

Zuhause in Leipzig



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Jahresbericht 2018

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	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	7
1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts	8
1.4 Konzernaufbau	8
2 Immobilien	10
2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand	10
2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung	12
3 Personal	15
4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick	17
4.1 Kennzahlenübersicht der LWB	17
4.2 Ertragslage der LWB	19
4.3 Vermögenslage der LWB	20
4.4 Finanzlage der LWB	22
4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB	22
5 Risikobericht	23
5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB	23
5.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	23
6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht	25

Inhalt

.....

Bilanz zum 31. Dezember 2018	26
.....	
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	27
.....	
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	28
I. Grundlagen	28
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28
III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	32
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
V. Sonstige Angaben	37
.....	
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018	44
.....	
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45
.....	

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 35.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet und ist damit mit ca. 10 % Marktanteil der größte Wohnungsanbieter in Leipzig.

In 2018 waren in der LWB und ihren Tochtergesellschaften durchschnittlich 470 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 Bestandswachstum.

Entsprechend der Beauftragung durch Gesellschafter und Aufsichtsrat hat die LWB in ihrer in 2017 erstellten Strategischen Unternehmensplanung 2027 unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Potenzials der LWB ein Mengenwachstum aus eigener Kraft auf rund 38.200 Wohnungen bis zum Jahr 2027 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.

In der Aufsichtsratssitzung im September 2017 hat der Aufsichtsrat der Strategischen Unternehmensplanung 2027 zugestimmt.

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 im preisgünstigen Segment anbieten. Darüber hinaus ist die LWB bestrebt, im Segment des Neubaus einen angemessenen

Anteil öffentlich geförderter Wohnungen – unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen und sich Neubauprojekte wirtschaftlich darstellen lassen – in Summe über alle Projekte ebenso in Höhe von rund einem Drittel zu errichten.

Die LWB hat somit den Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand bei gleichbleibender 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.

Im Rahmen der strategischen Unternehmensplanung 2027 wird unter der Annahme einer zeitlich weitgehend gleichmäßigen Verteilung der Instandsetzungen von Großwohnsiedlungen ein nachhaltig positives jährliches **Geschäftsergebnis vor Steuern** angestrebt. In der Umsetzung können zeitliche Verschiebungen in den komplexen Instandhaltungsmaßnahmen zur Entlastung bzw. Belastung einzelner Jahresergebnisse führen, diese Entwicklung wird im vorgegebenen Rahmen mithilfe der operativen Wirtschaftsplanungen auszusteuern sein.

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

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft fiel in 2018 geringer aus als erwartet. Nach zwei Jahren mit überdurchschnittlich guten Konjunkturdaten stieg das Bruttoinlandsprodukt nur noch um 1,5 % und erreichte damit den geringsten Zuwachswert seit fünf Jahren.¹ Ursachen für die abgeschwächte Konjunktur liegen weniger in der Binnennachfrage durch Konsumenten als vielmehr in den Ergebnissen der Außenwirtschaft. Für das Jahr 2019 wurden die Wachstumsprognosen zwar gesenkt, Wirtschaftsforschungsinstitute gehen trotz gestiegener Abwärtsrisiken von einer positiven Entwicklung aus.² Risiken bestehen in protektionistischen Maßnahmen von Außenhandelspartnern, von denen Deutschland mehr

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2019

² Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2018 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

betroffen wäre als andere Länder der Europäischen Union. Die weitere Wachstumsaussicht mit einem Wert von 1,9 % für 2019 unterstellt derzeit noch einen Ausstieg des Vereinigten Königreichs aus der EU ohne Handelshindernisse. Dagegen könnte sich die nun bereits über einen sehr langen Zeitraum expansiv ausgerichtete Geldpolitik positiv auswirken, dieser Einfluss ist aber weiterhin schwer einzuschätzen.

Bei der anhaltend niedrigen Inflation in Europa hat die Europäische Zentralbank den seit 2016 festgesetzten Leitzins von 0,0 % auch in 2018 beibehalten. Der negative Einlagenzins für Banken verharrt ebenso seit März 2016 auf -0,4 %. Zusätzliche Anleihekäufe werden ab 2019 zwar eingestellt, die Zinsvorgaben werden von der EZB als weiterhin konjunkturfördernde Maßnahmen eingesetzt, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.³ Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die kurzfristigen Zinsen und Geldanlagen tendenziell auf dem derzeitigen Niveau verbleiben werden.

1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Der Bevölkerungszuwachs in Deutschland ist seit sieben Jahren andauernd, jedoch regional sehr ungleichgewichtig und selektiv. Großstädte und Ballungszentren sind dabei bevorzugte Zuzugsziele. Nach Darstellungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sind diese Zuwächse in den letzten Jahren verstärkt auf einen positiven Außenwanderungssaldo zurückzuführen, die Binnenwanderung lässt dabei nach.⁴

Leipzig gilt weiterhin als eine Stadt mit besonderer Anziehungskraft. Aufgrund des Anstiegs der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren ist der Leipziger Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit stabil. Die Dynamik des Bevölkerungswachstums hat sich jedoch deutlich abgeschwächt. Die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Leipzig stieg durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss bis Dezember 2018 seit dem Vorjahresende um 6.180 auf 596.517 an.⁵ Der gesamte positive Wanderungsgewinn der Stadt Leipzig ist in den letzten zehn Jahren von etwa zur Hälfte durch Außenwanderung, also durch Zuzug von Personen aus dem Ausland nach Leipzig entstanden.⁶ Neben der steigenden Geburtenzahl trägt dabei das kontinuierliche Zuzugsplus bei den 18- bis unter 40-jährigen auch zu einem sinkenden Durchschnittsalter der Leipziger Bevölkerung bei.

Die Stadt Leipzig beschreibt in ihrer aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für die demografische Entwicklung der Stadt im Zeitraum bis 2030 einen Ergebniskorridor, in dessen Hauptvariante die Einwohnerzahl Leipzigs bis auf etwa 722.000 Einwohner im Jahr 2030 steigen wird.⁷ Das dafür notwendige Bevölkerungswachstum wurde in den ersten drei Prognosejahren nicht erreicht. Grundlage für die Strategische Unternehmensplanung 2027 der LWB ist die untere Variante der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig, die bis zum Jahr 2030 von einem Wachstum auf ca. 675.000 Einwohner ausgeht. Die aktuelle Entwicklung liegt leicht unterhalb der unteren Prognosevariante und folgt deren Verlauf. Eine Evaluierung und Überarbeitung der städtischen Prognose wird erwartet.

Die zukünftige Nachfrage nach Wohnungsanzahl und -größe wird maßgeblich durch die Entwicklung der Privathaushalte bestimmt. Im Jahr 2018 stieg die Anzahl der Privathaushalte in Leipzig um ca. 3.500 auf 339.004.⁸ Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit wie im Vorjahr in Leipzig bei 1,76 Personen pro Haushalt, ein sukzessives Ansteigen auf etwa 1,81 Personen pro Haushalt bis 2030 wird nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung prognostiziert.⁹ Im Durchschnitt ergibt sich daraus zum Ende des Jahres 2018 ein geringerer Wohnungsbedarf im Vergleich zur Hauptvariante aus 2016 von ca. 8.000 Wohnungen. Im Zuge des Einwohnerwachstums der letzten Jahre ist die Anzahl leer stehender Wohnungen rückläufig. Mittlerweile wird durch die Stadt Leipzig der (marktaktive) Wohnungsleerstand in Leipzig auf kleiner als 2 %, das sind weniger als 7.000 Wohnungen, geschätzt.¹⁰ Die Anzahl marktaktiver Wohnungen lag Ende 2017 bei 336.885 Wohnungen und damit um nur 0,5 % höher als im Vorjahr.¹¹ Die Dynamik auf der Ange-

- 3 Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 13. Dezember 2018
- 4 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019
- 5 Stadt Leipzig, Ordnungsamt (Einwohnerregister), Januar 2019
- 6 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Statistischer Quartalsbericht III/2018
- 7 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2016
- 8 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2019
- 9 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2016/2017
- 10 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2018
- 11 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Statistischer Quartalsbericht III/2018

botsseite von Wohnungen, besonders im Mietwohnungsbau, erhöht sich jedoch. Im Stadtbild sind vermehrtes Neubaugeschehen und fortlaufende Sanierungstätigkeit zu beobachten. Während nach amtlichen Statistiken mit 1.654 Wohnungen in Leipzig in 2017 etwa so viele wie jeweils in den beiden Vorjahren fertiggestellt wurden, zeigen nunmehr die bis zum 3. Quartal 2018 verfügbaren amtlichen Angaben über die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungsbau eine Zunahme der Bautätigkeit.¹² Recherchen der Stadt Leipzig zu aktuellen und in den kommenden Jahren geplanten Wohnungsbauvorhaben ergeben einen Umfang von mindestens 12.000 Wohnungen.¹³

