

Zuhause in Leipzig



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Jahresbericht 2020

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	4
1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
1.1 Grundlagen des Unternehmens	4
1.2 Ziele und Strategien	4
1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt	5
1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt	6
1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen	8
1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts	8
1.3.5 Entwicklung der Baukosten	9
1.4 Konzernaufbau	9
2 Immobilien	11
2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand	11
2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung	13
3 Personal	17
4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick	19
4.1 Kennzahlenübersicht der LWB	19
4.2 Ertragslage der LWB	20
4.3 Vermögenslage der LWB	22
4.4 Finanzlage der LWB	24
4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB	24
5 Risikobericht	25
5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB	25
5.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	25
6 Chancen der zukünftigen Entwicklung - Prognosebericht	27

Inhalt

.....

Bilanz zum 31. Dezember 2020	29
.....	
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	30
.....	
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	31
I. Grundlagen	31
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	35
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
V. Sonstige Angaben	40
.....	
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019	46
.....	
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	47
.....	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Gesellschaftsvertragliche Aufgabe der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die LWB ist dabei als kommunales Tochterunternehmen strategischer Partner der Stadt Leipzig bei der praktischen Umsetzung ihrer sozial-, wohn- und stadtentwicklungspolitischen sowie ökologischen Ziele. Die LWB nimmt diese wichtige Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt unter der Prämisse der nachhaltigen Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens ein.

Die LWB vermietet und bewirtschaftet aktuell über 35.300 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet und ist damit mit ca. 10 % Marktanteil der größte Wohnungsanbieter in Leipzig.

In 2020 waren in der LWB und ihren Tochtergesellschaften durchschnittlich 493 Mitarbeiter aktiv beschäftigt.

1.2 Ziele und Strategien

Für die wachsende Stadt Leipzig sind der Wohnungsneubau und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen in den Fokus der Wohnungspolitik gerückt. Die LWB nimmt im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzepts als Instrument der Stadt eine aktive Rolle ein. Die in den Leitlinien des Konzepts verankerten Aufgaben sind in die in 2017 aktualisierten Eigentümerziele der LWB eingeflossen. Eine wesentliche inhaltliche Herausforderung liegt in dem hiernach anzustrebenden Bestandwachstum bei gleichzeitig unter Berücksichtigung steigender Klimaanforderungen zu organisierendem Bestandserhalt.

Entsprechend der Beauftragung durch Gesellschafter und Aufsichtsrat hat die LWB in ihrer Strategischen Unternehmensplanung 2027 unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Potenzials der LWB ein Mengenwachstum aus eigener Kraft vorgesehen. Bei der Erarbeitung wurden die zu diesem Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen, wie die prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die angenommenen Haushalts- und Einkommensentwicklungen, die Konkretisierung der Fördermittelrichtlinie für sozialen Wohnungsneubau in Sachsen sowie die Entwicklung von Baukosten und Zinsen berücksichtigt.

Das besondere Augenmerk der LWB liegt auch in Zukunft auf der Bewirtschaftung von Wohnungen im preisgünstigen Segment unter wirtschaftlichen Prämissen. Dementsprechend wird die LWB gemäß der in 2017 evaluierten Eigentümerziele mindestens ein Drittel des Wohnungsbestandes in einem Preissegment anbieten, das den Angemessenheitskriterien der Leipziger Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ (KdU) entspricht. Darüber hinaus ist die LWB bestrebt, im Segment des Neubaus mindestens einen Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, wenn entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen und sich Neubauprojekte wirtschaftlich darstellen lassen.

Die LWB hat somit den Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand bei angemessener Qualität, die Bestandserweiterung durch Neubau, die stufenweise Sanierung der Großwohnsiedlungen in Plattenbau-

gebieten sowie die Fortsetzung der Sanierung von weiteren Beständen im Fokus. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Sachziele ist, dass die wirtschaftliche Stabilität der LWB weiterhin nachhaltig gesichert bleibt. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Eigentümerziele ertrags-, liquiditäts- sowie vermögensorientierte Zielgrößen für die Bestimmung und Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens definiert. Bei teilweise gegenläufig wirkenden Sach- und Finanzziele soll die mittel- und langfristige Einhaltung dieser finanzwirtschaftlichen Relationen als Leitplanke zur weiteren Sicherung und zum Erhalt des Vermögens der Gesellschaft und damit der Stadt Leipzig wirken. Die LWB kann nur als wirtschaftlich stabiles Unternehmen auch in Zukunft ihrem sozialen Auftrag und der Erfüllung der Sachziele nachkommen.

Im Rahmen der basierend auf den Eigentümerzielen aufgestellten strategischen Unternehmensplanung 2027 wird unter der Annahme einer zeitlich weitgehend gleichmäßigen Verteilung der Instandsetzungen von Großwohnsiedlungen ein nachhaltig positives jährliches **Geschäftsergebnis vor Steuern** angestrebt. Ferner wurden folgende wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren definiert:

Die **Schuldendienstdeckung** gibt an, in welchem Umfang vom Unternehmen im Betrachtungszeitraum aus dem operativen Geschäft – über die notwendige Bedienung des Kapitaldienstes hinaus – liquide Mittel erwirtschaftet werden. Als relative Zielgröße wird ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,25 angestrebt, die Mindestgröße soll 1,2 betragen, da dies in der Regel eine Untergrenze für finanzierende Banken hinsichtlich der Risikotragfähigkeit eines Unternehmens ist.

Zur nachhaltigen Sicherstellung einer stabilen Kapitalstruktur strebt die LWB eine **Eigenkapitalquote** von 35 % an, die Mindest-Eigenkapital-Quote sollte 30 % nicht unterschreiten. Um über die standardisierte rein (handels-) bilanzielle Sichtweise hinaus eine branchenspezifischere Sicht auf die verbleibende Finanzierungskraft der LWB zu erhalten, erfolgt zudem die Betrachtung der Kennziffer **LTV (Loan to Value)**, wobei als Bezugsgröße der Beleihungswert der Immobilien verwendet wird. Für den LTV wird eine Relation von bis zu 55 % angestrebt, sie soll jedoch maximal 60 % betragen, da dies bei objektbesicherten Immobilienfinanzierungen die Grenze ist, bis zu der sich die LWB dauerhaft (günstig) bei Banken im Realkreditbereich finanzieren kann.

1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt

Die deutsche Wirtschaft ist aufgrund der Coronavirus-Pandemie seit März 2020 schnell und stark geschrumpft. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch der Dienstleistungssektor wurden massiv beeinträchtigt. Nach der Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen der ersten Welle im Frühjahr konnte erwartet werden, dass die Wirtschaftstätigkeit wieder zunimmt und eine rasche Konjunkturbelebung stattfindet. In ihrem Herbstgutachten haben führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Prognose für die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in 2020 auf minus 5,4 % und für 2021 auf einen Zuwachs von 4,7 % veröffentlicht.¹

In Deutschland unterstützt die Bundesregierung seit dem Sommer 2020 mit einem sehr umfangreichen Konjunkturpaket (steuerliche Maßnahmen, Kurzarbeitergeld, Stützungsmaßnahmen für Wirtschaftsunternehmen) die wirtschaftliche Erholung. Durch den weiteren Lockdown, den das erneute Ansteigen der Infektionen im Herbst 2020 erforderte, ist die wirtschaftliche Erholung jedoch weiter gebremst worden und alle Konjunkturaussichten dagegen erneut mit einem außergewöhnlichen Maß an Unsicherheit behaftet. Erste statistische Berechnungen in 2021 gehen von einer Verminderung des BIP im Jahr 2020 von 5,0 % aus.² Das Vorkrisenniveau dürfte jedoch nicht vor Anfang des Jahres 2022 erreicht werden.

¹ Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2020 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2021

Mit verschiedenen Maßnahmen hat die Europäische Zentralbank dazu beigetragen, günstige Finanzierungsbedingungen während der Pandemie aufrechtzuerhalten und dadurch die Kreditvergabe an alle Wirtschaftssektoren zu fördern, die Konjunktur zu unterstützen und mittelfristig Preisstabilität zu gewährleisten. Der durch die EZB seit 2016 festgesetzte Leitzins wurde unverändert bei 0,0 % belassen. Der negative Einlagenzins für Banken verblieb überdies seit September 2019 auf einem Stand von -0,5 %. Darüber hinaus weitete die EZB ihre Anleihekäufe über ein Pandemie-Notfallankaufprogramm von Mrd. EUR 1,85 aus. Die EZB wird die Zinsen so lange auf ihrem aktuellen niedrigen Niveau halten, bis sich die Inflationsaussichten einem Niveau von unter, aber nahe 2 % annähern.³ Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die kurzfristigen Zinsen und Geldanlagen tendenziell auf dem derzeitigen Niveau verbleiben werden.

Nach Darstellungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geht die Wohnungswirtschaft bisher relativ stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise. Die Branche zeigt demnach einmal mehr ihre Rolle als Stabilitätsanker und Konjunkturmotor, deren wirtschaftliche Rahmenbedingungen es weiter zu stärken gilt.⁴

1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist in den vergangenen neun Jahren angestiegen, im Jahr 2020 ist dagegen mit einer leicht sinkenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Das Wachstum ist jedoch regional sehr ungleichgewichtig und selektiv. Durch die immer knapper werdenden Aufnahmekapazitäten in den Großstädten lässt sich jüngst auch eine Trendumkehr in der Binnenwanderung beobachten. Der Stellenwert vom Wohnen im Umland nimmt wieder zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, vor allem durch Zuwanderung von außen, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.⁵ Die Wachstumsdynamik bei den Mieten, insbesondere den Neuvertragsmieten, schwächt sich aber auch in den Metropolen langsam ab.⁶ Aufgrund des Anstiegs der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren ist der Leipziger Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit stabil. In der Stadt Leipzig ist die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz seit dem Vorjahresende um 3.739 auf 605.407 gestiegen.⁷ Das hohe jährliche Bevölkerungswachstum der Vorjahre wird damit nicht mehr erreicht, der jährliche Wanderungssaldo und auch die Geburtenüberschüsse nehmen seit 2016 wieder ab. Die Corona-Pandemie und die damit zusammenhängenden Beschränkungen haben dabei einen geringeren Zuzug, vor allem von Studenten im 4. Quartal, als in den Vorjahren verursacht. Die Zuwanderung wird durch junge Erwachsene geprägt, damit wurde im Durchschnittsalter die demografische Alterung der alteingesessenen Leipziger Stadtbevölkerung ausgeglichen.

Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2019 in ihrer amtlichen Bevölkerungsvorausschätzung für die demografische Entwicklung der Stadt für den Zeitraum bis 2040 einen Ergebniskorridor beschrieben, in dessen Hauptvariante die Einwohnerzahl Leipzigs bis auf etwa 665.000 Einwohner im Jahr 2040 steigen wird.⁸ Das Bevölkerungswachstum in Leipzig wird sich demnach in diesem Prognosezeitraum, getragen durch Zuzugsgewinne, fortsetzen. Ein höherer Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum oberen Szenario von 713.000 Einwohnern in 2040 setzt die besonders positive Entwicklung des Leipziger Arbeitsmarktes, die Attraktivität der Stadt für weitere Gewerbeansiedlungen, die Bekämpfung des Fachkräftemangels und die weitgehende Angleichung an ein bundesdeutsches Verdienstniveau voraus. Die Einwohnerzahl Leipzigs im Jahr 2020 lag leicht unter der prognostizierten unteren Variante der städtischen Vorausschätzung. Neben sinkenden Geburten- und Zuzugszahlen hatten auch Registerbereinigungen einen großen Einfluss auf diese Abweichung.

Die zukünftige Nachfrage nach Wohnungsanzahl und -größe wird maßgeblich durch die Entwicklung der Privathaushalte bestimmt. In Leipzig lag die Anzahl der Personenhaushalte Ende 2020 bei 342.330 und damit leicht unter dem Vorjahr.⁹ Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit in Leipzig bei ca. 1,8 Personen pro Haushalt. Unter Annahme dieser Durchschnittswerte und ausgehend von der aktuel-

- 3 Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 10. Dezember 2020
- 4 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
- 5 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021
- 6 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Pressemitteilung vom 23. November 2020
- 7 Stadt Leipzig, Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2021
- 8 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2019
- 9 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2021

len Bevölkerungsvorausschätzung ergibt die Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Leipzig eine Spreizung zwischen dem oberen und dem unteren Szenario von ca. 37.000 Wohnungen in 2040 und bereits ca. 14.000 Wohnungen in zehn Jahren.

Auf der Angebotsseite für Wohnungen, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, ist in Leipzig eine zunehmende Dynamik zu verzeichnen. Die Anzahl marktaktiver Wohnungen lag Ende 2019 bei 340.316 Wohnungen und damit um 0,56 % höher als im Vorjahr.¹⁰ Nach amtlichen Statistiken wurden in Leipzig in 2018 und 2019 jeweils etwa 2.300 Wohnungen fertiggestellt. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für 4.328 Wohnungen war in 2019 deutlich höher als in Vorjahren. Die offizielle Baustatistik (bis Ende 2019) liefert noch kein vollständiges Bild, die Bautätigkeit in Leipzig hat im Zuge der Bevölkerungsentwicklung deutlich zugenommen. Die Anzahl leerstehender Wohnungen wird in Leipzig auf ca. 16.000 geschätzt. 320 Wohnungsbauvorhaben mit weit über 20.000 geplanten neuen Wohnungen sind bekannt.¹¹ Bis zum Jahr 2040 können darüber hinaus nochmals etwa 13.000 Wohnungen hinzukommen.¹²

Lediglich das obere Szenario der Bevölkerungsentwicklung würde nach Einschätzung der Stadt Leipzig genügend Spielraum bieten, um die bereits projektierte Neubautätigkeit samt der Füllung von Leerstand und der Realisierung sonstiger Wohnungsbaupotenziale vollständig aufzunehmen.¹³ Andererseits kann durch einen Vergleich mit der oberen Variante deutlich gemacht werden, welchen Effekt zusätzliche Neubautätigkeit bzw. deren Ausbleiben neben der Demografie und den Zuzügen auf die Entwicklung der Einwohneranzahl haben kann. Insofern besteht in den kommenden Jahren die wohnungspolitische Aufgabe, einerseits Härten am Mietwohnungsmarkt durch eine angemessene Angebotsausweitung abzumildern und andererseits wohnungswirtschaftlich negative Effekte in Folge des Aufbaus von Überkapazitäten zu verhindern.

