für Leerstandszahlen auf den folgenden Monitoringbericht und veröffentlicht aktuell keine Zahlen.

Einzig und allein die Leerstandserhebungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften

(Baugenossenschaft Leipzig, Wohnungsgenossenschaft UNITAS, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt, Wohnungsgenossenschaft Lipsia, Wohnungsgenossenschaft Transport) bilden eine verlässliche Datengrundlage. So standen zum 31. Dezember 2023 von den insgesamt 48.255 Wohnungen 2.448 leer (Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023: 5,2 Prozent; 31. Dezember 2022: 5,5 Prozent; 31. Dezember 2021: 6,3 Prozent; 31. Dezember 2020: 6,9 Prozent; 31. Dezember 2019: 7,2 Prozent).

Wohnungsprognose

Geschätzt betrug 2023 das Neubauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland rund 270.000 Wohnungen (Ist 2022: 295.300). Damit wurden weniger Wohnungen als im Jahr zuvor gebaut. In seiner Neubauprognose geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung von einem notwendigen Neubauvolumen von mittelfristig jährlich 400.000 Wohnungen aus.

Für den Regionalmarkt Leipzig sieht die Stadtverwaltung derzeit ein jährliches Neubauvolumen von circa 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten als notwendig an. Weit davon entfernt sind die tatsächlichen Baufertigstellungen 2023 mit geschätzt 3.000 neu gebauten Wohneinheiten (Baufertigstellung Wohnungsneubau 2022:

2.659 Wohnungen; 2021: 1.833 Wohnungen; 2020: 3.372 Wohnungen; 2019: 2.356 Wohnungen). Darüber hinaus werden zusätzlich circa 1.000 Wohnungen pro Jahr durch Sanierung reaktiviert. Dieser verhaltene Entwicklungstrend ist der Tatsache geschuldet, dass man in Leipzig immer noch ein Überangebot von schätzungsweise 16.000 Wohnungen vorfindet. In der Folge werden vorwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der steuerlichen Förderung stattfinden, wobei mit einem Wohnungsneubau lediglich an exponierten Standorten zu rechnen ist. Wesentliche Einflussfaktoren bei der Umsetzung dabei werden die Baukapazitäten und Baupreise sein.

Programme zum Stadtumbau – Wohnungspolitisches Konzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig – Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Auch nach dem Auslaufen des Altschuldenerlasses unterstützen der Bund und die Länder die Entwicklungen des Wohnungsmarktes mit verschiedenen Förderprogrammen. Insbesondere in Sachsen werden nach Angaben der Sächsischen Aufbaubank nicht alle jährlich zugewiesenen Fördermittel durch die sächsischen Unternehmen in Anspruch genommen. Insbesondere ist es in Leipzig weiterhin sehr schwierig, Fördermittel für zwingend notwendige Rückbaumaßnahmen im Bereich der Plattenbauten und einer damit angestrebten Konsolidierung dieser Standorte zu generieren.

Im September 2015 wurde das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Die im Rahmen der öffentlichen Konzepterarbeitung stattgefundene Beteiligung der Immobilienmarktakteure war konstruktiv. Die Stadt Leipzig ist nunmehr bei der Konzeptumsetzung gefordert, weiterhin die Akteure zu beteiligen, um eine Berücksichtigung der Interessen der Immo-

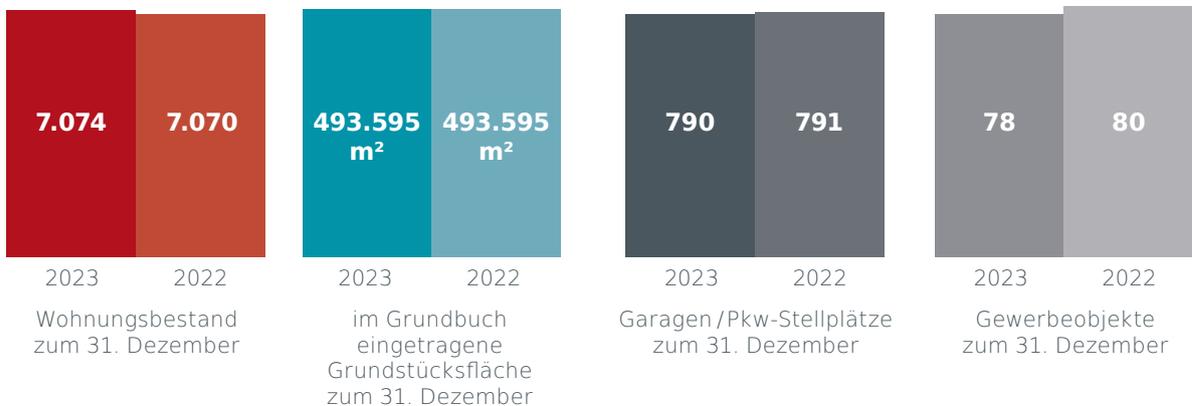
bilienmarktakteure zu gewährleisten. Hier darf die in der Vergangenheit einseitige Sichtweise auf den Immobilienmarkt von Leipzig nicht durch die Stadtverwaltung fortgesetzt werden. Auf lange Sicht fände dann weiterhin keine ausgewogene Marktentwicklung statt. Darüber hinaus wurde am 31. Mai 2018 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Dabei wurden alle wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung miteinander verwoben, wobei eine kritische Auseinandersetzung mit einer allzu optimistischen Stadtentwicklung bzw. einzelner Teilbereiche durch den Stadtrat in Zukunft notwendig ist. Die bestehenden Förderprogramme zum Sozialen Wohnungsbau sind politischer Natur und gehen vielfach an den Marktbedürfnissen und Unternehmensinteressen vorbei. Daher werden diese nur verhalten in Anspruch genommen. Ebenfalls wird das 2020 durch die Stadt Leipzig ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ keine wesentlichen Veränderungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt herbeiführen.



Wohnanlage in der Max-Liebermann-Straße

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes





Wohnungsnachfrage

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 527 Mietverträge abgeschlossen (2022: 641 abgeschlossene Mietverträge). Im gleichen Zeitraum wurden 558 Wohnungen gekündigt (2022: 548 Wohnungskündigungen).