Bezüglich der Bestandsmieten zeigte die zuletzt durchgeführte amtliche Leipziger Bürgerbefragung 2017, dass die Mietsteigerungen sich im Mittel auf einem weiterhin noch moderaten Niveau fortgesetzt haben.¹⁴ Die angegebene durchschnittliche Nettokaltmiete stieg in 2017 um EUR 0,23 über den Vorjahreswert auf EUR 5,62 pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Warmmiete erhöhte sich leicht von EUR 7,59 auf EUR 7,77 pro Quadratmeter. Im bundesweiten Vergleich liegt die Bestandsmiete damit noch auf einem günstigen Niveau. Gleichwohl ist auch in Leipzig eine zuletzt dynamische Miethöheentwicklung zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in den vergangenen drei Jahren um etwa EUR 1,09 pro Quadratmeter und damit um ca. 20 %, begehrte und weniger begehrte Lagen variieren in der Entwicklung dabei erheblich.¹⁵ Diese Steigerung wird jedoch in Teilen von den höheren Angebotsmieten der zunehmend auf den Markt gebrachten Wohnungsneubauten beeinflusst. 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 Mieterhöhungen in Leipzig seit 2018 von 20 % auf 15 % gesenkt.

Eine nachfrageorientierte Bestandsentwicklung ist für die LWB aus diesen durchschnittlichen Angaben jedoch nur eingeschränkt ableitbar. Die LWB betrachtet in ihren Planungen die Kombination der sozioökonomischen Faktoren in Abhängigkeit der tatsächlich im LWB-Portfolio zur Verfügung stehenden Standorte und der wirtschaftlich erforderlichen Neubau-Mieten.

1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Geschäftslage wirtschaftlicher Unternehmen in Leipzig befindet sich nach den Ergebnissen von Befragungen der IHK Leipzig im Vergleich zu Vorjahren auf einem Spitzenniveau. Neben der unverändert guten Lage im Dienstleistungsgewerbe und im Handel werden auch in Industrieunternehmen des IHK-Bezirktes die Personal- und Investitionsplanungen auf der Grundlage einer stabilen Nachfrage weiter angehoben. Ausgehend von dem hohen Niveau haben sich die Geschäftserwartungen allerdings im Laufe des Jahres 2018 etwas eingetrübt. Als Risiken werden dafür jedoch mehrheitlich weniger die Entwicklung der Nachfrage als vielmehr ein Fachkräftemangel und gestiegene Energie- und Rohstoffpreise angegeben. Nur unwesentlich schwächer als im Frühjahr sind die aktuellen Geschäftsaussichten der regionalen Bauunternehmen.¹⁶ Entsprechend der guten wirtschaftlichen Lage hat sich die Situation am Arbeitsmarkt in Leipzig weiter verbessert. Im Dezember 2018 wurden in der Stadt Leipzig 18.822 Arbeitslose und damit erneut über 2.000 weniger als im Vorjahr verzeichnet. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen sank auf 6,1 % (Vergleichsmonat des Vorjahres: 7,0 %). Der Aufschwung am Arbeitsmarkt ging auch mit dem Rückgang der Zahl der Personen, die staatliche Transferleistungen in Form von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld in Anspruch nehmen mussten, einher.¹⁷

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen stieg in Leipzig leicht auf zuletzt EUR 1.767 pro Monat¹⁸ und damit ca. 3,9 % 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. Das Niveau anderer sächsischer Großstädte wird in Leipzig aufgrund der Unterschiede in den Haushaltsstrukturen und in der lokalen Wirtschaftsstruktur jedoch weiterhin nicht erreicht.¹⁹

¹² Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationsystem LIS, März 2019

¹³ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2018

¹⁴ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ergebnisbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2017

¹⁵ empirica-Preisdatenbank, Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

¹⁶ IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2018

¹⁷ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationsystem LIS, Januar 2019

¹⁸ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2017

¹⁹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verbraucherpreisindex in Sachsen, Januar 2019

Die bisher bis Ende 2017 statistisch erfasste Gesamtmietbelastung, das heißt der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, ist in Leipzig zum Vorjahr unverändert bei 30 % verblieben.²⁰ Im Durchschnitt hat demnach die verbesserte Einkommenssituation der Leipziger Haushalte bisherige moderate Mietsteigerungen auffangen können.

1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Leipzig hat sich weiter angespannt. Obwohl für Anzahl der Kauffälle sowie Flächenumsatz in 2017 der geringste Wert seit 10 Jahren erreicht wurde, stieg der Geldumsatz in 2017 nochmals kräftig an. Damit wird deutlich, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Leipzig nach wie vor hoch ist, das Angebot sich jedoch drastisch verknappt. Für das Jahr 2018 zeichnet sich eine Fortsetzung dieser gegenläufigen Entwicklung ab. Der Grundstücksverkehrsmarkt für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser ist weiterhin stark angespannt, Kaufpreise haben sich bis 2017 seit 2014 verdoppelt (saniert) bzw. vervierfacht (unsaniert).²¹

Die Entwicklung des Marktes für unbebaute Grundstücke, insbesondere solche für den Geschosswohnungsbau, geht mit der allgemeinen Marktentwicklung einher. Bodenrichtwerte haben sich in einigen – auch peripheren – Lagen gegenüber 2014 mehr als verdreifacht, in mittleren Mehrfamilienhauslagen stieg der Bodenrichtwertindex in 2017 auf 400 (2010 = 100). Die Bodenpreise werden für Neubaumaßnahmen als wohnungswirtschaftlichem Korrektiv zur Marktentwicklung in Leipzig zum beträchtlichen Kostenfaktor. In Bestandsbauten liegen die Bodenwerte durch diese im Grundstücksmarktbericht beschriebene Erhöhung teilweise über dem wirtschaftlichen Potenzial der Gebäude.

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. Des Weiteren obliegt der WSL die Betriebsführung der Heizungs- und Kälteanlagen sowie der Netzersatz- und Brandmeldeanlage für das Verwaltungsgebäude der LWB. Im Geschäftsjahr wurde darüber hinaus beschlossen, das Geschäftsmodell der WSL zu erweitern. Zukünftig soll für die Versorgung der LWB-Wohnungen mit TV-Basis-, Telefon- und Internetdienstleistungen die infrastrukturelle Neuordnung der Versorgungsleitungen durch die WSL übernommen werden.

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.

²⁰ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2017

²¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2017

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 umfänglicher Bestände, die per Geschäftsbesorgungsvertrag von der LWB an die IVG übergeleitet worden war. 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 2018 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt rund 35.100 Wohnungen verwaltet. Zur leichten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten trugen in 2018 der Erwerb einer Immobilie im Stadtbezirk Zentrum sowie die Fertigstellung des ersten Wohngebäudes am Wintergartenareal bei.

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	2018	2017	2016
LWB	32.625	32.519	32.418
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	546	546	546
Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)	33.171	33.065	32.964
LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG ^{22, 23}	613	613	613
LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG ^{21, 22}	1.360	1.360	1.360
Summe	1.973	1.973	1.973
In der Hausbewirtschaftung Kernbestand verwalteter Bestand	35.144	35.038	34.937

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

Die Bewirtschaftungsergebnisse der LWB liegen im Geschäftsjahr 2018 auf Vorjahresniveau, womit ein Ergebnis über den Planwerten erreicht wurde. Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen absolut im Vorjahresvergleich an, der darüber hinaus gehende Wert laut Planung wurde indes nicht erreicht. Bei einer Vermietungsquote wie im Vorjahr wurde ein leichter Anstieg der durchschnittlich erzielten Miethöhe erreicht. Im Ergebnis wurden die Umsatzerlöse aus dem wohnungswirtschaftlichen Geschäft gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,0 % gesteigert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen von EUR 5,06 (2016) über EUR 5,14 (2017) auf EUR 5,23 (2018) erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Trend des kontinuierlichen Mietenwachstums in diesem Rahmen für die aktuellen Bestände fortsetzen lässt. Die LWB geht nach den Jahren des Leerstandsabbaus und dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus.