Hinsichtlich der Bestandsmieten zeigte die zuletzt durchgeführte amtliche Leipziger Bürgerbefragung, dass sich die Mietsteigerungen im Mittel auf einem moderaten Niveau fortgesetzt haben und im bundesweiten Vergleich zu anderen Großstädten noch günstig sind. Die angegebene durchschnittliche Nettokaltmiete stieg in 2019 um EUR 0,15 über den Vorjahreswert auf EUR 6,03 pro Quadratmeter und liegt damit im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten im unterdurchschnittlichen Bereich (Durchschnitt Deutschland: EUR 7,04 pro Quadratmeter).¹⁴ Die durchschnittliche Warmmiete verblieb in 2019 konstant und wird mit EUR 8,18 pro Quadratmeter angegeben.¹⁵ Erhebliche Steigerungen bei den Nebenkosten waren in 2020 zu verzeichnen und werden diesen Wert im nächsten Jahr beeinflussen.

Für Angebotsmieten, die vor allem im Erstbezug in den vergangenen Jahren in Leipzig ein deutlicheres Wachstum als die Bestandsmieten zeigten, verringerte sich in 2019 die Steigerungsrate. Bei den teuersten Angebotsmieten im Erstbezug war in 2019 sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nach der merklichen Angebotsausweitung im Neubausegment und dem hohen Marktzutritt von hochpreisigen Wohnungen nach Umwandlung von Kasernen/Fabriken seit 2015 verringert sich hier die Dynamik. Die Corona-Pandemie in 2020 hat bis Ende 2020 bislang nur geringe Auswirkungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt gezeigt.¹⁶

Leipzig ist in 2018 durch den Freistaat Sachsen nach der Kappungsgrenzenverordnung dem Gebiet zugeordnet worden, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet gilt. Damit ist die Kappungsgrenze für Mieterhöhen in Leipzig seit 2018 von 20 % auf 15 % gesenkt. In 2020 wurden in Leipzig für sechs Wohnquartiere Soziale Erhaltungssatzungen beschlossen.

Für die LWB ist aus diesen durchschnittlichen Angaben eine nachfrageorientierte Bestandserweiterung nur eingeschränkt ableitbar. Bei ihren Planungen im Rahmen der Eigentümerziele betrachtet die Gesellschaft neben den sozio-ökonomischen Faktoren vor allem die tatsächlich im LWB-Portfolio zur Verfügung stehenden Standorte und die wirtschaftlich erforderlichen Neubau-Mieten.

10 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2021

11 Leipziger Volkszeitung, „Großer Überblick: Das sind alle 320 Wohnungsbau-Vorhaben in Leipzig“ vom 3. November 2020

12 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2019

13 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2019

14 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Mietspiegelindex 2019

15 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Kurzbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2019

16 Pisa Immobilienmanagement, Marktbericht 2020, November 2020

1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Stadt Leipzig hatte im Freistaat Sachsen nach zuletzt amtlich veröffentlichten Daten den höchsten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung im Vergleich zu anderen Städten und Regionen zu verzeichnen.¹⁷ Die Corona-Pandemie hat die wirtschaftliche Entwicklung seit dem Frühjahrs-Lockdown nachhaltig beeinträchtigt.

Nach Ergebnissen von Befragungen der IHK Leipzig schätzten wirtschaftliche Unternehmen in Leipzig die Geschäftslage im Frühjahr so schlecht ein wie in der Finanzkrise 2009. Zwar hatten sich die Geschäftsprognosen nach den Lockerungen im Sommer verbessert, die Auswirkungen der nachfolgenden Einschränkungen ab Herbst 2020 sind noch nicht einschätzbar. Investitionsaktivitäten und Personalnachfrage der Unternehmen wurden im Jahr 2020 stark gemindert.¹⁸ Die Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Aussichten ist außergewöhnlich hoch.

Damit endete für den Arbeitsmarkt in Leipzig aufgrund der Corona-Pandemie der über 15 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Im Dezember 2020 wurden in der Stadt Leipzig trotz massiver Kurzarbeit 24.364 Arbeitslose und damit über 30 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres verzeichnet. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Leipzig stieg im Jahr 2020 auf 7,7 %, im Dezember 2019 waren es 5,9 %.¹⁹ In hohem Maße sind Dienstleistungsbereiche, Beherbergung, Gastronomie und Kreativwirtschaft betroffen.

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen stieg in Leipzig leicht auf zuletzt (bis Ende 2019) EUR 1.891 pro Monat²⁰ und damit ca. 3,2 % über den Vorjahreswert. In der Langfristbetrachtung und unter Berücksichtigung der Teuerungsraten in Sachsen ergibt sich ebenfalls eine leichte Steigerung in der realen durchschnittlichen Kaufkraft der Haushalte.²¹ Das Niveau anderer sächsischer Großstädte wird in Leipzig aufgrund der Unterschiede in den Haushaltsstrukturen und in der lokalen Wirtschaftsstruktur jedoch weiterhin nicht erreicht.

Bis Ende 2019 ist die Mietbelastung Leipziger Haushalte, also der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, wie in den Vorjahren bei 30 % verblieben.²² Demnach hat die bis zu diesem Erfassungszeitpunkt verbesserte Einkommenssituation im Durchschnitt bisherige moderate Mietsteigerungen auffangen können.

1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Leipzig zeigt sich weiter deutlich angespannt. Der Gesamtbetrag aller Kaufpreise und auch die Transaktionszahlen sind in 2019 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Kaufpreise für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser haben sich bis 2019 seit 2010 verdreifacht (saniert) bzw. verachtfacht (unsaniert), die Dynamik der Kaufpreisentwicklung hat sich jedoch zuletzt vermindert.²³ Leicht sinkende Kaufpreise pro verkaufter Fläche verzeichnet der Grundstücksmarktbericht erneut im Durchschnitt bei unbebauten Grundstücken. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Leipzig ist nach wie vor hoch, eine Konsolidierung der Kaufpreise auf diesem Niveau ist jedoch absehbar.

Der Kaufpreisstagnation entsprechend wurde auch der Anstieg der Bodenrichtwerte gebremst. Die Bodenwerte hatten sich in einigen – insbesondere zentrumsnahen – Lagen in den letzten fünf Jahren mehr als verfünffacht, in mittleren Mehrfamilienhauslagen stieg der Bodenrichtwert-index in 2019 auf 487 (2010 = 100). Die Bodenpreise sind damit für Neubaumaßnahmen in Leipzig ein beträchtlicher Kostenfaktor. In LWB-Bestandsbauten liegen die Bodenwerte durch diese im Grundstücksmarktbericht beschriebene Erhöhung teilweise über dem wirtschaftlichen Potenzial der Gebäude.

- 17 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Regionalregister 2019
- 18 IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2020
- 19 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Januar 2021
- 20 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2019
- 21 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verbraucherpreisindex in Sachsen, Januar 2021
- 22 Stadt Leipzig, Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt, Sozialreport 2020
- 23 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2019

1.3.5 Entwicklung der Baukosten

Seit 2010 sind die Baukosten im Freistaat Sachsen um 40 % gestiegen.²⁴ Dieser Anstieg übertrifft sowohl den allgemeinen Verbraucherindex als auch die Steigerungsraten von Miethöhen.

Mindestens seit 2016 scheinen die Baupreise durch einen deutlichen Nachfrageüberhang nach Bauleistungen beeinflusst, der teilweise auf Wachstumserwartungen und in diesem Zusammenhang Knappheitssituationen zurückzuführen ist. Die Wachstumserwartungen werden zwar jetzt schrittweise korrigiert, in einigen Baugewerken sind nach wie vor Kapazitätsengpässe preisbeeinflussend.

1.4 Konzernaufbau

Die Konzernstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ist als Muttergesellschaft die maßgebliche operative Unternehmenseinheit im Konzern. Das Kerngeschäft der LWB ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen, insbesondere von Wohnungen.

Gegenstand der **WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH (WSL)** als 100%ige Tochtergesellschaft der LWB ist die Erbringung von Dienst- und Serviceleistungen für Wohn- und Geschäftshäuser, Garagen, Stell- und Freiflächen der LWB. Eine zentrale Aufgabe ist hierbei die Beratung und Optimierung im Bereich Betriebskosten. Zu den Dienstleistungen gehören insbesondere die Erbringung von Abrechnungsdiensten als Kerngeschäft sowie das Wärmecontracting. Mit dem Betreiben eigener Photovoltaikanlagen wird ein umweltgerechter Beitrag zur energetischen Gebäudeoptimierung der LWB-Kernbestände geliefert. Gleichzeitig wird hiermit das Ziel verfolgt, die Betriebskosten zu stabilisieren. Die WSL unterstützt darüber hinaus den Digitalisierungsprozess der LWB-Bestände. Ab 2020 übernahm die WSL für die multimediale Versorgung der LWB-Wohnungen die Bereitstellung der Breitbandinfrastruktur.

Der **LWB Verwaltungsgesellschaft mbH** (100%ige Tochtergesellschaft der LWB) obliegt als Komplementärin die Geschäftsführung und Vertretung in den LWB-Fonds- und Finanzierungsgesellschaften. Die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH war vertriebsunterstützend für die Muttergesellschaft tätig, indem sie die Verwaltung ausgegliederter oder privatisierter LWB-Bestände übernommen hat. Die Gesellschaft betätigt sich als Verwalterin von Gemeinschafts- und Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie in der Immobilienverwaltung.

Die **KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co. KG** erbringt als firmenverbundener Makler die Vermittlung und administrative Betreuung der Versicherungsverträge einschließlich des Schadenmanagements des LWB-Konzerns. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Versicherungen für die im LWB-Konzern verwalteten Wohnungen. Hinzu kommen die im Rahmen des Unternehmensbetriebes anfallenden Versicherungen der LWB. Die Kommanditanteile hält zu 100 % die LWB.

Die Tätigkeit der **LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH** (100%ige Tochtergesellschaft der LWB) bestand im Berichtsjahr in der Verwaltung der Beteiligungen an zwei geschlossenen Immobilienfonds, für welche die Gesellschaft auch als geschäftsführender Kommanditist tätig ist. Seit 2005 hat die Gesellschaft zusätzliche Kommanditanteile an diesen Fondsgesellschaften erworben. Das Management der in Leipzig befindlichen Fondsbestände erfolgt im LWB-Konzern.

Gegenstand der **IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH** (100%ige Tochtergesellschaft der LWB) ist die Fremdverwaltung von Immobilien. Bis zum Jahr 1996 erfolgte die Fremdverwaltung umfangreicher Bestände, die per Geschäftsbesorgungsvertrag von der LWB an die IVG übergeleitet worden war.

²⁴ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Ausgewählte Bauindizes für Bauwerke seit 2010, Januar 2021

Seit dem Jahr 2017 werden Anteile an zwei geschlossenen Immobilienfonds erworben. Das Management der in Leipzig befindlichen Fondsbestände erfolgt im LWB-Konzern.

Die im Folgenden aufgeführten Gesellschaften wurden zur Kapitalbeschaffung für die Finanzierung der Investitions- und Sanierungstätigkeit der LWB gegründet:

- LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG
- LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG
- LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG

Die Bestände der Gesellschaften werden im Kernbestand der LWB bewirtschaftet.

Gegenstand der **LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG** ist der Erwerb, die Verwaltung, die Bewirtschaftung und die dauerhafte Vermietung von Immobilien in Leipzig. Im Berichtsjahr war die Gesellschaft inaktiv.

2 Immobilien

2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand

Die LWB hat im Jahr 2020 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt wie im Vorjahr rund 35.200 Wohnungen bewirtschaftet. Veränderungen im Ausweis des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr sind bedingt durch das Zusammenlegen oder Trennen von Wohneinheiten. Im Dezember 2020 wurden zwei Neubauten mit insgesamt 201 Wohneinheiten fertiggestellt. Diese und weitere 152 Wohneinheiten eines im ersten Quartal 2021 beendeten Bauprojektes werden ab dem 1. April 2021 zusätzlich vermietet. Neben den Neubauten erhöht ab 2021 die Einlage von 691 Wohneinheiten der Stadt Leipzig den Bestand der LWB auf dann über 36.200 bewirtschafteten Wohnungen.

Die bewirtschafteten Bestände befinden sich entweder direkt im Eigentum der LWB oder unterliegen nach vertraglicher Vereinbarung der Bewirtschaftung durch die LWB. Im Einzelnen sind bzw. waren die Bestände folgenden Gesellschaften zugeordnet:

ANZAHL BEWIRTSCHAFTETER BESTÄNDE	2020	2019	2018
LWB	32.671	32.674	32.625
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	546	546	546
Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)	33.217	33.220	33.171
LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG ^{25;26}	612	613	613
LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG ^{25;26}	1.360	1.360	1.360
Summe	1.972	1.973	1.973
In der Hausbewirtschaftung Kernbestand verwalteter Bestand	35.189	35.193	35.144

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

Die LWB nimmt als kommunales Unternehmen ihren sozialen Auftrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum über eine moderate Mietpreispolitik wahr. In Umsetzung der Eigentümerziele wird in allen Stadtbezirken ein Anteil von über einem Drittel der LWB-Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte bzw. Haushalte mit Transfereinkommen bereitgestellt und erhalten, der den Angemessenheitskriterien der Sozialrichtlinie „Kosten der Unterkunft“ entspricht.

Die Umsatzerlöse aus dem wohnungswirtschaftlichen Geschäft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,5 %. Neben dem Zugang der im Laufe des Vorjahres neu vermieteten Bestände am Wintergartenareal wurde ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Miethöhe erzielt. Die Vermietungsquote konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen am Gesamtmarkt im Vergleich zum Vorjahr leicht gestärkt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen von EUR 5,23 (2018) über EUR 5,35 (2019) auf EUR 5,47 (2020) erhöht. Die LWB liegt damit weiterhin mit ca. 10 % unter der durchschnittlichen Miethöhe und auch unter der Miethöheentwicklung in der Stadt Leipzig. Für die aktuellen Bestände soll das kontinuierliche und moderate Mietenwachstum in diesem Rahmen fortgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Vermietungsquote nach dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve konstant bleibt.