Wohnungsleerstand

Zum 31. Dezember 2023 standen 431 Wohnungen leer (31. Dezember 2022: 392). Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,1 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent). Darüber hinaus standen am Bilanzstichtag 150 Wohnungen in dem Stilllegungsobjekt Breisgaustraße 67 bis 73 leer.

Mietenentwicklung

Das Sollmietenaufkommen 2023 stieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 753,8 T€ (2023: 28.376,3 T€; 2022: 27.622,5 T€). Die Veränderung ergibt sich dabei im Wesentlichen aus vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen.

Betriebskostenentwicklung

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohn- und Nutzflächen betragen im Geschäftsjahr 2,99 €/m² (Geschäftsjahr 2022: 2,56 €/m²). Der Anstieg im Kalenderjahr 2023 ist vor allem den deutlich gestiegenen Preisen für Energie geschuldet.

Forderungen aus Vermietung

Die pauschalwertberechtigten Mietforderungen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 322,3 T€ (31. Dezember 2022: 334,4 T€). Damit betragen die Forderungen aus Vermietung in Relation zum Sollmietenaufkommen einschließlich abgerechneter Betriebskosten 0,79 Prozent (2022: 0,83 Prozent).

Investitionen in den Bestand

Die Investitionssumme für 2023 entfiel mit 12,9 Millionen € (2022: 14,4 Millionen €) im Wesentlichen auf Instandhaltungsleistungen (12,9 Millionen €). Die Kosten je Geschäftsjahr haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen

2019	2020	2021	2022	2023
30 €	26 €	25 €	30 €	30 €
(Angaben gerundet je m ² Wohn-/Nutzfläche)				

Die Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr in Wohnwertverbesserungen im Bestandskundengeschäft und Neubezugsvorrichtungen im Neukundengeschäft.

Entwicklung des Mitgliederwesens

Im Jahre 2023 wurden in die Genossenschaft 675 neue Mitglieder aufgenommen (2022: 803). Demgegenüber steht die Anzahl der wegen Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von Geschäftsguthaben ausgeschiedenen Mitgliedern von 600 (2022: 643).

Am 31. Dezember 2023 gab es 8.626 Mitglieder (31. Dezember 2022: 8.551) mit 56.972 Anteilen zu je 155 €. Die darauf geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 8.806,8 T€ (31. Dezember 2022: 8.755,6 T€).

Entwicklung des Personalbereiches

Die Genossenschaft wird von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter*innen beträgt 48

Jahre. Von den 39 Mitarbeiter*innen haben 24 einen Hochschul-/Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle übrigen Mitarbeiter*innen besitzen die in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet erforderlichen Berufsabschlüsse und Fachkenntnisse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden den wirtschaftszweigtypischen Anforderungen entsprechend durchgeführt.

Die Vergütung der Mitarbeiter*innen orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft unter Inanspruchnahme der tarifvertraglichen Öffnungsklausel des Manteltarifvertrages und des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft. Wesentliche Vertragsbestandteile dabei sind seit 2004 der Verzicht auf das Urlaubsgeld sowie die Aussetzung der tarifvertraglichen Anpassungen der Löhne und Gehälter.



Unsere Mitarbeiterin im
Gebäudemanagement
Adina Neubert

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Bilanzsumme

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 beträgt 193.951,2 T€ (31. Dezember 2022: 194.540,3 T€). Der Rückgang der Bilanzsumme um 589,1 T€ resultiert insbesondere auf der Aktivseite aus der laufenden Abschreibung des Anlagevermögens und auf der Passivseite aus der Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss bei gleichzeitiger Tilgung von langfristigen Krediten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Die Vermögenslage ist durch einen nach wie vor angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,2 Prozent (31. Dezember 2022: 44,8 Prozent) gemessen an der Bilanzsumme. Auf den Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr um 4.410,7 T€ nahm insbesondere der Jahresüberschuss Einfluss.

Entwicklung des Verschuldungsgrades

Im Geschäftsjahr sind keine Kreditmittel zugeflossen. Im Dezember 2023 beträgt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens der Genossenschaft 48,8 Prozent (31. Dezember 2022: 51,8 Prozent).

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche beträgt zum Bilanzstichtag 189 € nach 204 € im Vorjahr. Der Rückgang ergibt sich durch die laufende Tilgung.

Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und langfristige Fremdmittel finanziert.

2.3.2 Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2023 war - wie auch die zurückliegenden Jahre - durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Auf Grund von langfristigen Planungsrechnungen ergibt sich für die Zukunft eine gesicherte Liquidität, welche die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

Zinsbelastung

Die Zinsdeckung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 5,5 Prozent (2022: 6,1 Prozent) bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Objektfinanzierungsmittel von 1,75 Prozent (2022: 1,79 Prozent).

Entwicklung des Cashflows

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgender vereinfachter Cashflow:

	2023 in T€	2022 in T€
Jahresüberschuss	4.331,0	4.290,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.985,9	2.969,8
Veränderung Pensionsrückstellung	-61,6	9,1
Vereinfachter Cashflow	7.255,3	7.269,0

Vereinfachter Cashflow

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Es konnte ein ausgewogenes Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben erzielt werden. Die

Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigen- und Fremdmittel gesichert.

2.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird durch den Wohnungsleerstand belastet. Die Leerstände führten zu einer Ertragsminderung in Höhe von insgesamt 1.427,8 T€ bzw. 5,0 Prozent (2022: 1.379,5 T€ bzw. 4,9 Prozent).

Das Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023 in T€	2022 in T€
Jahresüberschuss	4.331,0	4.290,1
Buchgewinn/Buchverlust aus Anlagenabgängen	0,3	1,4
Bereinigtes Ergebnis	4.331,3	4.291,5

Die Erhöhung des Ergebnisses um 39,8 T€ stellt sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

	2023 in T€
Im Bereich der Erträge	
Zunahme Mieteinnahmen (Mieterhöhungen und Neuvermietungen)	755,0
Zunahme Zinserträge	75,0
Abnahme der Erträge aus Gewinnabführung	-240,0
Im Bereich der Aufwendungen	
Abnahme der Instandhaltungskosten	180,0
Abnahme der Zinsaufwendungen	120,0
Zunahme Kosten Ausstattung Rauchwarnmelder	-660,0
Zunahme nicht umlagefähiger Betriebskosten	-275,0

3. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von rund 1.780,7 T€ erwartet. Dabei werden im Wesentlichen die Neuvermietungen im Bestand die Einnahmensituation verbessern. Zudem sind auf Grundlage der Finanz- und Wirtschaftsplanung regelmäßig hohe Sanierungs-

und Investitionsausgaben von durchschnittlich 15,0 Millionen € jährlich vorgesehen, die zum überwiegenden Teil durch Eigenmittel finanziert werden. Die Leerstandsauflagen werden bestenfalls gleichbleibend sein und damit weiterhin das Ergebnis belasten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die deutlichste Auswirkung hierbei zeigt sich an den Energiemärkten. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom deutlich an Dynamik gewonnen. Die damit einhergehenden Regularien, wie Energiepreisbremsen, Umsatzsteuervergünstigungen und Soforthilfen, bieten einerseits die Möglichkeit, die Belastung der Mitglieder und Mieter*innen so gering wie möglich zu halten. Andererseits erschweren sie aber auch gewohnte Arbeits- und Abrechnungsabläufe in der Genossenschaft und bedürfen zur Umsetzung besonderer technischer Gegebenheiten. Auch wenn die Preise an den Energiemärkten in den letzten Wochen leicht rückläufig waren, werden Preisanstiege in der Zukunft auf Grund des allgemeinen Wirtschaftswachstums ein ständiger Einflussfaktor bleiben. Weiterhin ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Ebenso kommen fortlaufend flüchtende Menschen nicht zuletzt auch aus den neuen Kriegsgebieten in Israel in Leipzig an, die bei entsprechender Möglichkeit mit Wohnraum versorgt werden.

4.2 Risikobericht

Seit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf

den Energiemärkten gekommen. Diese haben auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung der Wohnungsbestände der Genossenschaft und auf die Kosten für den Wärme- und Brennstoffbezug. Die bestehenden Verträge mit den Stadtwerken Leipzig werden regelmäßig auch vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeleitplanung überprüft. Derzeit verfügt die Genossenschaft im Bereich der Fernwärme eine Preisgarantie bis zum 31. Dezember 2024 und für die Versorgungsmedien Strom sowie Erdgas bis zum 31. Dezember 2025. Die Genossenschaft überwacht die Entwicklung der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mitglieder und Mieter*innen regelmäßig, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand in ständigem Austausch mit den Stadtwerken Leipzig. Ab dem 1. Januar 2024 fallen staatliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise weg, sodass sich steigende Aufwendungen ergeben können. Diese Auswirkungen werden ständig überprüft und entsprechend berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor sowie steigender gesetzlicher Energieumlagen wird auch seitens der Genossenschaft über eine schrittweise Transformation der Versorgungsmedien nachgedacht. Nicht zuletzt ergeben sich durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes

erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit. Im Besonderen sind die geplanten Steigerungen der CO₂-Kosten unter Berücksichtigung der Umlagefähigkeit ausgehend von 290 T€ in 2023 ein Faktor, der in den Bau- und Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt wird.

Größere Risiken werden in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen durch die Genossenschaft gesehen. Diese Kosten haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Baukosten- und Instandhaltungsplanung wurde bereits das höhere Preisniveau berücksichtigt, wobei die Maßnahmen auch hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit noch engmaschiger überprüft werden.

Der Anstieg des Zinsniveaus hat auf die bestehenden Kreditverträge keine Auswirkungen, da diese bereits bis 2030 vertraglich gebunden sind. Jedoch werden ab 2025 geplante Kreditneuaufnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit fortlaufend geprüft und gegebenenfalls teilweise oder vollständig durch vorhandene Eigenmittel in Abhängigkeit der Lage an den Kapitalmärkten ersetzt.

Die Einwohnerzahlen von Sachsen werden in der Zukunft weiter rückläufig sein. Leipzig hingegen kann mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von circa 3.000 bis 5.000 Einwohnern pro Jahr rechnen, was die Kosten des Ausfalls durch Leerstand bei den Wohnungsunternehmen und der Genossenschaft perspektivisch reduzieren wird oder zumindest stagnieren lässt. Jedoch beeinflussen die verfügbaren Haushaltseinkommen der Leipziger Einwohner die Möglichkeit weiterer Mieterhöhungen erheblich. Nicht zuletzt werden auch der Anstieg der Energiepreise sowie der inflationsbedingte Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten diesen Spielraum einengen. Ebenso schränkt die zum 13. Juli 2022 in Kraft getretene Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) die Einnahmensituation der Genossenschaft in nicht unerheblichem Maß ein, was wiederum in verringerten Investitionen bei der Wohnungsneuvorrichtung mündet.

Darüber hinaus wirkt sich die Haushaltspolitik der Stadt bei den Betriebskosten und der Entwicklung bei den Kosten der Unterkunft aus. Sollten auch nach Umstrukturierung des Stadtkonzerns die Gewinnabführungen der kommunalen Versorgungsunternehmen zu Gunsten des öffentlichen Personennahverkehrs wachsen, so lassen diese die Aufwendungen für Betriebskosten steigen und reduzieren gleichzeitig die Möglichkeit Mietanhebungen durchzuführen. Geringere Instandhaltungsmaßnahmen durch eingeschränktere finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen wären die Folge, was die Attraktivität der Stadt wiederum nachhaltig beeinflusst. Ebenso beeinträchtigen die stark gestiegenen Baupreise und Zinsen für Sanierungs- und Modernisierungsdarlehen die Investitionstätigkeiten. Das Förderprogramm zum sozialen Wohnungsbau wird wohl auf Grund der überwiegend ablehnenden Haltung der Leipziger Immobilienwirtschaft eine geringe Rolle bei der Entwicklung des Immobilienmarktes spielen.

Das monatliche Reporting der Genossenschaft bietet im Zusammenhang mit der jährlichen Finanz- und Wirtschaftsplanung eine verlässliche Basis, Risiken bei der Unternehmensentwicklung frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus unterstützen das Projektcontrolling sowie anlassbezogene Auswertungen bzw. Systemprüfungen diese Schutzmechanismen. Weiterhin bieten Abstimmungen zwischen den Genossenschaften der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften sowie der Arbeitsgruppe der Leipziger Immobilienmarktakteure Gewähr dafür, dass frühzeitig verschiedene Entwicklungstrends erkannt werden, denen sodann entweder einzeln oder gemeinsam entgegnet werden kann.