Als kommunales Unternehmen der Stadt Leipzig verfolgt die LWB in Umsetzung der Eigentümerziele eine moderate Mietpreispolitik. In allen Stadtbezirken werden Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte bzw. Haushalte mit Transfereinkommen bereitgestellt.

Seit 2017 plant und steuert die LWB ihr Bewirtschaftungsportfolio im Kernbestand in einer überarbeiteten, am technischen Gebäudezustand ausgerichteten Spartenstruktur. Dabei wird zwischen den Sparten „saniert“, „teilsaniert“ und „unsaniert“ unterschieden. Nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der Wohnungen im Kernbestand über die Sparten mit den entsprechenden Vermietungsquoten.

²² seit 2017 assoziiertes Unternehmen im Konzernabschluss

²³ davon in den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

ANZAHL WOHNUNGEN, VERMIETUNGSQUOTE	Ø BESTAND	Ø BESTAND	Ø BESTAND
	2018	2017	2016
Hausbewirtschaftung	35.144	35.038	34.937
Vermietungsquote in %	95,7	96,0	96,1
Kernbestand, vermietbar	33.522	33.486	34.345
Vermietungsquote in %	96,2	96,6	96,9
davon saniert	20.937	20.962	23.436
Vermietungsquote in %	97,1	97,5	97,9
davon teilsaniert	12.585	12.524	10.909
Vermietungsquote in %	94,8	94,9	94,8
Kernbestand unsaniert bzw. mit Sanierungsplanung	1.622	1.552	592
Vermietungsquote in %	85,2	84,0	37,2

Sanierungszustand und Vermietungsquoten der im Kernbestand von der LWB bewirtschafteten Wohnungen

Wohnungen für Bevölkerungsschichten mit niedrigerem Einkommen und Transferleistungsempfänger sind abhängig von ihrem Standard in allen Sanierungszuständen vorhanden. Dem unsanierten Bestand sind überwiegend Immobilien zugeordnet, die in den nächsten Jahren für eine Sanierung vorgesehen sind.

Auswirkungen auf die Entwicklung des Bewirtschaftungsergebnisses der LWB haben die sich erhöhenden Instandhaltungsbedarfe, höhere Kapazitätsauslastungen in Bau- und Handwerksbetrieben sowie überdurchschnittlich gestiegene Baukosten. Die Steuerung der anstehenden Investitions- und Instandhaltungsentscheidungen stellt eine wesentliche Herausforderung für die LWB dar.

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

INSTANDHALTUNG	2018	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	37.636	34.788	28.586
davon durch Dritte erbracht	34.772	32.022	25.925
davon durch LWB erbracht	2.864	2.766	2.661
Investitionen	31.223	31.053	19.387
davon Neubau	20.140	10.195	3.949
Summe	68.859	65.841	47.973

Instandhaltungsaufwand und Investitionen (ohne Neubau Unternehmenssitz, mit Ankauf)

2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

Mietwohnungsneubau und -ankauf

Entsprechend Gesellschafterbeschluss besteht für die LWB die Zielstellung, ihren Wohnungsbestand durch Neubau oder Erwerb zu erweitern. Neben dem Hauptziel, die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens weiterhin nachhaltig zu sichern, steht dabei die Anforderung im Vordergrund, langfristig marktgerechte Wohnungen bereitzustellen.

Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die LWB zwei Zielstellungen: Einerseits trägt sie dazu bei, dass in der Stadt neuer Mietwohnraum entsteht. 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.

Während sich die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau der LWB auf einem günstigen Niveau befinden, haben sich die Baupreise für den Neubau von Wohnungen stark erhöht. Statistisch stiegen die Baupreise in Sachsen mit 25,2 % gegenüber 2010 stärker als die Verbraucherpreise in Sachsen insgesamt (+9,6 %) und auch stärker als im bundesweiten Durchschnitt (+16,8 %).²⁴

Die LWB steht damit vor der Herausforderung, bei der Planung ihrer Neubauprojekte hinreichend flexibel zu bleiben. Die aktuell im Fördermittelprogramm festgelegte Baukostenobergrenze (Kostengruppen 300-700) von EUR 2.200,00 pro Quadratmeter kann derzeit durch die am Markt angebotenen Baupreise nicht abgebildet werden.

Das in der Strategischen Unternehmensplanung 2027 avisierte Mengenwachstum über Neubau und Ankauf von insgesamt bis zu 3.000 Wohnungen orientiert sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der LWB und steht in Abhängigkeit der weiteren Marktentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde am Wintergartenareal durch die LWB das erste Wohngebäude fertiggestellt und an die künftigen Nutzer übergeben, die Fertigstellung des zweiten Gebäudes erfolgt im ersten Halbjahr 2019. 58 Wohnungen und 44 Einheiten für eine gewerbliche Bewirtschaftung sowie sechs Gewerberäume im Erdgeschoss werden nun an diesem Standort vermietet.

In 2017 stimmte der Aufsichtsrat dem Vorhaben Bernhard-Göring-Straße 17/Hohe Straße zu. Im 1. Quartal 2019 ist der Baubeginn vorgesehen. Bis zum Ende des Jahres 2020 sollen 97 Wohneinheiten entstehen, von denen 61 Wohnungen gemäß Weiterleitungsvereinbarung zwischen der Stadt Leipzig und der LWB vom Oktober 2018 nach der Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum gefördert werden sollen. Darüber hinaus wird in den Neubau eine Kindertagesstätte integriert.

Nach Vorlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung einschließlich der Kostenberechnung erfolgte durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung im September 2018 die Baubeschlussfassung für weitere fünf Großprojekte mit insgesamt 540 Wohnungen, von denen 235 nach der sächsischen Richtlinie gefördert werden sollen. Der Baubeginn ist in Abhängigkeit von den Vergabeergebnissen im 2. Quartal 2019 vorgesehen.

Zu zwei Vorhaben, mit deren Fertigstellung in 2021 geplant wird, erfolgte die Baubeschlussfassung durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Dezember 2018. Hier sollen 406 Wohnungen entstehen, die zu 100 % gefördert werden.

²⁴ Stadt Leipzig, Dezernat für Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2018

Des Weiteren soll auf Basis des durchgeführten Standortwettbewerbs eine Baumaßnahme am Lindenauer Hafen vorbereitet werden. 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 soll der Einsatz von Mitteln für den geförderten Wohnungsbau zum Tragen kommen.

Für die geplanten Bauprojekte sind zum Berichtszeitpunkt noch keine Weiterleitungsvereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und der LWB für die Fördermittel geschlossen.

Weiterhin beschloss der Aufsichtsrat im September 2018 die Freigabe der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für fünf Standorte mit 475 Wohnungen, die nach dem Ende des Jahres 2022 fertiggestellt werden können. Aktuell gibt es jedoch keine Klarheit über die Fortsetzung eines Fördermittelprogramms für Wohnungsbau über das Jahr 2019 (Fertigstellung 2022) hinaus. Vor diesem Hintergrund und der aktuell nicht nachhaltig erzielbaren Kostenmiete für Neubau für frei finanzierte Wohnungen am Leipziger Wohnungsmarkt bedarf es bei diesen Projekten einer intensiven Vorbereitung und Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit, unter anderem in Abhängigkeit der weiteren Baukosten- und Einkommensentwicklung.

Parallel zur Neubautätigkeit sondiert die LWB den Markt hinsichtlich angebotener Immobilien und verfolgt auch je nach Portfolioeinschätzung den Erwerb von Immobilien. Im Berichtsjahr wurde eine Immobilie mit 78 Wohneinheiten im Stadtteil Zentrum erworben. Kaufmännisch unterliegen Ankäufe genauso wie alle anderen Investitionen in das Anlagevermögen dem Wirtschaftlichkeitsvorbehalt.

Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

Die LWB ist mit dem Eintreten der Wirkungen des finanzwirtschaftlichen Konsolidierungskurses in der Lage, ihre Investitionen zur Erhaltung und Aufwertung ihrer Bestände zu verstärken. Es ist dennoch eine Herausforderung, die finanziellen Mittel so einzusetzen, dass technisch notwendige Instandsetzungen und Investitionen in den Beständen durchgeführt und Sanierungen insbesondere dort vorgenommen werden, wo sie einen gebäudezustandsbedingten bis hin zu einem städtebaulichen Missstand beseitigen helfen.