Die LWB plant und steuert ihr Bewirtschaftungsportfolio im Kernbestand in einer am technischen Gebäudezustand ausgerichteten Spartenstruktur. Dabei wird zwischen den Sparten „saniert“, „teilsaniert“ und

²⁵ assoziiertes Unternehmen im Konzernabschluss

²⁶ davon in den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

„unsaniert“ unterschieden. Nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der Wohnungen im Kernbestand über die Sparten mit den entsprechenden Vermietungsquoten.

ANZAHL WOHNUNGEN, VERMIETUNGSQUOTE	Ø Bestand	Ø Bestand	Ø Bestand
	2020	2019	2018
Hausbewirtschaftung	35.189	35.193	35.144
Vermietungsquote in %	95,8	95,6	95,7
Kernbestand, vermietbar	33.709	33.740	33.522
Vermietungsquote in %	96,3	96,1	96,2
davon saniert	20.231	20.928	20.937
Vermietungsquote in %	95,5	97,1	97,1
davon teilsaniert	13.478	12.813	12.585
Vermietungsquote in %	96,9	94,5	94,8
Kernbestand unsaniert bzw. mit Sanierungsplanung	1.480	1.453	1.622
Vermietungsquote in %	85,7	84,6	85,2

Sanierungszustand und Vermietungsquoten der im Kernbestand von der LWB bewirtschafteten Wohnungen

Im Vorjahresvergleich stiegen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen nochmals deutlich an. Herausforderungen aus der Corona-Pandemie waren im Geschäftsjahr in den Abläufen der Baumaßnahmen gegeben, gleichwohl konnten die im Wirtschaftsplan enthaltene Maßnahmen im Wesentlichen umgesetzt werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und für aktivierte Investitionsleistungen im Bereich des gesamten bewirtschafteten Bestands sowie für Neubaumaßnahmen.

INSTANDHALTUNG/INVESTITIONEN	2020	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	46.017	42.401	37.636
davon durch Dritte erbracht	41.802	39.135	34.772
davon durch LWB erbracht	4.215	3.266	2.864
Investitionen	63.224	34.061	31.223
davon Neubau	55.065	26.743	20.140
Summe	109.241	76.462	68.859

Instandhaltungsaufwand und Investitionen (mit Ankauf)

Das Bewirtschaftungsergebnis der LWB liegt im Geschäftsjahr 2020 leicht unter dem Vorjahresniveau, übersteigt jedoch das Ergebnis der Wirtschaftsplanung. Auswirkungen auf die Entwicklung des Bewirtschaftungsergebnisses der LWB haben die sich erhöhenden Instandhaltungsbedarfe, höhere Kapazitätsauslastungen in Bau- und Handwerksbetrieben sowie überdurchschnittlich gestiegene Baukosten.

Maßgeblichen Anteil an dem höheren Instandhaltungsaufwand haben die komplexen Erhaltungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen. Die Unternehmensstrategie der LWB mit nachhaltigen Investi-

tionen zur Erhaltung und Aufwertung ihrer Immobilienbestände zieht im Vergleich zu den Vorjahren trotz moderat steigender Miethöhen keine Erhöhung des Bewirtschaftungsergebnisses nach sich.

2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens und deren weiteren Erhaltung steht entsprechend der Gesellschaftervorgaben für die LWB die Anforderung im Vordergrund, langfristig marktgerechte und – insbesondere in angespannten Stadtgebieten – bezahlbare Wohnungen in Leipzig bereitzustellen.

Die LWB unterliegt dabei durch limitierte Investitionsmittel dem Zielkonflikt zwischen Neubau und anstehender Bestandssanierung, der Erreichung ökologischer Verbesserungen sowie dem Ziel der mietpreisdämpfenden Wirkung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt.

Mietwohnungsneubau und -ankauf

Die LWB strebt in der wachsenden Stadt Leipzig die Erweiterung ihres Wohnungsbestandes durch Neubau oder Erwerb an. Den größten Teil des zukünftigen Bestandwachstums realisiert das Unternehmen durch eigene Bauvorhaben.

Das in der **Strategischen Unternehmensplanung 2027** avisierte Mengenwachstum über Neubau und Ankauf orientiert sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der LWB und steht vor allem in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarkts und der Baukosten.

Auf der einen Seite befinden sich **die Finanzierungsbedingungen** für den Wohnungsbau der LWB nach wie vor auf einem sehr günstigen Niveau. Die Baupreise für den Neubau von Wohnungen sind dagegen so stark gestiegen, dass wirtschaftliche Ergebnisse der Investitionen vor dem Hintergrund der mietpreisdämpfenden Aufgabe der LWB fortwährend überprüft werden müssen. Die LWB hat darüber hinaus unternehmensspezifisch noch Kosten aus Altschulden und Altkrediten zu tragen, die die Gesellschaft und die einzelnen Maßnahmen spürbar wirtschaftlich belasten.

Die LWB hat vor allem im Hinblick auf die ihr von der Gesellschafterin vorgegebene Funktion am Wohnungsmarkt gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RLgMW) Fördermittel aus dem vom Freistaat Sachsen aufgelegten Förderprogramm beantragt. Dabei orientiert sie sich an den Eigentümerzielen und hat in den bisherigen und in den geplanten Projekten 712 und damit über 76 % der neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen errichtet bzw. geplant. Die Eckdaten der Förderung, insbesondere die Angebotsmiete als Basis der subventionierten Miete, haben erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Bauvorhaben. Die Umsetzung weiterer Neubauvorhaben ist von der Fortsetzung des Fördermittelprogramms für Wohnungsbau über das Jahr 2020 (Fertigstellung 2025) hinaus und dessen Rahmenbedingungen abhängig.

Die LWB führte im Geschäftsjahr das verstärkte Neubauengagement mit weiteren Planungs- und Realisierungsschritten fort. Im Oktober 2018 waren für sechs Neubauvorhaben im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gestartet worden.

Für drei Vorhaben davon, Bernhard-Göring-Straße 17, Quer-/Litt-/Schützenstraße und Straße des 18. Oktober 7-9, erfolgte im Anschluss die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen für den Bau von insgesamt 353 Wohnungen. In den Neubau in der Bernhard-Göring-Straße wurde eine Kindertagesstätte mit etwa 100 Betreuungsplätzen integriert. Ein Anteil von 151 der entstandenen Wohnungen werden entsprechend der Weiterleitungsvereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und der LWB nach der Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebun-

denem Mietwohnraum gefördert. Die Fertigstellung der Vorhaben Bernhard-Göring-Straße 17 sowie Straße des 18. Oktober 7-9 erfolgte zum Jahresende 2020; das Bauvorhaben Quer-/Litt-/Schützenstraße wird im ersten Quartal 2021 beendet. Die im März 2019 dafür genehmigten Projektbudgets werden nach aktuellem Stand eingehalten. Die Vermietung ist für diese drei Objekte sehr erfolgreich angelaufen.

Die Ausschreibungsergebnisse drei weiterer Vorhaben (Robert-Schumann-Straße, Shakespearestraße sowie Gauß-/Heimteich-Straße) ließen Anfang des Jahres 2019 nicht erwarten, dass ein wirtschaftliches und damit marktübliches Ergebnis im Hinblick auf die Baukosten würde erzielt werden können. Eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Projekte war angesichts der daraus resultierenden Gesamtprojektkosten nicht darstellbar und es erfolgte die Aufhebung der Vergabeverfahren. Unter Nutzung kostenreduzierender Ansätze im Zusammenhang mit der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig wurden für die Standorte Shakespearestraße und Gaußstraße und damit für 188 Wohneinheiten im Jahr 2020 neue Planungen beschlossen. Der Einsatz von Fördermitteln für gebundenen Mietwohnraum ist für die Gaußstraße zu 100 % und für die Shakespearestraße zu 21 % vereinbart bzw. beantragt. Die Fertigstellung der beiden Objekte soll in den Jahren 2024/2025 erfolgen.

Für die Vorhaben Landsberger Straße und Saalfelder-/Holbergstraße konnte im Juli 2019 die Schließung der Weiterleitungsvereinbarung für die Sicherung der Mietwohnförderung erfolgen. Die anschließenden Ausschreibungen ließen erkennen, dass die ursprünglich im Herbst 2018 geplanten Projektkosten deutlich überschritten wurden. Im März 2020 wurde aus diesem Grund die Erhöhung der Projektkosten vom Aufsichtsrat genehmigt. Der Baubeginn erfolgte später als angenommen im zweiten Quartal 2020. Aufgrund dieser Situation verlagern sich die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2020 geplanten Investitionsausgaben für diese beiden Projekte teilweise in das Jahr 2021. Die Fertigstellung ist für 2022 (Landsberger Straße) bzw. für 2023 (Saalfelder Straße) vorgesehen. An den beiden Standorten entstehen insgesamt 406 Wohnungen, die zu 100 % gefördert werden sollen, sowie eine Kindertagesstätte in integrierter Bauweise mit ca. 170 Plätzen.

Zudem wird auf Basis eines durchgeführten Standortwettbewerbs eine Baumaßnahme am Lindenauer Hafen vorbereitet. Das Grundstück wurde im Jahr 2018 über eine Einlage in die Kapitalrücklage der LWB durch die Stadt Leipzig mit dem Ziel der Realisierung eines Wohnungsneubauprojektes über 18 Wohnungen und einer integrierten Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt. Auch hier wird der Einsatz von Mitteln für den geförderten Wohnungsbau zum Tragen kommen. Der entsprechende Weiterleitungsvertrag mit der Stadt Leipzig wurde im Dezember 2019 geschlossen, die Ausschreibung sowie die Beauftragung von Generalunternehmerleistungen ist im Geschäftsjahr 2020 erfolgt. Das Bauprojekt soll 2022 fertiggestellt werden.

Im September 2018 hatte der Aufsichtsrat darüber hinaus die Freigabe der Entwurfs- und Genehmigungsplanung in Bezug auf fünf weitere Standorte für eine mögliche Fertigstellung nach dem Ende des Jahres 2022 genehmigt. Nach intensiver Voruntersuchung aller betreffenden Grundstücke wird zunächst nur das Neubauvorhaben Mockauer Straße weiterverfolgt. Der Aufsichtsrat beschloss im September 2020 die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen im Wege eines wettbewerblichen Dialogs. Mit dem Ziel der frühzeitigen Kostensicherheit soll bei diesem Vorhaben das Konzept für die wirtschaftlichste Bauweise (konventionell, seriell oder modular) erstmals gemeinsam mit verschiedenen Marktakteuren entwickelt werden. Eine Fertigstellung von ca. 75 Wohneinheiten wird spätestens im 4. Quartal 2023 angenommen.

Unter der Voraussetzung, dass die Mietwohnförderung durch den Freistaat Sachsen bzw. die Stadt Leipzig auch mit einem Programmjahr 2021 weitergeführt wird, wurden für einen weiteren Neubaustandort in Mockau (Samuel-Lampel-Straße) Voruntersuchungen und Machbarkeitsanalysen veranlasst. Für ein Projekt mit ca. 100 Wohnungen werden gemäß dem Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2020 im

Frühjahr 2021 Planungsleistungen beauftragt. Die weitere Terminierung und tatsächliche Realisierung dieses 100 % geförderten Vorhabens hängt von der Bestätigung der Fördermittel ab.

Parallel zur Neubautätigkeit sondiert die LWB den Markt kontinuierlich hinsichtlich angebotener Immobilien und verfolgt auch je nach Portfolioeinschätzung den **Erwerb von Immobilien**. Im Berichtsjahr wurden keine Ankäufe realisiert. Kaufmännisch unterliegen Ankäufe genauso wie alle anderen Investitionen in das Anlagevermögen dem Wirtschaftlichkeitsvorbehalt.

Einlage städtischer Liegenschaften

In Umsetzung des Beschlusses der Leipziger Ratsversammlung vom April 2020 erfolgt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 die Einlage von städtischen Grundstücken mit zum Teil stark sanierungsbedürftigen Wohngebäuden in die LWB. Ab 2021 übernimmt die LWB die Bewirtschaftung der Bestände. Die Arbeiten zur wohnungswirtschaftlichen Übernahme der etwa 700 Mieteinheiten von der Stadt Leipzig bzw. den beauftragten Liegenschaftsverwaltern sind planmäßig verlaufen. Die Bestände wurden in das Portfoliosystem der LWB eingeordnet, und nach eingehender Bestandsaufnahme und Zustandserfassung der Objekte sollen diese mittelfristig unter Einhaltung bestehender Rentabilitätsvorgaben für Investitionen im LWB-Konzern bewirtschaftet und bei Bedarf saniert werden.

Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

Die LWB verfügt mit ca. 21.000 Wohnungen über einen beträchtlichen Teil der Leipziger Plattenbaubestände, die in der Zeit von 1974 bis 1990 industriell errichtet wurden. Die Gebäudebestände industrieller Bauweise sind überwiegend in kleineren und größeren Großwohnsiedlungen zusammengefasst. Im Lebenszyklus dieser Plattenbauten sind grundlegende Sanierungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnstandards notwendig. Im Jahr 2016 verabschiedete die LWB zur Sanierung ihrer Großwohnsiedlungen ein Gesamtkonzept, dessen Basis in 2016 ermittelte (und in 2019 evaluierte) gebäudekonkrete Instandsetzungsbedarfe als auch lage- und zielgruppenadäquate Modernisierungsbedarfe bilden. Hinzugetreten sind zunehmend ökologische Zielstellungen, insbesondere zur künftigen CO₂-Reduzierung durch umweltbewusste Bauweisen. Die in den vergangenen Jahren spürbar steigenden Baukosten reduzieren jedoch besonders im Falle nicht als Modernisierung auf die Miete umlagefähiger Instandsetzungsaufwendungen den Spielraum der LWB gegenüber bisherigen Planungen und führen zu verstärkten Überlegungen, wie die sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis z. B. durch CO₂-Reduzierung und sinkende CO₂-Bepreisung verbessern lässt.