Das durch den Stadtrat im September 2015 beschlossene Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2018 sowie die in 2025 geplanten Konzeptfortschreibungen versprechen eine solide Stadtentwicklung auch unter Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure. Jedoch wird durch die Haltung der zuständigen Behörden hinsichtlich des Stilllegungsprojektes Breisgaustraße

67 bis 73 deutlich, dass zwischen der Stadt Leipzig und der Genossenschaft weiterhin keine zeitnahe Lösung zu dieser Standortentwicklung unter Ausnutzung von Bundes- und Landesfördermitteln gefunden wird. Insbesondere werden seitens der Stadt die sehr geringen Einwohnerzuwächse im Stadtteil Grünau nur unzureichend für die künftige Standort- und Objektentwicklung berücksichtigt. Dennoch ist die Genossenschaft weiterhin bestrebt, mittelfristig eine wirtschaftlich vernünftige Lösung auf Kommunal- und Landesebene im Sinne des Unternehmens und seiner Mitglieder herbeizuführen.

4.3 Chancenbericht

Leipzig und seine Bevölkerung wachsen weiter. Dies bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, dass bisher weniger nachgefragte Stadtbezirke künftig einen höheren Zuspruch erfahren und in Folge dessen die Leerstände sinken. Auch ergeben sich sodann Potentiale, bisher nicht vorgenommene Standortentwicklungen und Gebäudesanierungen nunmehr durchzuführen. In diesem Zusammenhang nutzte die Genossenschaft, das am 9. Februar 2022 durch den Stadtrat beschlossene Fördermittelprogramm zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen und Plattenbaugebieten zur Aktivierung von langfristig leerstehenden Wohnungen. Damit konnten insgesamt 20 Wohnungen in der Breisgaustraße unter Zuhilfenahme von 408 T€ Fördermitteln in 2022 saniert und unter der Maßgabe der Auflagen des Fördermittelprogrammes vermarktet werden. Auch in Zukunft wird die Nutzung der Fördermittelprogrammes fortlaufend geprüft.

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft wird jährlich geprüft, in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zweckmäßig und Mietanhebungen auf Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels möglich sind. Neben den sich an fünf Standorten befindenden seniorenfreundlichen Wohnanlagen bieten sich auf Grund der demographischen Entwicklung Möglichkeiten, auch auf

Mieterwunsch seniorenfreundliche Umbauten in öffentlichen Bereichen oder einzelnen Wohnbereichen vorzunehmen. Darüber hinaus sind auf Grund der Verjüngung der Leipziger Bevölkerung Maßnahmen für Familien mit Kindern, zum Beispiel Spielplatzweiterungen, denkbar.

Die Finanzierungsstruktur des Immobilienportfolios der Genossenschaft ist gesichert. Alle bis 2030 anstehenden Prolongationen sind vertraglich gebunden, sodass im Wesentlichen alle Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit bis 2030 getilgt sind.

Seit dem 1. Oktober 2019 nutzen die Mitarbeiter des Unternehmens das ERP-Programm Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH. Damit wurde die technische Grundlage geschaffen, künftig den Kundenverkehr vollständig elektronisch abzubilden und den begonnenen Ausbau der digitalen Infrastruktur der Genossenschaft erfolgreich fortzusetzen. Vor dem Hintergrund der Produktweiterentwicklung bei der Aareon Deutschland GmbH wird die Umsetzung eines Produkt-Upgrades von Wodis Sigma auf YUNEO sowie der eigene Cloud-Betrieb geprüft.

Mit dem Erwerb der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH zum 31. Dezember 2018 und der Integration in eine Konzernstruktur ist eine engere Verbindung zwischen der Verwaltung und der Erbringung infrastruktureller Dienstleistungen (Hausmeister- und Instandhaltungsleistungen) geschaffen worden. Hierdurch wurden deutliche Mehrwerte für die Mitglieder und Mieter*innen der Genossenschaft geschaffen, die in Zukunft durch weitere Dienstleistungsbereiche ergänzt werden sollen. Dabei wurden 2020 beginnend weitere Geschäftsfelder bei der GmbH angesiedelt, die kontinuierlich ausgebaut und ergänzt werden.

4.4 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft entwickelt sich stabil. Projekte, die darauf wesentlichen Einfluss haben, werden sorgsam geplant und unter allen handels-, steuer- und wirtschaftsrechtlichen Gesichts-

punkten systemgerecht abgebildet.

Weiterhin bestehen Risiken aus Kostensteigerungen im Bereich der Instandhaltung und des Energieeinkaufes und damit eventuell einher-

gehende Verzögerungen bei geplanten Einnahmen. Diese Risiken gefährden jedoch nicht den Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus ist mit einer Stagnation bzw. bestenfalls einem leichten Rückgang der Mietauffälle zu rechnen.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die flüssigen Mittel der Genossenschaft werden im Rahmen eines täglichen Liquiditätsmanagements bei Banken im Rahmen konservativer Geldanlagen kurz- und mittelfristig angelegt. Dabei wird in regelmäßigen Abständen die Art und Höhe der Einlagensicherung der Banken an Hand öffentlich zugänglicher Informationssysteme abgefragt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nur im Rahmen konservativer Finanzierungsgeschäfte, die mit Grundpfandrechten gesichert und bis 2030 vertraglich gebunden sind.

Derivative Finanzinstrumente kamen und kommen weder bei Geldanlagen noch bei Finanzierungen zur Anwendung.

Forderungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, Mieter*innen und Dritten werden im Rahmen eines aktiven Mahn- und Klagewesens durch zwei Rechtsanwaltsfachangestellte täglich überwacht und nehmen insbesondere durch die steigende wirtschaftliche

Belastung vieler Privathaushalte eine wachsende Bedeutung ein. Die Mitarbeiter werden dabei durch zwei Sozialarbeiter der Genossenschaft unterstützt. Ratenzahlungen werden auf Antrag des Schuldners unter Berücksichtigung der Vorgaben der Beschlussfassung der Vertreterversammlung durch den Vorstand gewährt.