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. Im Lebenszyklus dieser Plattenbauten sind grundlegende Sanierungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnstandards notwendig. Hier wurden in einem Konzept zur Sanierung der Großwohnsiedlungen sowohl Instandsetzungsbedarfe als auch lage- und zielgruppenadäquate Modernisierungsbedarfe ermittelt und Überlegungen angestellt, in welcher Reihenfolge in Abhängigkeit vom Bauzustand Sanierungsmaßnahmen stattfinden sollen. Besonderes Augenmerk liegt auf energetischen Aspekten der Sanierungen sowie auf einer Erhöhung der individuellen Lebensqualität der Mieter, z. B. durch nachträglichen Balkonanbau. Darüber hinaus spielen in der konkreten Umsetzung der Maßnahmen stadtgestalterische Aspekte wie Fassaden- und Wohnumfeldgestaltung eine Rolle.

In die Strategische Unternehmensplanung 2027 wurden grob geschätzte Baukosten für Großwohnsiedlungen mit rund 6.400 Wohnungen aufgenommen. Nachdem die Sanierungsarbeiten auf der Grundlage dieses Konzepts in 2017 in Schönefeld und Dölitz begonnen und in 2018 darüber hinaus in Grünau (Schönau) und Paunsdorf fortgeführt wurden, folgen in diesen Plattenbaugebieten in 2019 weitere Bauabschnitte bzw. Maßnahmen. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten sollen nach den aktuellen Planungen mittelfristig weitere Projekte auch in anderen Plattenbaugebieten folgen. Hierfür erfolgt derzeit eine Aktualisierung des Konzepts zur Sanierung der Großwohnsiedlungen.

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. Aktuell gelten unter Berücksichtigung der Lebenszyklusef-

fekte knapp 20 % der insgesamt etwa 10.800 Wohnungen nicht (mehr) als umfassend saniert. Davon wurden ca. 450 Wohneinheiten in der laufenden Sanierungsvorbereitung und -durchführung sowie in der mittelfristigen Sanierungsplanung bis 2027 berücksichtigt. Den noch unsanierten Objekten, insbesondere im Leipziger Süden, wird aufgrund der öffentlichen Diskussion um mögliche Gentrifizierung, eine besondere Aufmerksamkeit zuteil. Eine komplexe Sanierungsmaßnahme über 24 Wohnungen wurde in 2018 abgeschlossen. Eine für 2019 geplante Baumaßnahme in der Leipziger Südvorstadt wird 30 Wohnungen im preiswerten Mietsegment erhalten. Für weitere Bestände im Leipziger Süden erfolgen in 2019 vorbereitende Maßnahmen.

Für den Werterhalt der Immobilienbestände und den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sind über die komplexen Maßnahmen hinaus auch die Instandhaltungen und Instandsetzungen im Bestandsportfolio von Bedeutung. Hierfür basiert eine konkrete jährliche Maßnahmenplanung auf dem Portfoliomanagementsystem der LWB und wird hauptsächlich aus dem Alter maßgeblicher Bauwerksteile und deren normativer Restnutzungsdauern abgeleitet.

Alle Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden über konzerneinheitliche Rentabilitätskennziffern und -berechnungsverfahren gesteuert. Steigende Bau- und Baunebenkosten sowie die Kapazitäten der örtlichen Bauwirtschaft müssen dabei berücksichtigt werden. Die LWB hat darüber hinaus unternehmensspezifisch noch spürbar Kosten aus Altschulden und Altkrediten zu tragen, die die LWB und die einzelnen Maßnahmen wirtschaftlich belasten.

Entwicklung von Beständen der Sozialen Infrastruktur

Neben der Bewirtschaftung von Wohnungen gewinnt am wachsenden Markt die Bereitstellung von Objekten der Sozialen Infrastruktur weiter an Bedeutung. Die LWB unterstützt diesbezüglich Investitionsanliegen der Stadt Leipzig, in dem sie – unter anderem – Objekte wie Kindertagesstätten errichtet. Im Jahr 2018 wurde eine Einrichtung mit 135 Plätzen fertiggestellt und den Betreibern übergeben. Die Fertigstellung einer weiteren Kindertagesstätte mit 167 Plätzen wird in 2019 erfolgen. Darüber hinaus sind in den geplanten Wohnungsneubauten mit Fertigstellungszeitraum bis Ende 2021 integrierte Kindertagesstätten mit weiteren 400 Plätzen vorgesehen.

3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2018 sind in der LWB 488 (31. Dezember 2017: 489) 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		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	410	407	400	434	431	424
Aktive Mitarbeiter	412	409	402	438	435	428
Auszubildende	31	30	29	32	31	29
Aktive Mitarbeiter gesamt	443	439	431	470	466	457

Mitarbeiterentwicklung (Jahresdurchschnitt)

Mit den entstandenen Herausforderungen im Neubau, in der Sanierung und im Grundstücksankauf wurde auf der Grundlage einer veränderten Personalstrategie im Geschäftsjahr 2018 ein weiteres moderates Wachstum der Mitarbeiterzahlen umgesetzt. Die Bindung von qualifiziertem Personal an das Unternehmen hat daneben gleichfalls nicht an Bedeutung verloren. Einige Stellen wurden erst im zweiten Halbjahr 2018 besetzt, sodass sich im kommenden Jahr die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl daraus weiter erhöhen wird. Aufgrund der begonnenen Bau- und Sanierungstätigkeit wurde besonders der Bereich Bau- und Bestandsmanagement weiter verstärkt. Dabei wird beachtet, dass der Personalbedarf in diesem Bereich möglicherweise in Abhängigkeit von den Bauprojekten der nächsten Jahre nur temporär besteht. Einen mittelfristigen Personalüberhang gilt es durch die Möglichkeit der Einbindung von externen Leistungen zu vermeiden. Zudem besteht auch in den Verwaltungsbereichen ein höherer Personalbedarf dort, wo zur Erfüllung der Unternehmensziele vor allem für den Bereich Bau und Bestandsmanagement oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften Unterstützung notwendig ist.

Durch den ab Juni 2017 geltenden Vergütungstarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stiegen die Tarife zum 1. Juli 2018 um 2,2 %. Die Laufzeit des aktuellen Vergütungstarifvertrages endet am 30. Juni 2019.

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 wider. Zum Bilanzstichtag waren in der LWB insgesamt 35 Jugendliche in der Berufsausbildung: 27 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, fünf Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung, zwei Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement sowie erstmals einen Auszubildenden zum Fachinformatiker für Systemintegration. Zwei Auszubildende sind Leistungssportlerinnen. Im Rahmen eines Projekts mit dem Olympiastützpunkt Leipzig beteiligt sich die LWB an der Förderung von Leistungssport und Berufsausbildung.

Das Projekt „Wohnschule“ wurde auch in 2018 in der LWB weiter erfolgreich fortgesetzt. Junge Menschen sollen auch zukünftig durch unsere Auszubildenden bei der Vorbereitung für die erste eigene Wohnung unterstützt werden.

Mit dem Ziel der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wurden für alle Mitarbeiter dies positiv beeinflussende Rahmenbedingungen geschaffen, z. B. die Bereitstellung von Belegplätzen in Kinder-

tagesstätten, ein Eltern-Kind-Büro und Möglichkeiten der Nutzung eines Familienservices sowie eines Jobtickets.

Einen wichtigen Schwerpunkt der Personalarbeit bildet die zielgerichtete bedarfsorientierte Personalentwicklung. Im Zuge dessen werden jährlich Mitarbeiterentwicklungsgespräche durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2018 wurde zudem ein mehrjähriges Entwicklungsprogramm für Potenzialträger hinsichtlich der Eignung zu künftigen Führungskräften, Technikern, Fachreferenten und Spezialisten erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus wird ein umfangreicher Bildungskatalog genutzt, aus dem zur Weiterentwicklung von Persönlichkeits-, Sozial-, Methoden- und Unternehmerkompetenz 40 Seminarthemen für individuelle berufliche Entwicklungsmaßnahmen ausgewählt werden können. Für die Weiterbildung von Mitarbeitern und Führungskräften wurden in 2018 etwa TEUR 353 (i. Vj. TEUR 382) ausgegeben.

In 2018 waren bis zu 27 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 (bereinigt um Sondereinflüsse).