Die Bauprojekte in den Großwohnsiedlungen sind überwiegend als Erhaltungsmaßnahmen aufwandswirksam und belasten daher die Jahresergebnisse der Gesellschaft und damit die bilanzielle Eigenkapitalentwicklung stark. Die Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des gesamten Konzepts erfolgt im Rahmen der jährlich erstellten Wohnungsbauprogramme und der darauf basierenden Wirtschaftspläne.

Seit 2016 und bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wurden finanzielle Mittel von Mio. EUR 44,5 in 15 Projekten mit 1.881 Wohnungen in Plattenbaugebieten in Schönefeld, Dölitz, Grünau und Paunsdorf eingesetzt. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten werden gemäß der aktuellen Planung mittelfristig weitere Projekte folgen.

Den größten Teil der Objekte der Baujahre vor 1961, die in der Regel nicht industriell gefertigt wurden, hat die LWB in den vergangenen Jahren saniert. Verbliebene nicht sanierte Objekte befinden sich vorrangig im Leipziger Süden. Mit den bisherigen Maßnahmen in der Leipziger Südvorstadt wurden bisher 60 sanierte Wohnungen im preiswerten Mietsegment erhalten, davon sind 14 nach der sächsischen Richtlinie für

gebundenen Mietwohnraum gefördert und damit mietpreisgebunden. Weitere dieser Bestände sind in der mittelfristigen Sanierungsplanung bis 2027 berücksichtigt. Im Jahr 2020 erfolgte für das unbewohnte Objekt Gerberstraße 14-16 die Sanierungsplanung, die Maßnahmen soll in den Jahren 2021 und 2022 umgesetzt werden. Mit Baukosten von etwa Mio. EUR 20,0 werden hier 274 Wohnungen im Innenstadtbereich dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt bzw. neu geschaffen.

Alle komplexen Baumaßnahmen werden über konzerneinheitliche Rentabilitätskennziffern und -berechnungsverfahren gesteuert. Steigende Bau- und Baunebenkosten sowie die Kapazitäten der örtlichen Bauwirtschaft werden dabei berücksichtigt und über einen regelmäßigen Bautenstandsbericht prognostiziert.

Für den Werterhalt der Immobilienbestände und den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sind über die komplexen Maßnahmen hinaus auch **die Instandhaltungen und Instandsetzungen** im gesamten Bestandportfolio von Bedeutung. Die diesbezügliche konkrete jährliche Maßnahmenplanung basiert auf dem Portfoliomanagementsystem der LWB und wird hauptsächlich aus dem Alter kostenrelevanter Bauwerksteile und deren normativer Restnutzungsdauern abgeleitet.

Umsetzung von Klimazielen

Die LWB sieht Möglichkeiten der Immobilienwirtschaft zur Mitgestaltung des ökologischen Wandels durch Nutzung von regenerativen Energien und die Reduzierung des Energiebedarfs. Im Neubau und im Bestand optimiert die LWB energetisch durch dezentrale Energiegewinnung und -nutzung mit Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung. Das im Sommer 2020 verabschiedete Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimaschutz der Stadt Leipzig unterstützt der LWB-Konzern u. a. mit der Installation von weiteren Solarstromanlagen mit einer Gesamtleistung von 1,5 MWp bis 2022 auf den Dachflächen der LWB-Bestände. Zum Ende 2020 wurden im LWB-Konzern 54 Photovoltaikanlagen und 24 dezentrale Wärmeanlagen betrieben, zunehmend werden somit regenerative Energieträger genutzt.

Um eine strategische Planung mit dem Ziel der Verringerung der Treibhausgasemissionen durch den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung zu ermöglichen, hat die LWB im Geschäftsjahr 2020 die Brennstoffemissionen ihrer Gebäude in einem CO₂-Monitoring bewertet und Maßnahmen für eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes definiert und kategorisiert. Die wirtschaftliche und technische Umsetzbarkeit ist im Weiteren zu untersuchen. Bei der Planung von Neubau- und Sanierungsvorhaben prüft die LWB die Maßnahmen im Hinblick auf die Umsetzung der Klimaschutzziele.

Die Umsetzung der Klimaschutzziele ist jedoch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Mit Durchführung der ökologischen Gebäudesanierung liegt das Investitionsrisiko zunächst bei den Immobilieneigentümern. Anreize zur ökologischen Gebäudesanierung können dabei durch zusätzliche Sanierungsförderung und durch Minderung von Belastungen durch CO₂-Abgaben gesetzt werden. Neben Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten muss die LWB stets auch ihre Aufgabe der bezahlbaren Wohnraumversorgung im Blick behalten und strebt einen Ausgleich zwischen Umwelanforderungen und den Mieterbedürfnissen an.

Entwicklung von Beständen der Sozialen Infrastruktur

Die LWB unterstützt Investitionsanliegen der Stadt Leipzig in die soziale Infrastruktur, indem sie – unter anderem – Kindertagesstätten errichtet. So wurden 2018 und 2019 zwei Kindertagesstätten mit etwa 300 Plätzen fertiggestellt und den Betreibern übergeben. Weitere Kindertagesstätten entstehen im Zuge der laufenden Baumaßnahmen in der Bernhard-Göring-Straße 17 (ca. 100 Plätze in 2021), in der Landsberger Straße (ca. 170 Plätze in 2022) sowie in der Hafenstraße (ca. 140 Plätze in 2022). Mit dem Ziel des flächensparenden Bauens werden die Einrichtungen an diesen Standorten in Wohnungsneubauten integriert.

3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2020 sind in der LWB 491 (31. Dezember 2019: 496) Mitarbeiter angestellt. Die durchschnittliche Anzahl der aktiven Mitarbeiter im Konzern (d. h. ohne ruhende Arbeitsverhältnisse, Langzeitkranke und Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich wie folgt entwickelt:

	LWB			LWB-GRUPPE GESAMT		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	426	420	410	452	443	434
Aktive Mitarbeiter	428	422	412	456	447	438
Auszubildende	36	33	31	37	35	32
Aktive Mitarbeiter gesamt	464	455	443	493	482	470

Mitarbeiterentwicklung (Jahresdurchschnitt)

Auf der Grundlage des ab 1. Juli 2020 geltenden Vergütungstarifvertrags der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhielten die Beschäftigten im Oktober 2020 aufgrund der Mehrbelastungen in der Coronakrise eine einmalige tarifliche Unterstützung („Corona-Prämie“). Durch das große Engagement und den persönlichen Einsatz der Beschäftigten, konnte der Geschäftsbetrieb der LWB aufrechterhalten und eine Erreichbarkeit für die Mieter abgesichert werden.

Zum 1. Januar 2021 soll gemäß Tarifvertrag die Vergütung um 1,2 % steigen. Die Laufzeit des aktuellen Vergütungstarifvertrages endet am 31. Oktober 2021.

Die anhaltende Ausbreitung des Coronavirus hatte direkte Auswirkungen auf die Gesamtorganisation der LWB. Mit Beginn der Pandemie wurde eine übergreifende Krisenstabsorganisation eingesetzt, um als zentrale Institution die Herausforderungen dieser Krise zu steuern und zu bewältigen. Zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes der LWB wurden notwendige Anpassungen der Arbeits- und Kommunikationsabläufe im Haus und mit den Kunden und Partnern gestaltet und aktiv umgesetzt. Um größtmögliche Sicherheit für die Beschäftigten zu gewährleisten, wurden umfangreiche präventive und reaktive Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen geschaffen und laufend aktualisiert. Dazu gehörte u.a. die räumliche Entzerrung in den Arbeitsstätten, der Einsatz von Trennwänden (viraler Spuckschutz) sowie eine Maskentragepflicht, sollte der notwendige Abstand zwischen Personen nicht mehr durchgängig eingehalten werden können. Überdies wurden kurzfristig IT-technische Lösungen für ein effizientes mobiles Arbeiten und der Einsatz moderner Videokonferenz-Technologie für die interne und externe Kommunikation und Zusammenarbeit forciert.

Ziel der LWB ist es, die Gesundheit ihrer Mitarbeiter dauerhaft zu erhalten. Um Gefahren und Risiken frühzeitig zu erkennen und entgegenwirken zu können, wurden im vergangenen Jahr – insbesondere auch wegen der individuellen Belastungen durch die Corona-Pandemie – zunächst in den Organisationseinheiten des Geschäftsführungsbereiches Wohnungswirtschaft und Bau Gespräche und Workshops im Kontext einer psychischen Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Parallel finden die laufenden Maßnahmen zur Überprüfung, Anpassung und Weiterentwicklung von Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsmaßnahmen statt.

Im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung erhielt die LWB – in Ergänzung zu ihrem seit 2011 bestehenden Zukunftsbild sowie den in 2019 eingeführten „Grundsätzen unserer Zusammenarbeit“ – Impulse zur weiteren Verbesserung der Zusammenarbeit. Um einen möglichst umfassenden Blick auf die Belange der

Organisation zu erhalten, wurden alle Mitarbeitenden und Führungskräfte zur Teilnahme aufgerufen. Insgesamt haben 246 Mitarbeitende und Führungskräfte an der Befragung teilgenommen, dies entspricht einer Beteiligungsquote von 51 %. Im Gesamtergebnis wurde bestätigt, dass die LWB ein sehr guter Arbeitgeber ist. Hierfür wurden insbesondere Rahmenbedingungen wie Sicherheit, Freiräume und Flexibilität, eine gute Gebäude- und Arbeitsplatzausstattung sowie eine grundsätzlich starke Verbundenheit mit dem Unternehmen hervorgehoben. Als wichtige Entwicklungsschritte wurden der Ausbau der gelebten Feedback-Kultur sowie die weitere Förderung der abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit angeregt. Die Mitarbeiterzufriedenheit der LWB liegt mit 64 % im Bereich der guten Unternehmen. Im Anschluss an die Befragung wurden verschiedene Workshops durchgeführt und im Ergebnis knapp 100 Maßnahmen in acht unterschiedlichen Handlungsfeldern definiert. Die Umsetzung wurde begonnen und wird die LWB in den Folgejahren weiter begleiten.

Im Jahr 2020 wurden wichtige Instrumente der Personalentwicklung konzeptionell überarbeitet. Dies umfasst u.a. das „Jahresgespräch zur Zusammenarbeit“ und das „Führungsfeedback“. Zusätzlich wurden inhaltliche und organisatorische Voraussetzungen für ein modulares Führungskräfte-Entwicklungsprogramm geschaffen. Für die Umsetzung der Instrumente ist der Abschluss einer Betriebsvereinbarung erforderlich, dazu wurden Gespräche bzw. Verhandlung mit dem Betriebsrat Ende des Jahres aufgenommen.

Für eine zielgerichtete bedarfsorientierte Personalentwicklung nutzen die Mitarbeitenden die zahlreichen Angebote aus dem Bildungskatalog. Im Fokus für 2020 standen insbesondere die Schulungsthemen Resilienz sowie Sprachtraining (Englisch) für Mitarbeitende mit Kundenkontakt. Pandemiebedingt erfolgte ab Frühjahr des Jahres eine weitgehende Umstellung auf Online-Angebote und Webinare. Dies wurde auch in den Ausgaben für Weiterbildung sichtbar. Für die Weiterbildung von Mitarbeitern und Führungskräften wurden 2020 etwa TEUR 186 (i. Vj. TEUR 280) ausgegeben.

Die LWB legt sowohl konzeptionell als auch operativ sehr viel Wert auf die Auswahl und den Lernprozess der Auszubildenden. Das Engagement und die Qualität spiegeln sich auch in einem guten und nachhaltigen Ruf innerhalb der Branche, bei Schulen sowie interessierten, jungen Menschen wieder. Zum Bilanzstichtag waren in der LWB insgesamt 38 Jugendliche in der Berufsausbildung: 30 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, sechs Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung, eine Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement sowie einen Auszubildenden zum Fachinformatiker für Systemintegration. Auch in 2020 wurde die LWB als „Ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb“ durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig geehrt. Ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann wurde als Bester des Kammerbezirks Leipzig sowie des Freistaates Sachsen ausgezeichnet.

In 2020 waren bis zu 25 schwerbehinderte/gleichgestellte Frauen und Männer bei der LWB eingestellt.

4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick

4.1 Kennzahlenübersicht der LWB

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Kennzahlen zur Analyse der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage in ihrer Entwicklung der letzten drei Jahre.

		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ertrag				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	51.837	51.993	54.398
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-30.126	-29.672	-28.974
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-11.555	-13.675	-15.508
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	10.156	8.646	9.916
Liquidität				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	46.574	45.286	45.523
Schuldendienstdeckung	TEUR	20.826	23.970	21.306
Schuldendienstdeckungsgrad		1,46	1,54	1,46
Rentabilität				
Bilanzsumme	TEUR	1.229.039	1.184.418	1.169.407
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	4,1	8,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	3,1	4,9
Vermögen				
Eigenkapitalquote	%	41,1	40,7	39,7
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	48,2	48,2	49,8
Anlagendeckungsgrad in %	%	97,7	97,5	97,9

Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

Im Wirtschaftsplan 2020 war ein Geschäftsergebnis vor Steuern von TEUR 2.947 angestrebt worden, insbesondere durch Baukosteneinsparungen in Sanierungsprojekten und geringere Personal- und sonstige Verwaltungsaufwendungen konnte ein Ergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 10.156 erreicht werden.

Mit einem erzielten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 46.574 wurde der geplante Wert von TEUR 40.724 überschritten. Hier wirken neben den oben genannten und ertragswirksamen Effekten auch stichtagsbezogene Zahlungsverzögerungen.

Die Rentabilitätskennziffern werden durch die jeweils im Jahresergebnis enthaltenen Sondereffekte deutlich geprägt. Im Jahr 2020 sind hier vor allem ertragswirksame Zuschreibungen im Anlagevermögen, die durch gestiegene Grundstückswerte notwendig wurden, sowie Erträge aus Grundstücksabgängen im Rahmen von Grundstückstauschverträgen enthalten.