Leipzig, den 9. April 2024

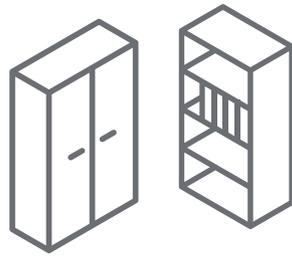
Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der WOGETRA

Bilanz zum 31.12.2023

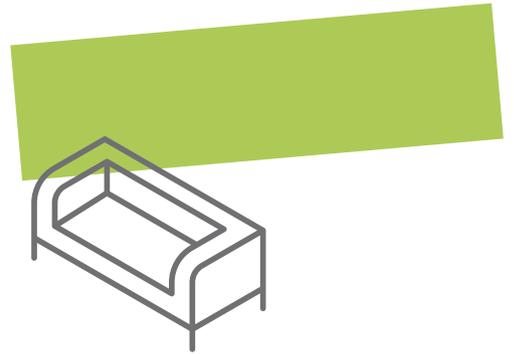
AKTIVA			
	31.12.2023		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		73,59	2.293,38
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	160.489.723,25		163.302.065,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.069.985,98		5.182.818,48
Grundstücke ohne Bauten	650.409,41		650.409,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>131.473,23</u>	166.341.591,87	103.912,65
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61		130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>400.000,00</u>	<u>530.426,61</u>	<u>400.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		166.872.092,07	169.771.926,32
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	14.279.233,35		12.306.993,84
Andere Vorräte	3.277,43		5.329,70
Geleistete Anzahlungen	<u>189.682,00</u>	14.472.192,78	192.915,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	322.278,41		334.357,61
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	128.312,03		367.892,01
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>738.264,92</u>	1.188.855,36	691.794,98
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>11.418.028,10</u>	<u>10.869.108,14</u>
BILANZSUMME		<u>193.951.168,31</u>	<u>194.540.317,84</u>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		156.487,08	166.902,48

PASSIVA			
	31.12.2023		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	495.905,30		514.850,00
der verbleibenden Mitglieder	8.806.792,83		8.755.638,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.270,00		2.325,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(15.757,12)	9.307.968,13	(16.146,01)
Kapitalrücklage		869.360,16	824.810,16
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	23.278.318,90		23.278.318,90
Gesetzliche Rücklage	52.602.701,61		52.602.701,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(0,00)		(3.159.561,19)
Andere Ergebnisrücklagen	5.461.554,58		1.130.531,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(4.331.022,62)	81.342.575,09	(1.130.531,96)
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	4.331.022,62		4.290.093,15
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-4.331.022,62</u>	<u>0,00</u>	<u>-4.290.093,15</u>
Eigenkapital insgesamt		91.519.903,38	87.109.176,62
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.549.848,00		1.611.424,00
Steuerrückstellungen	311.700,00		324.314,00
Sonstige Rückstellungen	<u>330.700,00</u>	2.192.248,00	290.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.145.277,58		87.737.957,12
Erhaltene Anzahlungen	15.490.077,97		13.761.611,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	485.509,66		439.929,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.946.025,83		3.120.487,33
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	172.125,89 (10.150,00)	100.239.016,93	145.417,77 (11.686,17)
BILANZSUMME		<u>193.951.168,31</u>	<u>194.540.317,84</u>
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		156.487,08	166.902,48

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	39.285.139,79		38.798.912,28
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.000,00</u>	39.291.139,79	7.076,40
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.972.239,51	0,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	-323.714,17
Sonstige betriebliche Erträge		917.767,57	1.247.749,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-28.492.403,76</u>	<u>-26.201.285,77</u>
ROHERGEBNIS		13.688.743,11	13.528.738,09
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-2.029.658,80		-1.993.218,44
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-429.715,22		-488.882,76
- davon für Altersversorgung	<u>(-36.100,52)</u>	-2.459.374,02	(-104.691,69)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.985.923,66	-2.969.798,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.295.498,57	-1.233.297,66
Erträge aus Gewinnabführung		128.312,03	367.892,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		86.745,32	14.685,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.497.722,84	-1.619.590,81
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-329.289,18</u>	<u>-318.629,58</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.335.992,19	5.287.898,12
Sonstige Steuern		<u>-1.004.969,57</u>	<u>-997.804,97</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		4.331.022,62	4.290.093,15
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		<u>4.331.022,62</u>	<u>-4.290.093,15</u>
BILANZERGEBNIS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig, hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (GnR-Nr. 180).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung, längstens über fünf Jahre, planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Die linearen Abschreibungen werden für Gebäude in Abhängigkeit vom Modernisierungsstand unter Anwendung von Nutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren und für bauliche Anlagen unter Anwendung von Nutzungsdauern von zehn bis 30 Jahren, ermittelt.

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA-Tabellen mit Sätzen von 6,7 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Computerhardware wird im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile sowie Ausleihungen an ein verbundenes Unternehmen. Der Wertansatz der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Ausleihungen betreffen ein Gesellschafterdarlehen zum Nominalbetrag.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 Prozent an der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 25,0 T€ und ist voll eingezahlt. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 128,3 T€, der an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG abgeführt wurde. Ein entsprechender Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden für leerstandsbedingt nicht abrechen-

bare Betriebskosten angemessene Abschläge vorgenommen. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die geleisteten Anzahlungen wurden zu Nennwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen wird auf Basis der Erfahrungswerte vorangegangener Jahre mit einer Pauschalwertberichtigung in Höhe von zehn Prozent des

Mietforderungsbestandes berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige beziehungsweise zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf Anlage 1 des Anhangs hingewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 14.279,2 T€ (Vorjahr 12.307,0 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten mit den Anwartschaftsbarwerten angesetzt, Rentensteigerungstrends wurden nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC) unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,82 Prozent (Ende Dezember 2023; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,74 Prozent (Ende Dezember 2023; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 10,4 T€.

In der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Betriebskosten	190,0 T€
Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Erstellung Jahresabschluss	96,0 T€

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung der Verbindlichkeiten gewährten Pfandrechte und anderen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel – Anlage 2 – dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die in den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ enthaltenen Posten mit nicht unerheblichem Umfang betreffen im Wesentlichen Versicherungsleistungen für Schadensfälle (620,4 T€).

Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersvorsorge wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Lizenzen und Nutzungsrechte (257,9 T€), Abschreibungen auf Forderungen (143,4 T€) und Raumkosten für Geschäftsräume (185,8 T€).