		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ertrag				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	54.398	54.110	57.567
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-28.974	-28.278	-28.071
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-15.508	-16.695	-17.970
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	9.916	9.137	11.526
Liquidität				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	45.523	51.181	60.736
Schuldendienstdeckung	TEUR	21.306	16.257	14.898
Schuldendienstdeckungsgrad		1,46	1,34	1,32
Rentabilität				
Bilanzsumme	TEUR	1.169.407	1.138.194	1.112.136
Eigenkapitalrentabilität	%	8,6	9,6	7,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,9	5,2	4,6
Vermögen				
Eigenkapitalquote	%	39,7	37,6	35,3
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	49,8	50,8	52,9
Anlagendeckungsgrad in %	%	97,9	98,7	99,6

Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

Im Wirtschaftsplan 2018 wurde ein Geschäftsergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 3.746 angenommen, bei Erreichen überplanmäßiger Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Gebäude- und Vermietungsdienstleistungen konnte ein Ergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 9.916 erreicht werden.

Der geplante Wert für den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 37.578 wurde mit erzielten TEUR 45.523 überschritten. Hier wirken neben den oben genannten und ertragswirksamen Effekten auch stichtagsbezogene Zahlungsverchiebungen.

Die Rentabilitätskennziffern werden durch die jeweils im Jahresergebnis enthaltenen ertragswirksamen Zuschreibungen im Anlagevermögen geprägt, die durch gestiegene Grundstückswerte notwendig wurden.

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 2018 deutlich günstiger als die in den Eigentümergeberungen als Finanzziele enthaltenen Relationen und auch als die mit dem Wirtschaftsplan für 2018 angestrebten Werte entwickelt.

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen

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

Die nach der Sächsischen Gemeindeordnung für die Erstellung des Beteiligungsberichtes der Stadt Leipzig notwendigen Angaben und Aussagen werden entsprechend der Anforderung der Stadt Leipzig in den jeweiligen Jahresabschlüssen bzw. Lageberichten oder in einer gesonderten Berichterstattung erbracht.

4.2 Ertragslage der LWB

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

	2018		2017		2018 - 2017
	TEUR	in %	TEUR	in %	TEUR
Hausbewirtschaftung	65.859	121,0	65.622	121,3	237
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	1.559	2,9	1.411	2,6	148
Administration	-13.020	-23,9	-12.923	-23,9	-97
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	54.398	100,0	54.110	100,0	288
Planmäßige Abschreibungen	-28.974	-53,3	-28.278	-52,3	-696
Betriebsergebnis (EBIT)	25.424	46,7	25.832	47,7	-408
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-15.508	-28,5	-16.695	-30,9	1.187
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	9.916	18,2	9.137	16,8	779
Steuern	-4.493	-8,2	-4.456	-8,2	-37
Geschäftsergebnis	5.423	10,0	4.681	8,6	742
Sondereinflüsse	30.148	55,4	31.575	58,4	-1.427
Jahresüberschuss	35.571	65,4	36.256	67,0	-685

Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** in der Hausbewirtschaftung liegt auf dem Vorjahresniveau. Moderate planmäßige Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten zu einem Anstieg der Mieterlöse um 2,0 %. Die hier enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltungen, darunter aus der Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, konnten vor diesem Hintergrund erneut planmäßig erhöht werden und überstiegen den Vorjahreswert um TEUR 1.865.

Im Geschäftsfeld **Gebäude-/Vermietungsdienstleister** sind Organisationseinheiten zusammengefasst, die Dienstleistungen für die LWB, ihre Tochtergesellschaften und zu einem geringen Teil auch für Dritte erbringen. Neben den vom Hausmeisterservice und vom Service-Team erbrachten Leistungen erfolgen Leistungsverrechnungen für die Bereiche Zentrale Vermietung sowie Bauplanung. Die von den genannten Organisationseinheiten innerbetrieblich für die LWB erbrachten Leistungen sind im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung als Aufwand 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 Neudarlehen wurde durch die sich aufgrund der laufenden Tilgungen und Anschlussfinanzierungen ergebende Verringerung von Zinsaufwendungen höher verzinslicher Bestandsdarlehen überkompensiert.

Im Jahresergebnis sind die folgenden Sondereinflüsse enthalten:

	2018	2017	2018 - 2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	737	445	292
Ergebniswirkung aus Drohverlustrückstellungen	2.155	760	1.395
Wertanpassung Anlagevermögen	25.939	28.692	-2.753
Sonstiges	1.317	1.678	-361
	30.148	31.575	-1.427

Sondereinflüsse der LWB

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarkts sind in der Stadt Leipzig auch die Grundstückswerte weiter gestiegen, sodass auf der Grundlage eines aktualisierten Ertragswertverfahrens und der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig **ertragswirksame Wertaufholungen** in Vorjahren abgeschrieben Bilanzwerte für Grund und Boden und Gebäude mit einem Gesamtbetrag von TEUR 25.939 (einschließlich Tochtergesellschaft, Zweite Immo KG) notwendig wurden. Ein Anteil von etwa Mio. EUR 3,3 vom gesamten Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres entfällt auf diesen Sondereinfluss.

4.3 Vermögenslage der LWB

	31.12.2018		31.12.2017		2018 - 2017
	TEUR	in %	TEUR	in %	TEUR
Anlagevermögen	1.064.752	91,1	1.034.557	90,9	30.195
Umlaufvermögen	104.501	8,9	103.473	9,1	1.028
davon liquide Mittel	42.419	3,6	42.951	3,8	-532
Rechnungsabgrenzung	154	0,0	164	0,0	-10
Aktiva	1.169.407	100,0	1.138.194	100,0	31.213
Eigenkapital	448.243	38,3	412.112	36,2	36.131
davon Jahresergebnis	35.571	3,0	36.256	3,2	-685
Sonderposten	15.595	1,4	16.337	1,4	-742
Rückstellungen	46.190	3,9	49.612	4,4	-3.422
Verbindlichkeiten	659.265	56,4	659.968	58,0	-703
davon Kreditverbindlichkeiten	589.704	50,4	589.667	51,8	37
Rechnungsabgrenzung	114	0,0	165	0,0	-51
Passiva	1.169.407	100,0	1.138.194	100,0	31.213

Bilanz der LWB

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist geprägt von Zugängen durch Bau- und Ankaufinvestitionen in der Hausbewirtschaftung von TEUR 30.707 sowie Investitionen in Betriebsausstattung und Software von

TEUR 998. Planmäßige Abschreibungen von TEUR 28.974 werden durch notwendige Wertaufholungen bei Grundstücken auf der Grundlage der aktuell stark gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig von TEUR 25.834 kompensiert. Wesentliche Abgänge waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

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

	2018		2017		2018 – 2017
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	548.816	93,1	553.814	92,5	-4.998
Gegenüber anderen Kreditgebern	39.875	6,7	43.541	7,3	-3.666
Zins- und Tilgungsabgrenzung	976	0,2	926	0,2	50
Kreditverbindlichkeiten zum 1. Januar	589.667	100,0	598.281	100,0	-8.614
Planmäßige Tilgung	-27.743	-4,7	-27.362	-4,6	-381
Sondertilgung	-38	0,0	-1.254	-0,2	1.216
Darlehensneuaufnahmen	27.781	4,7	19.952	3,4	7.829
Tilgungszuschuss	-324	-0,1	0	0,0	-324
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	361	0,1	50	0,0	311
Veränderung gesamt	37	0,0	-8.614	-1,4	8.651
Gegenüber Kreditinstituten	550.976	93,4	548.816	91,7	2.160
Gegenüber anderen Kreditgebern	37.391	6,4	39.875	6,7	-2.484
Zins- und Tilgungsabgrenzung	1.337	0,2	976	0,2	361
Kreditverbindlichkeiten zum 31. Dezember	589.704	100,0	589.667	98,6	37

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

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

	2018		2017		2018 – 2017
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	3.773	8,2	3.854	7,9	-81
Zinsaufwand Altkredite	4.281	9,2	5.169	10,6	-888
Zinsaufwand	8.054	17,4	9.023	18,5	-969
Planmäßige Tilgung	8.902	19,2	10.069	20,7	-1.167
Sondertilgung	0	0,0	1.231	2,5	-1.231
Tilgung	8.902	19,2	11.300	23,2	-2.398
Kapitaldienst Altschulden und Altkredite	16.956	36,6	20.323	41,7	-3.367
Kapitaldienst der LWB gesamt	46.289	100,0	48.665	100,0	-2.376

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 2018 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017	2018 - 2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.523	51.181	-5.658
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.739	-30.150	1.411
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.866	-28.969	11.103
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.082	-7.938	6.856
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42.939	50.398	-7.459
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	211	479	-268
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	42.068	42.939	-871

Kapitalflussrechnung der LWB

Die Veränderung im **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr ist neben den zur Ertragslage 2018 beschriebenen und sich im Wesentlichen ausgleichenden ergebniswirksamen Effekten vielmehr stichtagsbezogen bedingt. Im Geschäftsjahr 2018 flossen in 2017 erhaltene Vorauszahlungen für Betriebskosten nach der Betriebskostenumlage und vergleichsweise hohen Abrechnungsguthaben an die Mieter zurück. Auszahlungen für Ertragsteuern stiegen um Mio. EUR 2,0 gegenüber 2017.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** ist insgesamt auf Vorjahresniveau verblieben. Für Investitionen in Sachanlagen wurden in 2018 insgesamt Mio. EUR 30,8 (i. Vj. Mio. EUR 31,1) ausgezahlt. In 2018 sind jedoch deutlich geringere Auszahlungen für Grundstücksankäufe enthalten. Liquiditätszuflüsse aus Objektverkäufen betragen lediglich Mio. EUR 1,0 (i. Vj. Mio. EUR 0,9).