Die mit der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen (Schuldendienstdeckungsgrad, Eigenkapitalquote und angepasster Loan to Value – siehe Abschnitt 1.2) haben sich

durch den Geschäftsverlauf in 2020 günstiger als die in den Eigentümergegebenen als Finanzziele enthaltenen Relationen und auch als die mit dem Wirtschaftsplan für 2020 angestrebten Werte entwickelt.

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen

- Schuldendienstdeckung: EBITDA (angepasst) abzüglich (Zinssaldo + planmäßige Tilgung)
- Schuldendienstdeckungsgrad: EBITDA (angepasst)/(Zinssaldo + planmäßige Tilgung)
- Eigenkapitalrentabilität: Jahresergebnis/Eigenkapital zum 1. Januar
- Gesamtkapitalrentabilität: Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen/Gesamtkapital zum 1. Januar
- Eigenkapitalquote: (Eigenkapital + Sonderposten)/Bilanzsumme
- LTV (loan to value ratio): Kreditverbindlichkeiten/Beleihungswert der Immobilien
(standardisiert ermittelt durch das 10-fache der Umsatzerlöse aus Mieten)
- Anlagendeckungsgrad: (Eigenkapital + Sonderposten + lang- und mittelfristiges Fremdkapital)/Anlagevermögen

4.2 Ertragslage der LWB

Bezogen auf die Geschäftsfelder der LWB ergibt sich folgende wirtschaftliche Erfolgsrechnung:

	2020		2019		2020 - 2019
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Hausbewirtschaftung	65.811	127,0	66.496	127,9	-685
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	240	0,4	-849	-1,6	1.089
Administration	-14.214	-27,4	-13.654	-26,3	-560
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	51.837	100,0	51.993	100,0	-156
Planmäßige Abschreibungen	-30.126	-58,1	-29.672	-57,1	-454
Betriebsergebnis (EBIT)	21.711	41,9	22.321	42,9	-610
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-11.555	-22,3	-13.675	-26,3	2.120
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	10.156	19,6	8.646	16,6	1.510
Steuern	-1.669	-3,2	-1.935	-3,7	266
Geschäftsergebnis	8.487	16,4	6.711	12,9	1.776
Sondereinflüsse	14.992	28,9	11.820	22,7	3.172
Jahresüberschuss	23.479	45,3	18.531	35,6	4.948

Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** in der Hausbewirtschaftung liegt leicht unter dem Vorjahreswert. Moderate Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten zu einem Anstieg der Mieterlöse im Bestand um 2,5 %. Auf dieser Grundlage konnten die Aufwendungen für notwendige

Instandhaltungen, darunter aus der Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, wiederum planmäßig erhöht werden und überstiegen den Vorjahreswert um TEUR 3.847. Im Geschäftsfeld **Gebäude-/Vermietungsdienstleister** sind Organisationseinheiten zusammengefasst, die Dienstleistungen für die LWB und ihre Tochtergesellschaften erbringen. Neben den vom Hausmeister-service und vom Service-Team erbrachten Leistungen erfolgen Leistungsverrechnungen der zentral organisierten Vermietung sowie für Bauplanung und Bauprojektsteuerung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.

Die von den genannten Organisationseinheiten innerbetrieblich für die LWB erbrachten Leistungen sind im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung als Aufwand oder als aktivierte Eigenleistungen berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Organisationseinheiten der **Administration** können nicht unmittelbar den anderen Geschäftsfeldern zugeordnet werden, hier werden im Wesentlichen Personal- und Verwaltungskosten dieser Bereiche gezeigt.

Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wirken im Vergleich zum Vorjahr insbesondere reduzierte Zinsaufwendungen. Die Erhöhung durch Finanzierungskosten für neu aufgenommene Investitionsdarlehen wurde durch die Verringerung von Zinsaufwendungen höher verzinslicher Bestandsdarlehen nach laufenden Tilgungen und Anschlussfinanzierungen überschritten. Darüber hinaus sind im Vergleich zum Vorjahr höhere Beteiligungserträge enthalten, die sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Geschäftsfelder einer Tochtergesellschaft um die Bereitstellung der Breitbandinfrastruktur für die Multimediaversorgung der LWB-Bestände seit Juli 2020 ergeben.

Im Jahresergebnis sind die folgenden **Sondereinflüsse** enthalten:

	2020	2019	2020 – 2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis aus Immobilienverkäufen/-tausch	6.699	204	6.495
Ergebniswirkung aus Drohverlustrückstellungen	3.423	2.802	621
Wertanpassung Anlagevermögen	4.151	7.921	-3.770
Sonstiges	719	893	-174
	14.992	11.820	3.172

Sondereinflüsse der LWB

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohnungsmarkts sind in Leipzig auch die Grundstückswerte weiter gestiegen. In diesem Zusammenhang führten Grundstücksabgänge im Rahmen von im Geschäftsjahr 2020 wirksam gewordenen Grundstückstauschverträgen zu nicht liquiditätswirksamen Buchgewinnen in Höhe von TEUR 6.450. Darüber hinaus wurden auf der Grundlage aktueller Ertragswerte und der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig **ertragswirksame Wertaufholungen** in Vorjahren abgeschriebener Bilanzwerte für Grund und Boden und Wohngebäude mit einem Gesamtbetrag von TEUR 4.151 notwendig. Ein Anteil von etwa TEUR 360 vom gesamten Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres entfällt auf diesen Sondereinfluss.

4.3 Vermögenslage der LWB

	31.12.2020		31.12.2019		2020 – 2019
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	1.121.619	91,3	1.077.496	91,0	44.123
Umlaufvermögen	107.275	8,7	106.803	9,0	472
davon liquide Mittel	39.276	3,2	44.300	3,7	-5.024
Rechnungsabgrenzung	145	0,0	119	0,0	26
Aktiva	1.229.039	100,0	1.184.418	100,0	44.621
Eigenkapital	490.626	39,9	467.147	39,4	23.479
davon Jahresergebnis	23.479	1,9	18.531	1,6	4.948
Sonderposten	14.110	1,2	14.852	1,3	-742
Rückstellungen	34.508	2,8	39.201	3,3	-4.693
Verbindlichkeiten	679.740	55,3	659.134	55,7	20.606
davon Kreditverbindlichkeiten	601.147	48,9	586.742	49,5	14.405
Rechnungsabgrenzung	10.055	0,8	4.084	0,3	5.971
Passiva	1.229.039	100,0	1.184.418	100,0	44.621

Bilanz der LWB

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist geprägt von Zuwächsen durch Bauinvestitionen in der Hausbewirtschaftung von TEUR 61.254 sowie Investitionen in Betriebsausstattung und Software von TEUR 1.153. Finanzanlagenzugänge resultieren mit TEUR 1.025 aus einer Ausleihung an eine Tochtergesellschaft. Planmäßigen Abschreibungen von TEUR 30.126 stehen notwendige Wertaufholungen bei Grundstücken auf der Grundlage der gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig von TEUR 4.151 gegenüber. Abgänge von Anlagen mit Restbuchwerten von TEUR 1.325 sowie Zugänge von TEUR 8.063 resultieren aus Grundstückstauschverträgen.

Von der Verminderung der **Rückstellungen** entfällt ein wesentlicher Teil auf Rückstellungen für drohende Verluste aus Garantiemietverträgen.

Im **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind die Fördermittel des Freistaates Sachsen für die Errichtung von gebundenem Mietwohnraum erfasst. Die Erträge daraus werden nach Abschluss der Baumaßnahmen dem Zeitraum der Mietbindung von 15 Jahren zugerechnet.

Der Veränderung der **Verbindlichkeiten** resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen von Darlehen, die durch Neukreditaufnahmen ausgeglichen werden. Die Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten – auch im Vergleich zum Vorjahr – zeigt die nachfolgende Übersicht:

	2020		2019		2020 – 2019
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	550.932	93,9	550.976	93,4	-44
Gegenüber anderen Kreditgebern	34.816	5,9	37.391	6,4	-2.575
Zins- und Tilgungsabgrenzung	994	0,2	1.337	0,2	-343
Kreditverbindlichkeiten zum 1. Januar	586.742	100,0	589.704	100,0	-2.962
Planmäßige Tilgung	-29.748	-5,1	-28.056	-4,7	-1.692
Sondertilgung	-38	0,0	-38	0,0	0
Darlehensneuaufnahmen	45.216	7,7	25.500	4,3	19.716
Tilgungszuschuss	-31	0,0	-25	0,0	-6
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	-994	-0,2	-343	-0,1	-651
Veränderung gesamt	14.405	2,4	-2.962	-0,5	17.367
Gegenüber Kreditinstituten	568.998	97,0	550.932	93,4	18.066
Gegenüber anderen Kreditgebern	32.149	5,4	34.816	5,9	-2.667
Zins- und Tilgungsabgrenzung	0	0,0	994	0,2	-994
Kreditverbindlichkeiten zum 31. Dezember	601.147	102,4	586.742	99,5	14.405

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

Auf **Altschulden und Altkredite** entfällt der folgende Anteil am gesamten geleisteten Kapitaldienst:

	2020		2019		2020 – 2019
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	3.664	8,2	3.719	8,4	-55
Zinsaufwand Altkredite	2.167	4,8	2.797	6,3	-630
Zinsaufwand	5.831	13,0	6.516	14,6	-685
Planmäßige Tilgung	7.715	17,1	7.888	17,7	-173
Sondertilgung	0	0,0	0	0,0	0
Tilgung	7.715	17,1	7.888	17,7	-173
Kapitaldienst Altschulden und Altkredite	13.546	30,1	14.404	32,4	-858
Kapitaldienst der LWB gesamt	44.967	100,0	44.486	100,0	481

Kapitaldienst Altschulden und Altkredite der LWB

4.4 Finanzlage der LWB

Eine Kapitalflussrechnung wurde nach den Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungsstandards 21 (DRS 21) ermittelt. Die finanzielle Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019	2020 - 2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.574	45.286	1.288
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56.803	-27.728	-29.075
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.005	-16.077	21.082
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.224	1.481	-6.705
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	44.027	42.068	1.959
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	243	478	-235
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	39.046	44.027	-4.981

Kapitalflussrechnung der LWB

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 1,3. Neben den zur Ertragslage 2020 beschriebenen – und im Saldo weitestgehend ausgeglichenen – zahlungswirksamen Effekten aus der Entwicklung des Betriebsergebnisses wird diese Abweichung durch zum Vorjahr um Mio. EUR 4,0 verminderte Auszahlungen für Ertragsteuern geprägt und durch stichtagsbedingte Zahlungsverchiebungen teilweise kompensiert.

Im **Cashflow aus Investitionstätigkeit** sind Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen von Mio. EUR 58,5 enthalten, die um Mio. EUR 27,6 höher als im Vorjahr sind. Die Auszahlung im Rahmen einer Ausleihung an eine Tochtergesellschaft betrug Mio. EUR 1,1. Einzahlungen aus Beteiligungen erfolgten in Höhe von Mio. EUR 2,7 (i. Vj. Mio. EUR 3,3).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen mit einem Betrag von Mio. EUR 45,2, der korrespondierend zu den Investitionsauszahlungen deutlich über dem Vorjahreswert liegt. Darüber hinaus sind Mittelzuflüsse aus dem Förderprogramm des Freistaates Sachsen für gebundenen Mietwohnraum in Höhe von Mio. EUR 5,9 enthalten. Der Mittelabfluss für planmäßigen Kapitaldienst umfasst neben den Auszahlungen aus Darlehenstilgungen von Mio. EUR 30,8 auch die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 15,4 und entspricht damit insgesamt dem des Vorjahres. Eine Darstellung zur Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten ist unter Abschnitt 4.3 enthalten.

4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB

Vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt und unter Berücksichtigung der von der Stadt Leipzig im Hinblick auf sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung vorgegebenen Eigentümerziele stellt sich der Geschäftsverlauf der LWB im Jahr 2020 auch unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Einschränkungen als sehr gut dar. Die Ertragslage des LWB-Konzerns hat sich insgesamt günstig entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist weiterhin stabil. Ertrags-, liquiditäts- sowie vermögensorientierte Zielgrößen für die Bestimmung und Sicherung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Unternehmens wurden vollumfänglich eingehalten.

5 Risikobericht

5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB

Ziel des Risikomanagementsystems der LWB ist die Sicherung des Unternehmensfortbestandes durch die Erfassung und Analyse von Gefährdungspotenzialen, die Risikobewältigung und somit die Unterstützung der erfolgreichen Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie des Konzerns. Bestehende Risiken der einzelnen Geschäftsfelder werden erfasst und unterteilt nach Prioritäten hinsichtlich Wahrscheinlichkeit sowie Auswirkungen des jeweiligen Risikoeintritts und mit einer Fokussierung auf die bestehenden Planungsrechnungen dargestellt. Die Tochtergesellschaften sind in diesen Prozess eingebunden.

5.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Risiken, die den Bestand der LWB mit einer wesentlichen Wahrscheinlichkeit gefährden, bestehen derzeit nicht. Für andere erkennbare quantifizierbare zukünftige Risiken ist angemessene Vorsorge getroffen worden bzw. werden diese im Rahmen des Risikomanagements erfasst, bewertet und gesteuert.

Als **wesentliche Risiken** werden durch das Risikomanagementsystem die Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt (einschließlich der daraus resultierenden Baukostenrisiken) und finanzwirtschaftliche Risiken überwacht.

Zudem werden in der politischen Diskussion befindliche Themen mit Relevanz für das Betätigungsfeld der LWB beobachtet, wie z. B. die Umlagefähigkeit der Grundsteuer, CO₂-Steuer, mögliche Veränderungen bei der Modernisierungsumlage sowie weiter steigende Anforderungen an Baumaßnahmen.

Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt

Die für Leipzig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt in einigen Marktsegmenten einen Bedarf an neuem Wohnraum erkennen. Für die LWB ergibt sich eine Chance zum Wachstum durch Neubau und Zukauf von Wohnraum. Beides unterliegt einem deutlichen Preisentwicklungsrisiko.