Die Erträge aus Gewinnabführung (128,3 T€) resultieren aus dem Beherrschungs- und Ge-

winnabführungsvertrag mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH (Tochtergesellschaft).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit 27,6 T€ (Vorjahr: 28,9 T€) den Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Bei dem Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten bestehen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz Differenzen, die zu passiven latenten Steuern führen können. Ein Ansatz von passiven latenten Steuern erfolgte nicht, da die Genossenschaft mit keinen Steuerzah-

lungen im Planungshorizont rechnet, sich die steuerlichen Verlustvorträge weiter aufbauen und diese auch in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, um mögliche Belastungen aus den passiven Differenzen langfristig auszugleichen.

Beschäftigte: Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	28	3
technische Mitarbeiter	6	0
gesamt	34	3

Mitgliederbewegung:

Anfang 2023	8.551
Zugang	675
Abgang	- 600
verbleibende Mitglieder Ende 2023	8.626

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 51,2 T€.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Tobias Luft - Vorstandsvorsitzender -

Béla Hambuch

Mitglieder des Aufsichtsrates

Joachim Steinke - Aufsichtsratsvorsitzender -

Rajko Felgentreff

Michael Fischer

Woldemar Wall

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2023 schließt

mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.331,0 T€ ab. Gemäß §§ 28 Abs. 1 Buchst. I und § 40 Abs. 3 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 4.331,0 T€ in die anderen Ergebnismittel eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Leipzig, den 9. April 2024

Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch



Spielplatz Hannoversche Straße

Anlagenpiegel des Geschäftsjahres 2023

– Anlage 1 –

Anlagevermögen (Bilanz Aktiva)	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	269.352,29	0,00	0,00	269.352,29
SACHANLAGEN				
Grundstücke mit Wohnbauten	382.041.636,02	11.036,19	0,00	382.052.672,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.839.899,34	11.835,13	0,00	8.851.734,47
Grundstücke ohne Bauten	1.577.552,21	0,00	0,00	1.577.552,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.619,39	63.480,72	-50.114,97	711.985,14
- davon GWG		(3.843,53)	(-3.843,53)	
Sachanlagen gesamt	393.157.706,96	86.352,04	-50.114,97	393.193.944,03
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61	0,00	0,00	130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
Finanzanlagen gesamt	530.426,61	0,00	0,00	530.426,61
Anlagevermögen insgesamt	393.957.485,86	86.352,04	-50.114,97	393.993.722,93

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2023	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2023	am 31.12.2023	am 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	267.058,91	2.219,79	0,00	269.278,70	73,59	2.293,38
	218.739.570,23	2.823.378,73	0,00	221.562.948,96	160.489.723,25	163.302.065,79
	3.657.080,86	124.667,63	0,00	3.781.748,49	5.069.985,98	5.182.818,48
	927.142,80	0,00	0,00	927.142,80	650.409,41	650.409,41
	594.706,74	35.657,51	-49.852,34	580.511,91	131.473,23	103.912,65
		(3.843,53)	(-3.843,53)			
	223.918.500,63	2.983.703,87	-49.852,34	226.852.352,16	166.341.591,87	169.239.206,33
	0,00	0,00	0,00	0,00	130.426,61	130.426,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	530.426,61	530.426,61
	224.185.559,54	2.985.923,66	-49.852,34	227.121.630,86	166.872.092,07	169.771.926,32

Verbindlichkeitspiegel des Geschäftsjahres 2023

– Anlage 2 –

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)		insgesamt	
		Euro	unter 1 Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2023	81.145.277,58	6.942.292,91
	31.12.2022	87.737.957,12	6.823.396,55
Erhaltene Anzahlungen	31.12.2023	15.490.077,97	15.490.077,97
	31.12.2022	13.761.611,65	13.761.611,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2023	485.509,66	485.509,66
	31.12.2022	439.929,35	439.929,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2023	2.946.025,83	2.946.025,83
	31.12.2022	3.120.487,33	3.120.487,33
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2023	172.125,89	172.125,89
	31.12.2022	145.417,77	145.417,77
Gesamtbetrag	31.12.2023	100.239.016,93	26.036.032,26
	31.12.2022	105.205.403,22	24.290.842,65

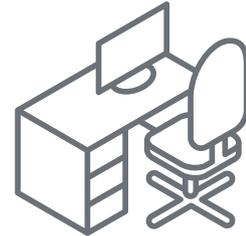
davon Restlaufzeit		gesichert		Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Euro	Euro	Euro		
27.261.105,82	46.941.878,85	81.145.277,58	Die Verbindlichkeiten sind gesichert durch Grundpfandrechte.	
27.098.302,29	53.816.258,28	87.737.957,12		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00		
27.261.105,82	46.941.878,85	81.145.277,58		
27.098.302,29	53.816.258,28	87.737.957,12		





Wohnanlage Annaberger Straße

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 8. April 2024 einstimmig nachfolgenden Bericht für das Kalenderjahr 2023 beschlossen. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates legt der Aufsichtsrat gewissenhaft und getreu Rechenschaft über seine Tätigkeit im Berichtsjahr 2023 ab.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist nicht nur durch stetige und kontinuierliche Umsatzverbesserung geprägt, sondern auch durch das Versprechen, unsere Hausbestände durch gleichmäßige und hohe Investitionen zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das umfangreiche Investitionsprogramm ist ein wichtiger Meilenstein in Richtung Zukunft und fügt sich in die Strategie ein, die Nachfrage langfristig abzusichern. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Wachstumskurs zuverlässig gehalten und fortgesetzt werden. In einem schwierigen Marktumfeld waren allerdings im vergangenen Jahr erstmals seit langem wieder mehr Kündigungen als Neuvermietungen zu verzeichnen. Gemeinsam mit dem Vorstand werden wir das wirtschaftliche Umfeld weiterhin genau beobachten und zusätzliche Maßnahmen einleiten und so weiterhin für eine nachhaltige und erfolgreiche Unternehmensentwicklung sorgen. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand auf diesem Weg weiterhin nach Kräften unterstützen, ihn beraten und seine Vorschläge und Entscheidungen im Interesse der Genossenschaft eingehend prüfen.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Gute Unternehmensführung und -kontrolle sind mit einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse unserer Genossenschaft und der Mitglieder der Genossenschaft verbunden. Das gemeinsame Ziel von Aufsichtsrat und Vorstand ist die nachhaltige und langfristige Steigerung des Wertes unserer Genossenschaft, ohne den „genossenschaftlichen Blick“ für das Gemeinsame – unsere Genossenschaftsidee – zu verlieren, denn gerade die Gemeinschaft zeichnet unsere Genossenschaft aus.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er beriet den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft und hat die Arbeit des Vorstandes sorgfältig und kontinuierlich überwacht. Die Berichtspflichten des Vorstandes und das Erfordernis eines Kataloges zustimmungspflichtiger Geschäfte sind in Gesetz und Satzung definiert und in einem Informationskatalog für den Vorstand konkretisiert.