Die Entwicklung des **Cashflows aus Finanzierungstätigkeit** ist im Vorjahresvergleich durch deutlich höhere Darlehensneuaufnahmen geprägt, siehe dazu auch die Darstellung zur Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten unter Abschnitt 4.3. Der Gesamtbetrag umfasst im Geschäftsjahr 2018 neben den Auszahlungen aus Darlehensstilgungen von Mio. EUR 27,4 und Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen von Mio. EUR 27,8 die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 18,9.

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 2018 insgesamt als zufriedenstellend 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.

Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt

Die für Leipzig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt in einigen Marktsegmenten ein 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. Zunehmende Bedeutung erlangen 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 zunehmende Auslastung der Baubetriebe zu einer Verknappung auf dem Markt mit infolge ebenfalls über das bislang bekannte Maß hinaus möglichen 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 2018. Diese Zuschreibungen sind in weiten Teilen auch steuerlich wirksam. Die hieraus resultierenden Steuerzahlungen wurden für das Jahr 2019 in Planungsrechnungen bereits größtenteils berücksichtigt.

Der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand der LWB ist im Jahr 2018 mit 3,8 % nahezu unverändert

geblieben. Das Risiko des Ertragsausfalls, u. a. durch – leerstandsbedingt – nicht umlegbare Betriebskosten, verliert entsprechend weiter an Bedeutung für die LWB. 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 sich im Rahmen ihrer Anschlussfinanzierungen 2014 für einen erheblichen Teil des Darlehensportfolios mittelfristig für ein umfangreiches Kreditportfolio eine niedrige Festverzinsung gesichert sowie eine gleichmäßigere Verteilung der Zinsbindungsenden vereinbart. Kurzfristig bestehen somit für die LWB aus ihren Bestandsdarlehen selbst bei signifikanten Änderungen am Kapitalmarkt weder wesentliche Zinsänderungsrisiken noch weitere Entlastungsmöglichkeiten analog der Vorjahre.

Vor dem Hintergrund der mittelfristig ab dem Jahr 2019 wieder in relevanter Höhe anstehenden Anschlussfinanzierungen sowie der Investitionsstrategie wird die zukünftige Zinsentwicklung mittel- und langfristige 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.

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 2018 sowie in den Liquiditätsplanungen ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Die zu bedienenden Altschulden und Altkredite belasten das Unternehmen immer noch spürbar. Im Geschäftsjahr 2019 betrug der Kapitaldienst allein für diese Verbindlichkeiten Mio. EUR 16,9.

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 Risikovorsorge getroffen wurde.

Insgesamt werden aus den vorgenannten Risiken kurz- und mittelfristig keine signifikanten Auswirkungen 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 voraussichtlich nicht überschritten werden.

6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht

Durch den wachsenden Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig ergeben sich für die LWB Chancen durch höhere Wohnungsnachfrage sowie durch steigende Mieten. Dieses Umfeld bildet die Basis für eine Wachstumsstrategie. Daneben können durch die Möglichkeit zu moderaten Mieterhöhungen im Bestand sowie zu einer Stärkung von Vermietungsquoten erheblich höhere Aufwendungen für die Erhaltung und Aufwertung der Bestände geplant und – in Abhängigkeit der Baukostenentwicklung – umgesetzt werden. Die Situation am Wohnungsmarkt bringt in Verbindung mit den aktuell günstigen Konditionen im Finanzierungsgeschäft hohe Nachfrage nach Bau- und Instandhaltungsleistungen, woraus derzeit überdurchschnittlich steigende Baukosten und Kapazitätsengpässe bei Auftragnehmern resultieren.

Der Freistaat Sachsen stellt bis 2019 Zuschüsse für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum zur Verfügung, die in Abhängigkeit des jeweiligen Programmjahres bis 2021 abgerufen werden können. Die Strategische Unternehmensplanung 2027 sieht diesbezüglich vor, dass mindestens 30 % der durch die LWB neu geschaffenen Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus entstehen, sofern hierfür entsprechende Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Die wirtschaftliche Planung für das Jahr 2019 basiert auf einer leicht steigenden Objektanzahl im Kernbestand. Der Ankauf einer Liegenschaft mit 78 vollständig sanierten Wohneinheiten im zweiten Halbjahr 2018 und die Fertigstellung des Neubaus am Wintergartenareal mit 58 Wohneinheiten führen zu diesem Anstieg. Für das Jahr 2019 ist der Baubeginn für weitere Neubauprojekte geplant.

Die LWB geht nach Jahren des Leerstandsabbaus und dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve im Jahr 2019 von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus. Die bisherige moderate Mietsteigerungspolitik wird beibehalten. Der Bau- bzw. Planungsbeginn mehrerer Neubauprojekte ist für das kommende Geschäftsjahr geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2019 aufgrund weiterer komplexer Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen die Vorjahre nochmals übersteigen. Das Geschäftsergebnis ist daher trotz weiter moderat steigender Umsatzerlöse merklich unter dem des Jahres 2018 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 2018 liegt. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Geschäftsjahr 2018 enthaltenen Sondereinflüsse aus erfolgten Wertaufholungen bei den Grundstücken auf der Basis gestiegener Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig. Eine weitere Steigerung der Grundstückswerte in Leipzig ist auch für 2019 zu erwarten, Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2019 durch notwendige Wertanpassungen im Anlagevermögen sind aus dieser Sicht für die LWB noch nicht beurteilbar.

Die Einhaltung der mit der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen (vgl. Abschnitt 4.1) wird bei der für das laufende Jahr geplanten und angestrebten Geschäftsentwicklung voraussichtlich vollständig gewährleistet.

Leipzig, den 30. März 2019



Ute Schäfer
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA					PASSIVA				
	31.12.2018		31.12.2017			31.12.2018		31.12.2017	
	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		677.346,35		623.719,76	II. Kapitalrücklage		13.342.297,03		12.782.297,03
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	973.922.346,02		956.243.403,06		1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74		25.987.821,74	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.460.612,52		22.535.263,11		2. Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	32.122.036,09	6.134.214,35	32.122.036,09
3. Grundstücke ohne Bauten	18.187.400,97		17.570.313,23		IV. Bilanzgewinn		90.778.707,06		55.207.929,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.189.513,07		3.280.227,09				448.243.090,18		412.112.312,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.969.990,51		4.377.332,42		B. Sonderposten für Investitionszulage		15.594.718,31		16.337.331,51
6. Anlagen im Bau	12.220.315,26		14.038.550,60		C. Rückstellungen				
7. Bauvorbereitungskosten	10.104.384,44	1.047.054.562,79	859.533,81	1.018.904.623,32	1. Rückstellungen für Pensionen		1.092.942,00		1.048.717,00
III. Finanzanlagen					2. Steuerrückstellungen		3.097.254,93		4.465.136,70
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.001.786,30		15.011.786,30		3. Sonstige Rückstellungen		41.999.790,99		44.097.531,86
2. Sonstige Ausleihungen	17.874,44	17.019.660,74	16.942,60	15.028.728,90			46.189.987,92		49.611.385,56
		1.064.751.569,88		1.034.557.071,98	D. Verbindlichkeiten				
B. Umlaufvermögen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		552.313.497,38		549.791.556,21
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		37.390.705,89		39.875.530,91
1. Unfertige Leistungen	51.722.376,13		50.750.169,94		3. Erhaltene Anzahlungen		55.901.338,77		56.632.015,84
2. Andere Vorräte	140.361,48	51.862.737,61	130.357,31	50.880.527,25	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.868.144,59		3.231.922,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.242.520,72		8.724.902,81
1. Forderungen aus Vermietung	974.128,31		1.129.637,50		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		982.785,87		981.591,48
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	78.411,25		83.264,75		7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		41.556,68		194.652,74
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.733,91		191.392,78		8. Sonstige Verbindlichkeiten		524.304,78		535.881,08
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	308.141,06		196.685,40		- davon aus Steuern EUR 276.644,25 (i. Vj. EUR 285.871,91) -				
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.099.053,88		5.206.254,74		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 21.786,09 (i. Vj. EUR 19.508,14) -				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.643.004,53	10.219.472,94	2.834.638,76	9.641.873,93			659.264.854,68		659.968.053,68
III. Flüssige Mittel					E. Rechnungsabgrenzungsposten		114.083,35		165.093,85
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		42.418.852,16		42.951.126,60					
		104.501.062,71		103.473.527,78					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		154.101,85		163.577,12					
		1.169.406.734,44		1.138.194.176,88			1.169.406.734,44		1.138.194.176,88

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

.....