Von wesentlicher Bedeutung sind die Risiken aus weiterhin steigenden Bau- und Baunebenkosten. Diese betreffen insbesondere die geplanten Neubauvorhaben aber auch den Bestandserhalt. Hieraus kann für die LWB mittel- und langfristig dann ein Risiko entstehen, wenn durch die Investitionen in die neu geschaffenen Wohnungen als auch den Bestand die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gegeben ist.

Zudem führt die Auslastung der Baubetriebe immer noch zu einer Verknappung auf dem Markt mit der Folge möglicher Verzögerungen bei der Auftragsvergabe und -durchführung und erhöhten Terminrisiken hinsichtlich der Fertigstellung.

Dies wiederum führt – neben den grundsätzlichen Fragen nach der künftigen Gewährung und Ausgestaltung der Fördermittel/des Mietrechts/des Baurechts durch den Freistaat bzw. die generelle Gesetzgebung – zu möglichen Risiken bei der Realisierung der gemäß RL gMW beantragten Fördermittel für Neubauvorhaben wegen Überschreitens der Fördermittelabrechnungszeiträume.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes und der infolge dessen gestiegenen Bodenrichtwerte in der Stadt Leipzig bestand für die LWB ein Zuschreibungsbedarf im Jahresabschluss

2020. Diese Zuschreibungen sind in weiten Teilen auch steuerlich wirksam. Die hieraus resultierenden Steuerzahlungen wurden für das Jahr 2021 in Planungsrechnungen bereits berücksichtigt.

Der durchschnittliche Leerstand im vermietbaren Kernbestand der LWB ist im Jahr 2020 mit 3,7 % leicht gesunken. Das Risiko des Ertragsausfalls, u. a. durch – leerstandsbedingt – nicht umlegbare Betriebskosten, besteht entsprechend weiterhin. Die Notwendigkeit von intensiven Maßnahmen zur Reduzierung von Forderungsausfällen in Bezug auf Miete und Betriebskostenumlagen verbleibt bei geringen durchschnittlichen Einkommensentwicklungen in Leipzig unverändert.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die LWB hat im Rahmen ihrer Anschlussfinanzierungen die Möglichkeit, niedrigere Zinssätze zu vereinbaren, da das aktuelle Zinsniveau unter demjenigen liegt, welches vor zehn Jahren gegeben war.

Vor dem Hintergrund der wieder in relevanter Höhe anstehenden Anschlussfinanzierungen sowie der Investitionsstrategie wird die zukünftige Zinsentwicklung mittel- und langfristig eine erhebliche Rolle für die LWB spielen und insbesondere bei der Entscheidung über Investitionsmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

Zum dauerhaften Erhalt günstiger Konditionen muss daher das Unternehmens- und Kreditsicherheitsrating zumindest auf dem erreichten Niveau verbleiben. Wichtige Komponenten des Unternehmensratings sind die wirtschaftliche Leistungskraft, die Schuldendienstfähigkeit und die Eigenkapitalausstattung.

Die zu bedienenden Altschulden und Altkredite belasten das Unternehmen immer noch spürbar. Im Geschäftsjahr 2020 betrug der Kapitaldienst allein für diese Verbindlichkeiten Mio. EUR 13,5.

Darüber hinaus sind in das Risikomanagement **Risiken mit geringerer Bedeutung** aus Forderungsausfall und vermögensrechtlichen Sachverhalten einbezogen, die zeitnah behandelt werden bzw. für die bereits bilanziell Risikoversorge getroffen wurde.

Insgesamt wird aus dem Vorgenannten kurz- und mittelfristig keine signifikante Auswirkung auf die geplanten Ergebnisse erwartet. Aus der langfristigen Investitionstätigkeit resultierende Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft werden im Rahmen des Risikomanagements des Unternehmens so gesteuert, dass die mit dem Gesellschafter definierten finanzwirtschaftlichen Leitplanken nicht überschritten werden.

Zu den möglichen Auswirkungen für die Entwicklung der LWB im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen im Prognosebericht. In der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2021 wurde eine Ergebniswirkung im Rahmen des Forderungsausfalls bereits antizipiert. Die sich daraus ergebenden Risiken werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als bestandsgefährdend beurteilt.

6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht

Die Entwicklung der Stadt Leipzig und ihres Wohnungsmarktes ermöglicht es dem Unternehmen LWB, das Portfolio durch Investitionen in Bestandsimmobilien und auch durch Wachstum mit Neubau weiter zu gestalten. Besonderes Augenmerk liegt weiterhin auf der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum im preisgünstigen Segment, aber auch an der Erhaltung des bestehenden Marktanteils unter Erhöhung des Wohnungsbestands.

Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die LWB zwei herausfordernde Zielstellungen: Einerseits trägt sie dazu bei, dass in der Stadt neuer Mietwohnraum entsteht und sich das Angebot erweitert. Andererseits stabilisiert sie ihren Marktanteil und fördert die angestrebte Einflussnahme der öffentlichen Hand auf den Wohnungsmarkt für eine ausgewogene Unterbringungspolitik und soziale Durchmischung im Rahmen ihres wirtschaftlichen Potenzials.

Der Wohnungsmarkt in Leipzig bietet die Möglichkeit zu moderaten Mietanhebungen im Bestand sowie zu einer Erhöhung von Vermietungsquoten. Besonders in guten und sehr guten Lagen gegebene Mieterhöhungspotenziale müssen durch die Gesellschaft wahrgenommen werden, um die Aufgabe der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes in Leipzig und weiterer Eigentümerziele nachhaltig erfüllen zu können. Gleichwohl schöpft die LWB in der Regel bestehende Potenziale zur Erhöhung der Mieten nicht vollständig aus und geht quartiersbezogen und mit Augenmaß vor. Bei von den Mietern angezeigten Härtefällen bietet die LWB Unterstützung und Beratungen an. Mit ihrer moderaten Mietpreispolitik wirkt die LWB mietheldämpfend am Leipziger Wohnungsmarkt.

Für die Erneuerung und Erweiterung des Bestands werden höhere Aufwendungen geplant und – in Abhängigkeit von der Baukostenentwicklung – umgesetzt. In Verbindung mit den anhaltend günstigen Konditionen im Finanzierungsgeschäft besteht allgemein eine hohe Nachfrage nach Bau- und Instandhaltungsleistungen, woraus derzeit überdurchschnittlich steigende Baukosten und Kapazitätsengpässe bei Auftragnehmern resultieren. Die anstehenden Investitionen in Neubau und notwendige Sanierungen im Bestandsportfolio müssen mit dem strategischen Ziel der Gesellschaft weiter realisiert werden, um Mietern unterer Einkommensgruppen ein bezahlbares Wohnen zu zeitgemäßen Wohnverhältnissen zu ermöglichen und einen Bestandsverfall zu vermeiden. Die LWB richtet daher ihre Bewirtschaftungsstrategie so aus, dass das Gesamtportfolio wirtschaftlich in der Balance gehalten wird und – unter Nutzung günstiger Finanzierungsbedingungen – die Investitionskraft zur Entwicklung des Vermögens erhalten bleibt.

Bei den Neubaumaßnahmen nutzt die LWB öffentliche Fördermittel. Von den vom Freistaat Sachsen bis 2020 für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt gewährten Zuschüssen für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum wurde ein großer Anteil durch Vereinbarungen mit der Stadt Leipzig an die LWB weitergeleitet. Die Strategische Unternehmensplanung 2027 sieht diesbezüglich vor, dass mindestens 30 % der durch die LWB neu geschaffenen Wohnungen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen, sofern Mittel zur Verfügung stehen und sich die Projekte wirtschaftlich darstellen lassen. Bei den bisher realisierten Bauprojekten wurde dieses Ziel erreicht und übertroffen. Über die Fortsetzung und die Rahmenbedingungen eines Fördermittelprogramms für Wohnungsbau über das Jahr 2021 hinaus besteht aktuell noch keine Klarheit.

Die wirtschaftliche Planung für das Jahr 2021 basiert auf einer steigenden Anzahl von Bewirtschaftungsobjekten aus Neubau (353 Wohnungen) sowie aus der Gesellschaftereinlage städtischer Wohnungsbestände (691 Wohnungen). Die Fertigstellung der im Berichtsjahr begonnenen Neubauprojekte ist ab dem

Jahr 2022 geplant. Ein weiteres Neubauprojekt wird im Jahr 2021 starten, darüber hinaus werden Planungsschritte für nächste Baumaßnahmen erfolgen.

Die LWB geht im Jahr 2021 von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus. Die bisherige moderate Mietsteigerungspolitik wird beibehalten. Durch Corona bedingte Sondereffekte mit einem zurückhaltenden Umzugs- bzw. Anmietungswillen werden anhaltend zu beobachten sein. Besonders die Entwicklung von Mietrückständen nach dem Eintritt des zweiten Corona-Lockdowns kann schwer eingeschätzt werden. Insbesondere für Gewerbemieter ist anzunehmen, dass deren finanzielle Reserven aufgezehrt sind und sich daher die Einschränkungen künftig stärker als bisher auf die Mietzahlungsfähigkeit durchschlagen werden.

Für das Jahr 2021 geplante Investitionen in Neubau (Wohnungen und Kindertagesstätten) einschließlich Planungsleistungen und Kosten für die Grundstücksentwicklung belaufen sich auf insgesamt etwa Mio. EUR 70,9. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2021 aufgrund weiterer komplexer Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen die Vorjahre nochmals übersteigen. Hier sind auch gestiegene Baupreise ursächlich. Trotz weiter moderat steigender Umsatzerlöse ist das Geschäftsergebnis daher deutlich unter dem des Jahres 2020 geplant. Unter Berücksichtigung einmaliger oder periodenfremder Sondereinflüsse ist in der Wirtschaftsplanung für das kommende Geschäftsjahr ein Jahresergebnis enthalten, das sehr deutlich unter dem des Geschäftsjahres 2020 liegt. In 2020 sind dabei Sondereinflüsse aus erfolgten Wertaufholungen bei den Grundstücken auf der Basis weiter gestiegener Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig sowie aus Grundstückstauschverträgen enthalten. Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2021 durch anhaltende Steigerungen und damit ggf. notwendige Wertanpassungen im Anlagevermögen sind zum aktuellen Zeitpunkt für die LWB noch nicht beurteilbar.

Die seit Januar 2020 fortwährende Corona-Pandemie und die daraufhin erfolgten staatlich regulierten starken Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben haben auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen in Deutschland und damit auf die gesamte Bevölkerung eine erhebliche negative Auswirkung, deren Ausmaß bis heute nicht vollständig einschätzbar ist. Mietrückstände, insbesondere bei Gewerbemieter, beeinflussen das wirtschaftliche Ergebnis der LWB und des Konzerns. Die Auswirkungen auf den LWB-Konzern traten im Geschäftsjahr 2020 jedoch geringer ein als zunächst erwartet werden musste. Maßnahmen, die die Bundesregierung getroffen hat, um in Bezug auf die Wohnungsmärkte die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie und der Einschränkungen zu mildern, vor allem die vereinfachte Wohngeldbeantragung und die Erhöhung des Kurzarbeitergeldes, haben dazu beigetragen. Das weitere Ausmaß der Folgen der Corona-Krise für die Lage der LWB ist abhängig von der weiteren Dauer des wirtschaftlichen Ausnahmezustands und der Wirkung finanzieller Auffanglösungen für die Unternehmen sowie für die Vermieter und daher heute noch nicht beurteilbar. Aus diesem Grund und durch die Erfahrungen mit dieser besonderen Situation im Geschäftsjahr 2020 gehen wir zum Zeitpunkt der Berichterstattung jedoch nicht von bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen in der Geschäftstätigkeit der LWB und der Konzernunternehmen aus.

Die Einhaltung der mit der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen wird bei der für das laufende Jahr geplanten und angestrebten Geschäftsentwicklung voraussichtlich vollständig gewährleistet.

Leipzig, den 31. März 2021



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA					PASSIVA				
	31.12.2020		31.12.2019			31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		312.000.050,00		312.000.050,00
Entgeltlich erworbene Software		559.577,82		561.663,32	II. Kapitalrücklage		13.714.733,51		13.714.733,51
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	988.097.402,11		970.577.119,68		1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74		25.987.821,74	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.865.198,06		28.437.186,02		2. Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	32.122.036,09	6.134.214,35	32.122.036,09
3. Grundstücke ohne Bauten	28.239.699,98		18.519.027,33		IV. Gewinnvortrag		109.309.827,39		90.778.707,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.764.988,34		3.588.475,08		V. Jahresüberschuss		23.478.990,30		18.531.120,33
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.452.397,45		3.818.481,69				490.625.637,29		467.146.646,99
6. Anlagen im Bau	43.920.082,53		24.225.075,75		B. Sonderposten für Investitionszulage		14.109.491,91		14.852.105,11
7. Bauvorbereitungskosten	7.572.928,33	1.102.912.696,80	10.748.234,62	1.059.913.600,17	C. Rückstellungen				
III. Finanzanlagen					1. Rückstellungen für Pensionen		1.180.952,00		1.151.624,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.102.221,71		17.001.786,30		2. Steuerrückstellungen		636.211,88		98.910,21
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.025.000,00		0,00		3. Sonstige Rückstellungen		32.691.126,95		37.949.885,23
3. Sonstige Ausleihungen	19.894,70	18.147.116,41	18.857,53	17.020.643,83			34.508.290,83		39.200.419,44
		1.121.619.391,03		1.077.495.907,32	D. Verbindlichkeiten				
B. Umlaufvermögen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		568.997.728,77		551.925.440,82
I. Andere Vorräte					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		32.149.178,55		34.816.330,92
1. Unfertige Leistungen	56.467.820,52		53.893.459,38		3. Erhaltene Anzahlungen		56.981.486,02		56.274.928,33
2. Andere Vorräte	132.228,59	56.600.049,11	124.938,65	54.018.398,03	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.249.273,81		3.942.455,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.841.613,28		10.573.014,82
1. Forderungen aus Vermietung	944.122,20		1.062.554,10		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		963.852,63		913.463,18
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	54.143,75		63.850,75		7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		24.354,51		98.100,49
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.857,07		131.220,40		8. Sonstige Verbindlichkeiten		532.619,08		591.018,87
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.712.876,72		4.747.838,69		- davon aus Steuern EUR 291.626,84 (i. Vj. EUR 350.348,41) -				
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.185.376,53		569.188,62		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 20.334,52 (i. Vj. EUR 18.729,42) -				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.364.059,99	11.398.436,26	1.910.115,71	8.484.768,27			679.740.106,65		659.134.753,13
III. Flüssige Mittel					E. Rechnungsabgrenzungsposten		10.055.070,73		4.083.745,41
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		39.276.123,47		44.299.868,34					
		107.274.608,84		106.803.034,64					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		144.597,54		118.728,12					
		1.229.038.597,41		1.184.417.670,08			1.229.038.597,41		1.184.417.670,08