Wir konnten uns dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandarbeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend

in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Genossenschaft und die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und der Risikoentwicklung unterrichtet. Dies beinhaltet auch Informationen über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung zu den im Finanz- und Wirtschaftsplan festgelegten Zielen sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufes von der Planung (Follow-up-Berichterstattung). Des Weiteren hat der Vorstand eine regelmäßige Berichterstattung über die Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsthemen aufgenommen (Umwelt und Energieeinsparungen/ Erreichung der Klimaziele).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes intensiv auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auf diese Weise erhielten sie laufend Einblick in die Geschäfts- und Vermögensentwicklung. Neben der Finanz-, Investitions- und Personalplanung galt die Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates der Risikolage und dem Risikomanagement. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand beziehungsweise steht der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Informationsaustausch mit dem Vorstand. Über wichtige Erkenntnisse hat der Aufsichtsratsvorsitzende spätestens in der folgenden Aufsichtsratssitzung berichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden fünf ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates im Beisein des Vorstandes statt (gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat). An den Sitzungen und Abstimmungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes in der Regel vollzählig teilgenommen. Die Sitzungen wurden teilweise als Online-Meeting durchgeführt.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2023 sieben ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. An allen Sitzungen und Abstimmungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates in der Regel vollzählig teilgenommen. Die Sitzungen wurden teilweise als Online-Meeting durchgeführt.

In den gemeinsamen und in den getrennten Sitzungen diskutierte der Aufsichtsrat offen und ausführlich über die Berichte des Vorstandes und erörterte gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategischen Fragestellungen.

Der Aufsichtsrat beschloss darüber hinaus den Bericht des Aufsichtsrates für das Wirtschaftsjahr 2022.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, hat es im Berichtsjahr 2023 nicht gegeben.

Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand sind wir von der Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Führung der Genossenschaft überzeugt und sehen uns nicht veranlasst, von weiteren Prüfungsrechten Gebrauch zu machen. Außerordentliche Sitzungen waren ebenfalls nicht erforderlich. Da der Aufsichtsrat lediglich aus vier Personen besteht und damit die geeignete Größe hat, sämtliche Angelegenheiten im Gesamtaufichtsrat zur Erörterung und zu entscheiden, wurde von der Bildung von Ausschüssen abgesehen. Alle Fragen wurden demnach im Gesamtplenarium behandelt.

Themenschwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen

Neben den Regelberichterstattungen auf der Basis des monatlichen Reportings bezogen auf die Genossenschaft und des quartalsweisen Reportings bezogen auf die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wurde das Thema „Umwelt und Energieeinsparungen/

Schaffung der Klimaziele“ als fortlaufender Regeltagesordnungspunkt fortgeführt. Ferner wurden folgende Themenschwerpunkte intensiv besprochen:

- Energiepreisentwicklung und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Finanz- und Wirtschaftsplan 2023 (Erörterung Anfang 2023)
- Marketingreporting 4. Quartal 2022
- Vorbereitung und Auswertung der durchgeführten Vertreterausprachen in 2023
- Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses 2022 und ausführliche Behandlung des Prüfungsberichtes anlässlich der jährlichen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den VSWG e.V.
- Beschlussfassung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Bilanzgewinns 2022 sowie Einladung zur 80. Vertreterversammlung
- Klimatisierungsprojekt KUEHA in Zusammenarbeit mit der TU Dresden im Rahmen des Austausches von technisch verschlissenen Öl-Stationen
- laufendes Vermietungsgeschäft und quartiersbezogene Leerstandsüberlegungen
- Auswertung Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2022
- Bankenrating
- Digitalisierungsstrategie der WOGETRA
- Auswertung Bauplan 2022
- Entwicklungsperspektiven Wohnkomplex Breisgaustraße, Leipzig-Grünau
- Personalgewinnung

Zusammensetzung und Aufgabenverteilung im Aufsichtsrat

In der ersten Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die 80. Vertreterversammlung 2023 wurde Joachim Steinke zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt; Woldemar Wall wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Michael Fischer ist Schriftführer des Aufsichtsrates. Rajko Felgentreff nimmt die Funktion der Beschwerdestelle wahr.

Der Aufsichtsrat ist sich dessen bewusst, dass der Erfolg der Genossenschaft ganz wesentlich von der Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft und des Tochterunternehmens WS GmbH abhängt und diese damit die Basis für den Erfolg bilden. Mit ihrer Leistungsbereitschaft und ihrem Engagement hat jeder Einzelne dazu beigetragen, dass unsere Genossenschaft weiterhin auf einem sehr guten Weg ist. Für die geleistete Arbeit und den großen Einsatz spricht der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstandes, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und der WS GmbH großen Dank und Anerkennung aus. Der Dank gilt auch den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern, die ebenfalls zum Erfolg beigetragen haben. Darüber hinaus danken wir unseren Vertreterinnen und Vertretern, die Vorstand und Aufsichtsrat ihr Vertrauen ent-

gegengebracht haben und auch weiterhin entgegenbringen. Durch zahlreiche Anregungen und Hinweise tragen sie nicht nur zu einer lebendigen Genossenschaft bei, sondern bilden das Rückgrat der Genossenschaftsidee, etwas gemeinsam zu bewegen.

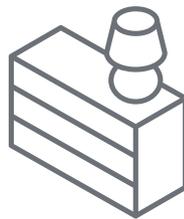
Abschließend bedanken wir uns bei den Mitgliedern des Vorstandes für die jederzeit gute, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit und für die erbrachten Leistungen im Jahr 2023. Der Aufsichtsrat unterstützt den eingeschlagenen Weg ausdrücklich und wird den Vorstand im laufenden Geschäftsjahr 2024 weiterhin intensiv, sowohl beratend als auch durch eine regelmäßige und kritische Überwachung auf dem weiteren Weg begleiten.

Leipzig, den 8. April 2024

Der Aufsichtsrat



Joachim Steinke, Aufsichtsratsvorsitzender





Das Team der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH steht unseren Mitgliedern fachkundig zur Verfügung.

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023



Bilanz zum 31.12.2023

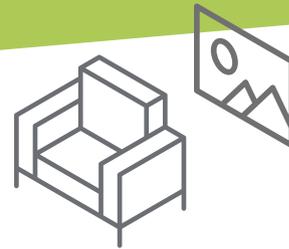
AKTIVA			
	31.12.2023		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.817,00	94.817,00	138.479,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109.085,91		252.809,95
Sonstige Vermögensgegenstände	3.235,76	112.321,67	5.121,45
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		488.772,60	573.653,76
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			4.336,36
SUMME AKTIVA		<u>720.911,27</u>	<u>999.400,52</u>

PASSIVA			
	31.12.2023		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag		120.817,79	120.817,79
Summe Eigenkapital		145.817,79	145.817,79
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	19.333,00	19.333,00	32.536,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.507,78		42.973,89
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
sonstige Verbindlichkeiten	537.252,70		778.072,84
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		555.760,48	
SUMME PASSIVA		<u>720.911,27</u>	<u>999.400,52</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE		2.581.891,61	2.967.364,42
Sonstige betriebliche Erträge		36.902,49	31.606,64
MATERIALAUFWAND			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-390.729,38		-283.977,49
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-631.758,23	-1.022.487,61	901.810,83
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	-863.063,84		-850.386,17
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-205.988,53	-1.069.052,37	-217.207,33 -1.067.593,50
ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-61.648,19	-61.648,19	-58.847,39
sonstige betriebliche Aufwendungen		-319.106,25	-300.601,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen		14.598,65	-14.701,40
ERGEBNIS NACH STEUERN		131.901,03	371.439,01
Sonstige Steuern		-3.589,00	-3.547,00
aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		-128.312,03	-367.892,01
JAHRESÜBERSCHUSS		0,00	0,00

Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die WS Wohnservice Haus- und Immobilien GmbH hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Leipzig (HR B 18514).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 HGB als „kleine Kapitalgesellschaft“.

Bei der Offenlegung wird von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht.

Das Stammkapital der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird von der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig zu 100 Prozent gehalten.

Die Gesellschaft hat mit der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit dem Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig GnR 180) als herrschendem Unternehmen einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 22. November 2019.

Auf der Grundlage des Gewinnabführungsvertrages führt die Gesellschaft den Jahresüberschuss 2023 an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig ab.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA-Tabellen mit Sätzen von 7,14 bis 25,00 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Computerhardware wurde im Berichtsjahr gemäß dem BMF, Schreiben vom 26.2.2021 - IV C 3 - S 2190/21/10002 voll abgeschrieben..

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Bewertung des Warenbestandes erfolgte zu den Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige beziehungsweise zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt. Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünfti-

ger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens nach § 268 Abs. 2 HGB ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

In der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind folgende Verbindlichkeiten gegenüber der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:
Darlehen zur Liquiditätssicherung 400,0 T€
Verbindlichkeit aus Gewinnabführung 128,3 T€

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung der Verbindlichkeiten gewährten Pfandrechte und anderen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichen Umfang enthalten: Raumkosten für Geschäftsräume (44,4 T€), Kfz-Kosten (133,9 T€) und EDV-Kosten (T€ 29,9).

Der Posten „aufgrund einer Gewinngemeinschaft, einer Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinn“ beinhaltet die gemäß dem Gewinnabführungsvertrags vorzunehmende Gewinnabführung des Jahresüberschusses 2023 an die Obergesellschaft die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig.

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte: Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	1	3
technische Mitarbeiter	23	1
gesamt	24	4

Geschäftsführer

Im Berichtsjahr waren Herr Tobias Luft und Herr Béla Hambuch zu Geschäftsführern bestellt.

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung

aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 128,3 T€ ab. Gemäß § 2 des Gewinnabführungsvertrags mit der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig wird der gesamte Gewinn an diese abgeführt.

Leipzig, den 4. März 2024



Tobias Luft
Geschäftsführer



Béla Hambuch
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

Anlagevermögen	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungskosten-/ Herstellungskosten
	Euro	Euro	Euro	31.12.2023
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
Pkw	7.480,72			7.480,72
Lkw	359.901,43			359.901,43
Sonstige Transportmittel	2.230,59			2.230,59
Geschäftsausstattung	19.399,78	2.114,83		21.514,61
Büroeinrichtung	13.377,49	1.385,74		14.743,23
Geringwertige Wirtschaftsgüter	8.421,77	14.505,62	8.421,77	14.505,62
Summe	410.811,78	17.986,19	8.421,77	420.376,20
Summe Anlagevermögen	410.811,78	17.986,19	8.421,77	420.376,20

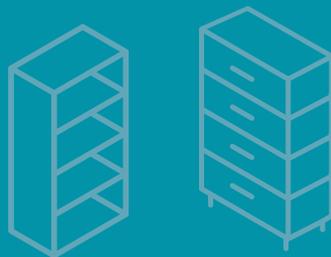
Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abgänge	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert	Buchwert
01.01.2023	Zugänge	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
7.479,72			7.479,72	1,00	1,00
237.274,43	43.726,00		281.000,43	78.901,00	122.627,00
2.228,59			2.228,59	2,00	2,00
4.317,78	3.192,83		7.510,61	14.004,00	15.082,00
12.610,49	224,74		12.8335,23	1.908,00	767,00
8.421,77	14.504,62	8.421,77	14.504,62	1,00	
272.332,78	61.648,19	8.421,77	325.559,20	94.817,00	138.479,00
272.332,78	61.648,19	8.421,77	325.559,20	94.817,00	138.479,00



Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)	Stand 31.12.2023	bis 1 Jahr
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.507,78	18.507,78
Sonstige Verbindlichkeiten	537.252,70	137.252,70
Summe	555.760,48	155.760,48

Restlaufzeit		davon besichert	
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Euro	Euro	Euro	Euro
0,00	0,00	0,00	0,00
400.000,00	0,00	0,00	0,00
400.000,00	0,00	0,00	0,00





www.wogetra.de