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	187.791.414,62		182.160.702,68	
b) aus Betreuungstätigkeit	180.400,20		197.343,80	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.077.780,02	190.049.594,84	1.928.389,60	184.286.436,08
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.574.361,14		2.171.083,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.305.058,53		1.342.106,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		20.892.824,72		17.354.799,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	110.919.846,67		105.152.669,20	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.241,00		10.196,75	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.106,61	110.958.194,28	45.934,30	105.208.800,25
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	22.840.131,89		21.848.906,30	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.367.373,97		4.262.025,55	
– davon für Altersversorgung EUR 141.927,53 (i. Vj. EUR 162.081,31) –		27.207.505,86		26.110.931,85
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		30.125.863,76		29.671.669,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.473.578,29		9.501.613,49
9. Erträge aus Beteiligungen		842.596,02		598.573,24
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 842.596,02 (i. Vj. EUR 598.573,24) –				
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.973.218,96		2.144.344,02
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.037,17		983,09
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		134.162,93		125.824,34
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 86.190,59 (i. Vj. EUR 83.600,00) –				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.877.832,20		17.227.247,07
– davon an verbundene Unternehmen EUR 34.800,00 (i. Vj. EUR 34.800,00) –				
– davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 431.088,93 (i. Vj. EUR 704.054,90) –				
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.661.183,37		1.838.867,86
15. Ergebnis nach Steuern		23.468.696,55		18.465.020,09
16. Sonstige Steuern		-10.293,75		-66.100,24
17. Jahresüberschuss		23.478.990,30		18.531.120,33

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Grundlagen

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH („LWB“) hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig (HRB 1776).

Der Jahresabschluss wird in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des DMBilG aufgestellt. Es gelten die Regelungen für große Kapitalgesellschaften i. S. v. § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. Darüber hinaus wurde die Bilanz entsprechend § 265 Abs. 5 Satz 1 HGB erweitert. Postenbezeichnungen wurden nach § 265 Abs. 6 HGB an deren tatsächliche Inhalte angepasst.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die **Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten**, die der Gesellschaft auf der Grundlage der Umwandlung zum 10. Dezember 1990 übertragen wurden, waren zu Verkehrswerten bzw. Wiederbeschaffungskosten bewertet. Diese gelten gemäß § 7 Abs. 1 DMBilG für die Folgezeit als Anschaffungskosten, soweit nicht Berichtigungen nach § 36 DMBilG vorgenommen worden sind. Zum Stichtag 31. Dezember 1996 hat die Gesellschaft aufgrund neuer Erkenntnisse bezüglich der dauerhaften Ertragsituation eine Neubewertung des nicht zugeordneten Grundstücksbestandes erfolgsneutral gemäß § 36 Abs. 4 DMBilG auf der Basis der Herstellungskosten 1990 durchgeführt. Die Neuermittlung der Verkehrswerte per 31. Dezember 1996 erfolgte anhand eines Ertragswertverfahrens unter Abschlag der anstehenden Sanierungskosten.

Dieses Bewertungsverfahren wurde auch in den folgenden Geschäftsjahren für Gebäude angewandt, die dem Unternehmen zugeordnet oder durch Übertragung zum Eigenbestand infolge negativ beschiedener Restitutionsansprüche zugegangen sind.

Im Übrigen sind die Grundstücke und Gebäude zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. **Abschreibungen** werden über die gebäudeindividuelle Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren ermittelt. Außenanlagen werden wirtschaftlich über 10 bis 15 Jahre, Betriebsvorrichtungen über 6 bis 20 Jahre abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen bei voraussichtlicher Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Zuschreibungen auf Sachanlagen werden vorgenommen, sofern die Gründe für die in den Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen weggefallen sind. Die Zuschreibungen erfolgen maximal bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Geschäftsjahr wurden subjektive Immobilienwerte nach IDW RS IFA 2 angesetzt, die sich unter Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Auswirkungen aus den gesellschaftsvertraglichen Aufgaben der LWB, insbesondere der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung, von typisierten Werten aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers unterscheiden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen wie folgt vorgenommen:
für Grundstücke mit Wohnbauten bzw. mit Erbbaurechten Dritter in Höhe von TEUR 969
für Gebäude in Höhe von TEUR 1.356
für Grundstücke ohne Bauten in Höhe von TEUR 1.826

Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Wertverbesserung und Verlängerung der Nutzungsdauer der Gebäude führen, werden als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Erhaltene Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt. In die Herstellungskosten werden die handelsrechtlich einzubeziehenden Kosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Das **übrige Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bzw. bei dauerhafter Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Nutzungsdauer der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird nach den amtlichen Abschreibungstabellen bzw. anhand der zu erwartenden Restnutzungsdauer nach der linearen Methode bemessen. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Zuganges pro rata temporis.

Es wird das Wahlrecht der Sofortabschreibung für **geringwertige Wirtschaftsgüter** bis EUR 800,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG angewendet.

Die **Finanzanlagen** (Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen) sind zu Anschaffungskosten bzw. zum voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die **sonstigen Ausleihungen** werden mit ihrem abgezinsten Betrag bilanziert. Basis einer Abzinsung ist stets ein risikoadäquater Diskontierungssatz.

Unfertige Leistungen sind in Höhe der Anschaffungskosten der noch nicht abgerechneten Betriebskosten abzüglich Abschlägen für Leerstand angesetzt.

Die **Anderen Vorräte** werden unter Berücksichtigung des Prinzips der verlustfreien Bewertung mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. In die Herstellungskosten werden die handelsrechtlich einzubeziehenden Kosten einbezogen.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert. Erkennbaren Risiken wird durch die Bildung von angemessenen Wertberichtigungen Rechnung getragen. Für allgemeine Ausfallrisiken wurden pauschalierte Einzelwertberichtigungen nach der Altersstruktur der Forderungen sowie für spezielle Risiken darüber hinaus gehende individuelle Wertberichtigungen bis zu 100 % vorgenommen.

Die **flüssigen Mittel** sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist mit dem Nennbetrag der Auszahlungen angesetzt, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszulage** wurde für die bis 2004 gewährte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen zum Nennwert gebildet und wird unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer der betreffenden Mietobjekte aufgelöst. Der Sonderposten hat sich im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 743 (i. Vj. TEUR 743) ertragswirksam vermindert.

Die **Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen** (Pensionsverpflichtungen) wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 2,30 bzw. 2,34 % p. a. auf Basis der 2019 veröffentlichten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Gehaltssteigerungen wurden mit 0,0 % p. a., jährliche Rentenanpassungen mit 2,0 % berücksichtigt.

Die Pensionsverpflichtungen werden nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 96 (i. Vj. TEUR 98). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Für Altersversorgungsverpflichtungen, deren Höhe sich ausschließlich nach der Höhe der Leistungen der abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung bestimmt, wurden die Pensionsrückstellungen in Höhe des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung angesetzt (Bewertungseinheit § 254 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Der beizulegende Zeitwert dieser Aktivwerte beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 473.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.360 existieren Rückdeckungsversicherungsverträge. Soweit diese an die Pensionäre bzw. Anwärter verpfändet sind, werden die Verpflichtungen und der **Aktivwert der Rückdeckungsversicherung** nach § 246 Abs. 2 HGB saldiert ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** sowie die für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildeten **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den ihren Laufzeiten entsprechenden Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze für 2020 je nach Restlaufzeit 0,44 % bis 1,61 %.

Eine **Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** wurde für Unterdeckungen aus befristeten Mietgarantievereinbarungen und aus Zinnsicherungsgeschäften gebildet.

Rückstellungen für mit Altersversorgungsverpflichtungen vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen (Altersteilzeit- und Jubiläumsverpflichtungen) werden nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind entsprechende Vermögensgegenstände durch Verpfändung dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert; dieser wird mit den jeweils zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang, wird dieser unter den Rückstellungen erfasst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** ist mit dem Nennbetrag der Einzahlungen angesetzt, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der LWB von aktuell 31,93 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Die ermittelten latenten Steuern umfassen auch die latenten Steuern aus Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag (ertragsteuerliche Organschaft) besteht. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Derivative Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Sind die Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst.

III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird in dem dem Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Zum 31. Dezember 2020 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen beteiligt:

() im Vorjahr	EIGENKAPITAL 31.12.2020	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT- EINLAGE (LWB)	JAHRESERGEBNIS
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig	1.000	100		107 ¹
	(1.000)	(100)		(128) ¹
LWB Modernisierungs- und Sanierungs- gesellschaft mbH, Leipzig	3.818	100		626 ¹
	(3.818)	(100)		(556) ¹
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH, Leipzig	1.015	100		2.241 ¹
	(915)	(100)		(1.461) ¹
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH, Leipzig	4.732	100		173
	(4.560)	(100)		(117)
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG, Leipzig	18	100	26	-5
	(22)	(100)	(25)	(-5)
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilien- verwaltungs KG, Leipzig	7.000	100	7.000	564
	(7.000)	(100)	(7.000)	(371)
KAV Kommunale Assekuranzvermitt- lung GmbH & Co. KG, Leipzig	7	100	5	369
	(7)	(100)	(5)	(317)

Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 44 (i. Vj. TEUR 54), **Forderungen gegen das verbundene Unternehmen** LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG in Höhe von TEUR 1.810 (i. Vj. TEUR 1.860) sowie **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 640 (i. Vj. TEUR 566) haben **Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr**. Bei allen anderen Forderungen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen im Wesentlichen sonstige Vermögensgegenstände und enthalten Forderungen aus:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Darlehen	1.860	1.910
Ergebnisabführungsverträgen	2.973	2.144
Gewinnanteil	843	599
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	19	87
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	18	8
	5.713	4.748

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 447 Sicherheitsleistungen, mit TEUR 734 Fördermittel und Zuschüsse und mit TEUR 5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

¹ Das Jahresergebnis beträgt TEUR 0; die Angabe erfolgt jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

Forderungen (Aktivwerte) aus Rückdeckungsversicherungen sind mit einem Betrag von TEUR 473 mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet worden. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 51, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 23 verrechnet wurden. Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 28. Darüber hinaus wird der reguläre Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen im Personalaufwand ausgewiesen.

Zur Sicherung von Darlehen und Bürgschaften dienen verpfändete **Guthaben bei Kreditinstituten** in Höhe von TEUR 230 (i. Vj. TEUR 273).

Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Wartungskosten ausgewiesen.

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt unverändert TEUR 13.715.

Die **Gewinnrücklagen** setzen sich unverändert zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	25.988	25.988
Satzungsmäßige Rücklage	6.134	6.134
	32.122	32.122

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	18.264	21.711
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	6.723	6.874
Ausstehende Rechnungen für		
noch anfallende Baukosten	2.174	3.374
Betriebskosten	1.538	1.564
Instandhaltung	108	60
Übrige	145	415
Sanierungsverpflichtung	1.509	1.569
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen, Altersteilzeit, Jubiläen	1.226	1.337
Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	257	292
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	232	219
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	115	135
	32.691	37.950

Eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurde für Unterdeckungen aus befristeten Mietgarantievereinbarungen und für Verluste aus Zinssicherungsgeschäften gebildet.

Dem Rückstellungsbetrag für Altersteilzeitverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Rechnungszins 1,61 %; Einkommenstrend 2,30 % p. a.).

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2020 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 350) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden.

Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 560) mit den korrespondierenden Vermögensgegenständen sowie die entsprechenden Aufwendungen und Erträge zu verrechnen. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 12.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2020 zu entnehmen:

		GESAMT	RESTLAUFZEIT		
			BIS ZU EINEM JAHR	ÜBER EIN BIS FÜNF JAHRE	ÜBER FÜNF JAHRE
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	568.998	28.356	125.741	414.901
	(Vorjahr)	(551.926)	(27.802)	(122.441)	(401.683)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.149	2.763	12.086	17.300
	(Vorjahr)	(34.816)	(2.667)	(11.665)	(20.484)
3.	Erhaltene Anzahlungen	56.981	56.981	0	0
	(Vorjahr)	(56.275)	(56.275)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.249	4.249	0	0
	(Vorjahr)	(3.942)	(3.942)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.842	15.481	346	15
	(Vorjahr)	(10.573)	(10.407)	(151)	(15)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	964	964	0	0
	(Vorjahr)	(913)	(913)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	24	24	0	0
	(Vorjahr)	(98)	(98)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	533	533	0	0
	(Vorjahr)	(591)	(591)	(0)	(0)
Gesamt		679.740	109.351	138.173	432.216
(Vorjahr 31. Dezember 2019)		(659.134)	(102.695)	(134.257)	(422.182)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 312.565), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 207.503), durch dinglichen Rangvorbehalt im Grundbuch (TEUR 39.500) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 9.429).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 32.149 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung an die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94	43
	964	913

Bei den ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich entsprechend § 265 Abs. 3 HGB im Wesentlichen um sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** betreffen in Höhe von TEUR 24 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Posten wesentliche periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Gutschriften für Vorjahre	53	49
Übrige	6	68
	59	117
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Übrige	150	167
	150	167
Sonstige betriebliche Erträge		
Buchgewinn aus Grundstückstausch	6.450	0
Zuschreibungen auf Sachanlagen	4.151	7.921
Zahlungseingang auf ausgebuchte Forderungen	728	711
Auflösung sonstige Rückstellungen	550	774
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	301	370
Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	256	109
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	153	174
Übrige	88	125
	12.677	10.184
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Zinserträge frühere Jahre	19	17
Sonstige Steuern		
Steuererstattungen für frühere Jahre	19	71
	12.924	10.556
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen für Vorjahre	43	28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	19	28
Übrige	44	29
	63	57
	106	85
	12.818	10.471

Im Zinsergebnis 2020 sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 42 enthalten. Bei den Aufwendungen aus der Aufzinsung handelt es sich um den Nettoaufwand nach Verrechnung mit Erträgen aus verrechenbaren Vermögensgegenständen. Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus Pensionen und Altersteilzeitguthaben; sie sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen.

V. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die LWB schloss in den Jahren 2019 und 2020 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäudesanierungen und Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 56.451 ab. Die Auszahlungen der noch nicht abgerufenen Darlehensbeträge werden im 1. Halbjahr 2021 in Höhe von 10.926 TEUR nach Erstellung der Verwendungsnachweise und Eintritt aller anderen Auszahlungsvoraussetzungen erwartet. Die Zwischenfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die Auszahlung erscheint als sicher.

Durch die LWB wurden seit 1997 unsanierte Bestände an drei geschlossene Immobilienfonds mit Erlösen von insgesamt Mio. EUR 71 verkauft bzw. im Rahmen eines Erbbaurechts übertragen. Diese Gesellschaften finanzierten die notwendigen Investitionen mit Eigenkapital von Kapitalanlegern und eigenen Bankdarlehen. Die zugeflossenen Geldmittel aus dem Verkauf bzw. der Vereinbarung von Erbbaurechten konnten als Eigenkapitalanteil bei der Sanierungsfinanzierung weiterer Bestände einfließen. Die LWB übernahm in Mietmanagementverträgen langfristig die Bewirtschaftung der Bestände und garantierte den Fonds bestimmte Mieteinnahmen.

Für die Bestände von zwei Immobilienfonds ist im Kaufvertrag eine grundbuchlich gesicherte Rückkaufoption für die Immobilien vereinbart. Es besteht keine Verpflichtung zum Rückkauf für die LWB.

Langfristig können sämtliche über die beiden verbleibenden Fonds finanzierten Bestände der LWB als Kernbestand in deren Bewirtschaftung verbleiben. Für mögliche Verluste aus im Rahmen der Mietmanagementverträge gewährten Garantiemieten wurden Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Jahresabschluss bilanziert.

Die finanziellen Verpflichtungen aus den mit der LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG und der LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG geschlossenen Mietmanagementverträgen betragen TEUR 64.373 (i. Vj. TEUR 67.280).

Die Beträge resultieren aus Zahlungsverpflichtungen für Zeiträume bis 2025 und sind auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 je nach Restlaufzeit mit 0,44 % bis 0,74 % abgezinst.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
aus Mietverträgen	126	171
aus laufender Investitionstätigkeit für Baumaßnahmen sowie ausgelösten Bestellungen zum Bilanzstichtag (Bestellobligo)	64.759	59.524
	64.885	59.695

Die LWB hat insgesamt 36 Erbbaurechtsverträge. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 18 Verträgen bestehen zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung Entschädigungsansprüche der Erbbaurechtsnehmer in Höhe von zwei Dritteln des Wertes der aufstehenden Gebäude.

Haftungsverhältnisse

Die LWB besichert mit einer Grundschuld in Höhe von TEUR 1.122 Investitionsdarlehen der WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH. Zum Bilanzstichtag valuierten diese Darlehen mit TEUR 330.

Auf der Basis der vorliegenden Ertragsplanung der Tochtergesellschaft ist mit keiner Inanspruchnahme zu rechnen.

Die Kommanditeinlage der LWB GmbH & Co. Dritter Denkmalfonds Leipzig KG i. L. in Höhe von TEUR 2.815 wurde im Geschäftsjahr 2016 im Zuge der Liquidation der Fondsgesellschaft zurückgezahlt. Sollte das zum 31. Dezember 2020 vorhandene Vermögen des Fonds nicht ausreichen, die verbleibenden Verbindlichkeiten im Rahmen der Liquidation zu bedienen, wäre eine entsprechende Rückforderung der Kommanditeinlage möglich. Angesichts der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Fonds ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Mietkautionen	17.777	17.155

In entsprechender Höhe besteht Treuhandvermögen.

Latente Steuern

Aktive latente Steuern resultieren aus Bewertungsunterschieden zwischen dem steuerlichen und handelsrechtlichen Ansatz der Sachanlagen, Finanzanlagen, Rückstellungen, Sonderposten und aus der Verrechnung ertragsteuerlicher Verlustvorträge. Die sich rechnerisch ergebende Steuerentlastung wurde nach dem Wahlrecht des § 274 HGB im Berichtsjahr nicht aktiviert.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 31,93 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde der unternehmensindividuelle Gewerbesteuersatz von 16,1 % berücksichtigt.

Derivative Finanzinstrumente

Mit dem Ziel der Zinssicherung und Zinsoptimierung setzt die LWB derivative Finanzinstrumente ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bestanden drei (i. Vj. vier) Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 28 (i. Vj. Mio. EUR 42). Die Zinsswaps wiesen zum Stichtag beizulegende Zeitwerte, ermittelt nach der Mark to Market Methode, von Mio. EUR -2,0 (i. Vj. Mio. EUR -3,4) aus.

Die Zinsswaps (derivative Finanzinstrumente) bilden zusammen mit Darlehen jeweils eine Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges, unter Anwendung der Einfrierungsmethode. Die Laufzeit der Zinsswaps richtet sich nach der Zinsbindungsfrist der geschlossenen Darlehen (zwischen 2021 und 2023). Durch den Zinsswap werden die variablen Zinsen aus dem Darlehen durch feste Zinsen abgesichert. Im Ergebnis wird das jeweilige Darlehen in einen synthetischen Festzinssatzkredit umgewandelt (die Zahlungsströme gleichen sich vollständig aus – Critical-Terms-Match).

Aufgrund der Zinsentwicklung im Kurzfristbereich ist es bei einzelnen variabel verzinsten Darlehensverträgen möglich, dass die Kreditgeber das abgesunkene Zinsniveau nicht komplett an die LWB weitergeben werden. Daher könnten trotz der zur Absicherung dienenden Zinssicherungsinstrumente zusätzliche Zinszahlungen anfallen. Hierfür ist im Jahresabschluss 2020 ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich (ohne ruhende Arbeitsverhältnisse).

	2020	2019
Geschäftsführer	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeiter	328	326
Gewerbliche Mitarbeiter	98	94
	428	422
Auszubildende	36	33
	464	455

Geschäftsführung

Frau Ute Schäfer	Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung (bis 01/2021)
Frau Iris Wolke-Haupt	Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau

Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020

NAME	FESTER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL (EINSCHL. SACHBEZÜGE)	ERFOLGSABHÄNGIGER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL ²	GESAMTVERGÜTUNG
	TEUR	TEUR	TEUR
Schäfer, Ute	231	54	285
Wolke-Haupt, Iris	212	50	262
	443	104	547

NAME	GELEISTETE ZAHLUNGEN IM FALLE DER BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT (ALTERSVERSORGUNG)	ART DER ALTERSVERSORGUNG	BEITRAGSAUFWAND FÜR DIE ALTERSVERSORGUNG
	TEUR		TEUR
Schäfer, Ute	0	beitragsorientierte Pensionszusage	31
Wolke-Haupt, Iris	0	beitragsorientierte Pensionszusage	20
	0		51

Darüber hinaus wurde an frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene im Geschäftsjahr 2020 ein Betrag von TEUR 93 aus Rentenverpflichtungen ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2020 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 943 gebildet.

² Die Gewährung erfolgte in 2020 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2019.

Aufsichtsrat

Thomas Dienberg ³ (ab 09/2020)	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender)
Dorothee Dubrau ³ (bis 09/2020)	Bürgermeisterin und Beigeordnete Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzende)
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (erster stellvertretender Vorsitzender)
Mathias Weber ³	Projektkoordinator Kontaktstelle Wohnen (Zusammen e.V.) Leipzig (zweiter stellvertretender Vorsitzender)
Torsten Bonew ³	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig
Andreas Dohrn ³	Pfarrer Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde im Leipziger Süden
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB
Anja Feichtinger ³	Assistentin der Geschäftsführung VNG AG Leipzig
Ernst Griesel (bis 07/2020)	Teamleiter Bauplanung der LWB
Dr. Sabine Heymann ³	Beratende Volkswirtin Geschäftsführende Gesellschafterin LE Regio UG (haftungsbeschränkt)
Annette Körner ³	Diplomchemikerin in Anstellung als Umweltschutz- beauftragte der LVB Leipzig
Sascha Matzke ³ (ab 10/2020)	Krankenpfleger
Karl-Heinz Obser ³	Rentner
Heiko Oßwald ³	Diplom-Finanzwirt Finanzamt Leipzig
Dr. Tobias Peter ³	Referent für Strategieentwicklung TU Dresden
Katja Rengers (ab 07/2020)	Datenschutzbeauftragte der LWB
Franziska Rudolph ³ (bis 10/2020)	Leiterin IT-Governance enviaM, Halle
Astrid Schmermbeck	Syndikusrechtsanwältin (Rechtsanwältin) bei der LWB
Uwe Schneidewind	Mitarbeiter Mietertelefon LWB
Sandra Stöckig (ab 07/2020)	Mitarbeiterin Organisationsentwicklung LWB
Robert Weber (bis 07/2020)	Leiter Finanzen MIB AG, Leipzig
Steffen Wehmann ³	Kaufm. Angestellter Konsum Leipzig eG

³ Anteilseignervertreter

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2020 TEUR 47,1 (i. Vj. TEUR 43,2) und setzen sich wie folgt zusammen:

NAME	SUMME DER VERGÜTUNG
	TEUR
Thomas Dienberg	0,8
Dorothee Dubrau	2,6
Andreas Kühn	3,5
Mathias Weber	1,5
Torsten Bonew	2,8
Andreas Dohrn	2,4
Jens Eßbach	3,8
Anja Feichtinger	2,2
Ernst Griesel	1,1
Dr. Sabine Heymann	2,2
Annette Körner	2,8
Sascha Matzke	0,5
Karl-Heinz Obser	2,2
Heiko Oßwald	2,5
Dr. Tobias Peter	2,5
Katja Rengers	1,4
Franziska Rudolph	1,3
Astrid Schmermbeck	2,7
Uwe Schneidewind	2,2
Sandra Stöckig	1,2
Robert Weber	1,5
Steffen Wehmann	3,4
	47,1

Konzernabschluss

Das Unternehmen erstellt einen Konzernabschluss, dieser stellt sowohl den kleinsten als auch den größten Konsolidierungskreis dar. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

Nachtragsbericht

In Umsetzung des Beschlusses der Leipziger Ratsversammlung vom April 2020 erfolgte durch die Gesellschafterin Stadt Leipzig mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 die Einlage von Grundstücken mit einem Einbringungswert von TEUR 11.259 gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage der LWB. Damit erhöht sich zum 1. Januar 2021 in der Höhe dieses Einbringungswerts das Anlagevermögen der Gesellschaft. Es handelt sich um Grundstücke mit Wohngebäuden, die ab 2021 im Kernbestand der LWB bewirtschaftet werden.

Darüber hinaus sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres keine Ereignisse eingetreten, die für die LWB und den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen.

Ergebnisverwendungsvorschlag 2020

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 23.478.990,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 31. März 2021



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	1.1.2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	12.31.2020	1.1.2020	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ZUSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	7.796.608,87	390.637,75	0,00	0,00	8.187.246,62	7.234.945,55	392.723,25	0,00	0,00	0,00	7.627.668,80	559.577,82	561.663,32
	7.796.608,87	390.637,75	0,00	0,00	8.187.246,62	7.234.945,55	392.723,25	0,00	0,00	0,00	7.627.668,80	559.577,82	561.663,32
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.601.526.410,49	27.647.109,69	978.474,14	16.406.015,32	1.644.601.061,36	630.949.290,81	28.013.511,51	310.621,82	0,00	2.148.521,25	656.503.659,25	988.097.402,11	970.577.119,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.354.097,23	21.959,14	0,00	0,00	31.376.056,37	2.916.911,21	593.947,10	0,00	0,00	0,00	3.510.858,31	27.865.198,06	28.437.186,02
3. Grundstücke ohne Bauten	40.337.193,50	8.158.268,67	1.207.699,76	477.414,50	47.765.176,91	21.818.166,17	0,00	466.378,05	0,00	1.826.311,19	19.525.476,93	28.239.699,98	18.519.027,33
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.216.233,12	0,00	0,00	0,00	5.216.233,12	1.627.758,04	0,00	0,00	0,00	176.513,26	1.451.244,78	3.764.988,34	3.588.475,08
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.738.066,25	761.896,97	222.669,08	0,00	11.277.294,14	6.919.584,56	1.125.681,90	220.369,77	0,00	0,00	7.824.896,69	3.452.397,45	3.818.481,69
6. Anlagen im Bau	24.225.075,75	30.173.521,14	89.720,46	-10.388.793,90	43.920.082,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.920.082,53	24.225.075,75
7. Bauvorbereitungskosten	10.748.234,62	3.321.094,63	1.765,00	-6.494.635,92	7.572.928,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.572.928,33	10.748.234,62
	1.724.145.310,96	70.083.850,24	2.500.328,44	0,00	1.791.728.832,76	664.231.710,79	29.733.140,51	997.369,64	0,00	4.151.345,70	688.816.135,96	1.102.912.696,80	1.059.913.600,17
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.285.205,92	100.435,41	0,00	0,00	17.385.641,33	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	17.102.221,71	17.001.786,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.025.000,00	0,00	0,00	1.025.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	18.857,53	1.037,17	0,00	0,00	19.894,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.894,70	18.857,53
	17.304.063,45	1.126.472,58	0,00	0,00	18.430.536,03	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	18.147.116,41	17.020.643,83
	1.749.245.983,28	71.600.960,57	2.500.328,44	0,00	1.818.346.615,41	671.750.075,96	30.125.863,76	997.369,64	0,00	4.151.345,70	696.727.224,38	1.121.619.391,03	1.077.495.907,32

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 31. März 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Bert Franke
Wirtschaftsprüfer



Sylke Jakob
Wirtschaftsprüferin



**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH**

Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig
Telefon 0341 922-0
www.lwb.de