		2018		2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	177.673.057,28		176.920.878,90	
	b) aus Betreuungstätigkeit	185.316,36		183.465,03	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.830.454,10	179.688.827,74	1.849.152,76	178.953.496,69
2.	Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		972.206,19		-1.589.348,39
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		751.412,92		563.801,53
4.	Sonstige betriebliche Erträge		36.128.993,61		37.885.662,44
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	97.557.789,94		93.741.968,29	
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.207,12		38.174,70	
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.795,08	97.630.792,14	42.429,36	93.822.572,35
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	21.139.722,57		20.505.525,84	
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.006.852,15	25.146.574,72	3.905.599,60	24.411.125,44
	- davon für Altersversorgung EUR 133.228,25 (i. Vj. EUR 81.222,09) -				
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		29.096.382,64		29.559.886,74
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.061.519,48		10.459.759,46
9.	Erträge aus Beteiligungen		874.842,61		1.657.965,01
	- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 874.842,61 (i. Vj. EUR 1.657.965,01) -				
10.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.397.115,52		2.441.661,03
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		931,84		883,27
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		114.402,48		436.325,30
	- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 59.050,00 (i. Vj. EUR 60.637,50) -				
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.857.697,55		21.366.421,82
	- davon an verbundene Unternehmen EUR 34.800,00 (i. Vj. EUR 34.801,05) -				
	- davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 1.323.548,46 (i. Vj. EUR 1.427.755,92) -				
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.614.163,25		4.500.035,84
15.	Ergebnis nach Steuern		35.521.603,13		36.230.645,23
16.	Erstattete sonstige Steuern		49.174,77		25.233,30
17.	Jahresüberschuss		35.570.777,90		36.255.878,53

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 nach den 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 17. Juli 2015. 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 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. Außer-planmäßige Abschreibungen erfolgen 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 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 122 wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung aufgrund eines Schadenereignisses (Brand) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Zuschreibungen wie folgt vorgenommen:

- für Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 25.254
- für Gebäude in Höhe von TEUR 580

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.

Ab dem Geschäftsjahr 2018 wird das Wahlrecht der Sofortabschreibung für **geringwertige Wirtschaftsgüter** bis EUR 800,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG angewendet.

Die **Finanzanlagen** (Anteile an verbundenen 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.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und 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.

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

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert. Erkennbaren Risiken wird durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Zum Bilanzstichtag sind die bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen Forderungen aus Vermietung sowie rechtsanhängige Forderungen zu 100,0 % wertberichtigt.

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 2018 um TEUR 743 (i. Vj. TEUR 743) ertragswirksam vermindert.

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen (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 der Pensionsverpflichtungen 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 110 (i. Vj. TEUR 101). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,21 bzw. 3,25 % p. a. auf Basis der 2018 veröffentlichten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Gehaltssteigerungen wurden mit 0,0 % p. a., jährliche Rentenanpassungen mit 2,0 % berücksichtigt.

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 420.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.247 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 für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildeten **sonstigen Rückstellungen sowie die Steuerrückstellungen** 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 2018 je nach Restlaufzeit 0,82 % bis 2,32 %.

Eine **Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** wurde für Unterdeckungen aus befristeten Mietgarantievereinbarungen und aus Zinssicherungsgeschäften 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 zugrunde liegenden 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 im Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Zum 31. Dezember 2018 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen beteiligt:

() IM VORJAHR	EIGENKAPITAL 31.12.2018	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT- EINLAGE (LWB)	JAHRESERGEBNIS
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig	1.000	100		198 ¹
	(1.000)	(100)		(158) ¹
LWB Modernisierungs- und Sanierungs- gesellschaft mbH, Leipzig	3.818	100		533 ¹
	(3.818)	(100)		(568) ¹
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH, Leipzig	915	100		1.666 ¹
	(915)	(100)		(1.716) ¹
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH, Leipzig	4.443	100		116
	(2.337)	(100)		(87)
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG, Leipzig	27	100	25	-5
	(32)	(100)	(25)	-(5)
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilien- verwaltungs KG, Leipzig	7.000	100	7.000	687
	(7.000)	(100)	(7.000)	(1.465)
KAV Kommunale Assekuranzver- mittlung GmbH & Co. KG, Leipzig	7	100	5	278
	(7)	(100)	(5)	(283)

Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 64 (i. Vj. TEUR 74), **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 568 (i. Vj. TEUR 570) sowie **Forderungen gegen das verbundene Unternehmen** LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG in Höhe von TEUR 1.710 (i. Vj. TEUR 960) 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Darlehen	1.760	1.010
Ergebnisabführungsverträgen	2.397	2.442
Gewinnanteil	875	1.658
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	54	64
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	13	32
	5.099	5.206

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 297 Sicherheitsleistungen, TEUR 3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 8 Sonstige Forderungen.

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

Forderungen (Aktivwerte) aus Rückdeckungsversicherungen sind mit einem Betrag von TEUR 420 mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet worden. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 60, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 25 verrechnet wurden. Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 35. 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 351 (i. Vj. TEUR 12).

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

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt TEUR 13.342 (i. Vj. TEUR 12.782). Im Geschäftsjahr erfolgte eine Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 560 durch die Gesellschafterin.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	25.988	25.988
Satzungsmäßige Rücklage	6.134	6.134
	32.122	32.122

Eine Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage wird aufgrund der Änderung des Gesellschaftsvertrags in 2018 nicht mehr vorgenommen.

Der **Bilanzgewinn** entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Saldovortrag	55.208	22.578
Jahresüberschuss	35.571	36.256
Einstellung in die Satzungsmäßige Rücklage	0	3.626
Bilanzgewinn	90.779	55.208

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	24.491	26.817
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	7.127	7.435
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen, Altersteilzeit, Jubiläen	1.632	1.837
Ausstehende Rechnungen für		
noch anfallende Baukosten	2.809	1.876
Betriebskosten	1.472	1.341
Instandhaltung	75	132
Übrige	454	524
Sanierungsverpflichtung	1.599	1.612
Bürgschaftsentgelte	1.264	1.431
Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	257	283
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	215	210
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	205	200
	42.000	44.098

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 2,32 %; Einkommenstrend 2,30 % p. a.).

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2018 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 950) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden. Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 1.594) 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 46, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 0,02 verrechnet wurden.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2018 zu entnehmen:

		GESAMT	BIS ZU EINEM JAHR	RESTLAUFZEIT	
				ÜBER EIN BIS FÜNF JAHRE	ÜBER FÜNF JAHRE
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	552.313	38.132	117.279	396.902
	(Vorjahr)	(549.792)	(63.270)	(117.742)	(368.780)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.391	2.575	11.259	23.557
	(Vorjahr)	(39.875)	(2.485)	(10.867)	(26.523)
3.	Erhaltene Anzahlungen	55.901	55.901	0	0
	(Vorjahr)	(56.632)	(56.632)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.868	3.868	0	0
	(Vorjahr)	(3.232)	(3.232)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.243	7.949	279	15
	(Vorjahr)	(8.725)	(8.557)	(153)	(15)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	983	983	0	0
	(Vorjahr)	(982)	(982)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	42	42	0	0
	(Vorjahr)	(194)	(194)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	524	524	0	0
	(Vorjahr)	(536)	(536)	(0)	(0)
Gesamt		659.265	109.974	128.817	420.474
(Vorjahr 31. Dezember 2017)		(659.968)	(135.888)	(128.762)	(395.318)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 317.707), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 213.265) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 10.163).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 37.391 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung an die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Gesellschafterverrechnungskonten	2	3
Aus Lieferungen und Leistungen	111	109
	983	982

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 Gesellschaftern** betreffen in Höhe von TEUR 42 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:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Gutschriften für Vorjahre	60	79
Übrige	35	106
	95	185
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Übrige	102	99
	102	99
Sonstige betriebliche Erträge		
Zuschreibungen auf Sachanlagen	25.834	29.157
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	800	0
Auflösung sonstige Rückstellungen	304	1.120
Zahlungseingang auf ausgebuchte Forderungen	685	627
Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	741	502
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	369	423
Übrige	118	340
	28.851	32.169
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Zinserträge frühere Jahre	12	158
Sonstige Steuern		
Steuererstattungen für frühere Jahre	42	14
	29.102	32.625
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen für Vorjahre	93	47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	22
Übrige	57	153
	68	175
	161	222
	28.941	32.403

Im Zinsergebnis 2018 enthalten sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 81. 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. Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Erträge in Höhe von TEUR 0,02 mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung in Höhe von TEUR 81 verrechnet.

V. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die LWB schloss im vierten Quartal 2016 sowie im ersten Halbjahr 2018 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäudesanierungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 4.130 ab. Die Auszahlungen der noch nicht abgerufenen Darlehensbeträge werden im 1. Quartal 2019 in Höhe von TEUR 332 nach Erstellung der Verwendungsnachweise und Eintritt aller anderen Auszahlungsvoraussetzungen erwartet. Die Zwischenfinanzierung erfolgte 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 69.984 (i. Vj. TEUR 80.934).

Die Beträge resultieren aus Zahlungsverpflichtungen für Zeiträume bis 2025 und sind auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 je nach Restlaufzeit mit 0,82 % bis 1,40 % abgezinst.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
aus Mietverträgen	51	51
aus laufender Investitionstätigkeit für Baumaßnahmen sowie ausgelösten Bestellungen zum Bilanzstichtag (Bestellobligo)	20.512	17.370
	20.563	17.421

Die LWB hat insgesamt 33 Erbbaurechtsverträge. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 15 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 411.

Auf der Basis der vorliegenden Ertragsplanung 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 2017 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 der Gesellschaft ist jedoch nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Mietkautionen	16.299	15.289

In entsprechender Höhe besteht Treuhandvermögen.

Latente Steuern

Aktive latente Steuern resultieren aus 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 2018 bestanden fünf (i. Vj. sieben) Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 58 (i. Vj. Mio. EUR 114,5). Die Zinsswaps wiesen zum Stichtag beizulegende Zeitwerte, ermittelt nach der Mark to Market Methode, von Mio. EUR -5,3 (i. Vj. Mio. EUR -8,9) 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 2019 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 2018 ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Mitarbeiter

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

	2018	2017
Geschäftsführer	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeiter	318	314
Gewerbliche Mitarbeiter	92	93
	412	409
Auszubildende	31	30
	443	439

Geschäftsführung

Frau Ute Schäfer	Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung
Frau Iris Wolke-Haupt	Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau

Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018

NAME	FESTER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL (EINSCHL. SACHBEZÜGE)	ERFOLGSABHÄNGIGER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL ²	GESAMTVERGÜTUNG
	TEUR	TEUR	TEUR
Schäfer, Ute	230	53	283
Wolke-Haupt, Iris	212	50	262
	442	103	545

	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 2018 ein Betrag von TEUR 89 aus Rentenverpflichtungen ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2018 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 927 gebildet.

² Die Gewährung erfolgte in 2018 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2017.

Aufsichtsrat

Dorothee Dubrau	Bürgermeisterin und Beigeordnete Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzende)
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (stellvertretender Vorsitzender)
Siegfried Schlegel ³	Bauingenieur in Ruhestand (stellvertretender Vorsitzender)
Torsten Bonew	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig
Dieter Deissler ³	Bauingenieur in Ruhestand
Prof. Dr. Georg Donat	Bankangestellter
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB
Ingrid Glöckner ³	Diplomingenieurin
Ernst Griesel	Teamleiter Bauplanung der LWB
Dr. Sabine Heymann ³	selbstständig beratende Volkswirtin
Annette Körner ³	Diplomchemikerin
Carola Lange ³	Diplomingenieurin
Heiko Oßwald ³	Diplom-Finanzwirt
Astrid Schmermbeck	Teamleiterin Forderungsverfolgung der LWB
Uwe Schneidewind	Wirtschaftskaufmann der LWB
Robert Weber	Bachelor of Arts
Steffen Wehmann ³	Diplom-Ökonom
Michael Weickert ³	Lehramtsstudent

³ Mitglied der Ratsversammlung der Stadt Leipzig

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2018 TEUR 38,6 (i. Vj. TEUR 35,8) und setzen sich wie folgt zusammen:

NAME	SUMME DER VERGÜTUNG
	TEUR
Dorothee Dubrau	2,1
Andreas Kühn	2,4
Siegfried Schlegel	1,8
Torsten Bonew	1,6
Dieter Deissler	2,3
Prof. Dr. Georg Donat	2,5
Jens Eßbach	2,1
Ingrid Glöckner	1,8
Ernst Griesel	2,0
Dr. Sabine Heymann	1,9
Annette Körner	2,1
Carola Lange	1,8
Heiko Oßwald	2,1
Astrid Schmermbeck	2,8
Uwe Schneidewind	2,0
Robert Weber	2,1
Steffen Wehmann	2,6
Michael Weickert	2,6
	38,6

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 2018 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendungsvorschlag 2018

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 90.778.707,06 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 30. März 2019



Ute Schäfer
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	1.1.2018	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ABGÄNGE	31.12.2018	1.1.2018	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ZUSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	31.12.2018	31.12.2018	1/1/2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	7.189.749,68	345.417,17	0,00	15.584,88	7.519.581,97	6.566.029,92	291.790,07	15.584,37	0,00	0,00	6.842.235,62	677.346,35	623.719,76
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.567.140.764,61	13.135.800,99	5.198.584,32	75.610,86	1.585.399.539,06	610.897.361,55	27.270.084,86	65.444,85	-791.228,52	25.833.580,00	611.477.193,04	973.922.346,02	956.243.403,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.378.524,92	1.339.451,89	2.071.611,67	0,00	27.789.588,48	1.843.261,81	485.714,15	0,00	0,00	0,00	2.328.975,96	25.460.612,52	22.535.263,11
3. Grundstücke ohne Bauten	39.445.116,75	688.455,69	782.776,74	433.653,87	40.482.695,31	21.874.803,52	0,00	344.592,38	765.083,20	0,00	22.295.294,34	18.187.400,97	17.570.313,23
4. Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	4.749.294,02	1.398,52	61.866,32	149.242,75	4.663.316,11	1.469.066,93	0,00	21.409,21	26.145,32	0,00	1.473.803,04	3.189.513,07	3.280.227,09
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.273.383,09	653.124,20	0,00	772.651,82	10.153.855,47	5.896.050,67	1.048.793,56	760.979,27	0,00	0,00	6.183.864,96	3.969.990,51	4.377.332,42
6. Anlagen im Bau	14.038.550,60	6.073.891,79	-7.892.127,13	0,00	12.220.315,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.220.315,26	14.038.550,60
7. Bauvorbereitungskosten	859.533,81	9.467.562,55	-222.711,92	0,00	10.104.384,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.104.384,44	859.533,81
	1.660.885.167,80	31.359.685,63	0,00	1.431.159,30	1.690.813.694,13	641.980.544,48	28.804.592,57	1.192.425,71	-0,00	25.833.580,00	643.759.131,34	1.047.054.562,79	1.018.904.623,32
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.295.205,92	1.990.000,00	0,00	0,00	17.285.205,92	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	17.001.786,30	15.011.786,30
2. Sonstige Ausleihungen	16.942,60	931,84	0,00	0,00	17.874,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.874,44	16.942,60
	15.312.148,52	1.990.931,84	0,00	0,00	17.303.080,36	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	17.019.660,74	15.028.728,90
	1.683.387.066,00	33.696.034,64	0,00	1.446.744,18	1.715.636.356,46	648.829.994,02	29.096.382,64	1.208.010,08	-0,00	25.833.580,00	650.884.786,58	1.064.751.569,88	1.034.557.071,98

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung 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 sowie 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 der Geschäftsführung 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 der Geschäftsführung 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrunde liegenden 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.

Leipzig, den 8. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Philippa
Wirtschaftsprüferin



Karnstedt
Wirtschaftsprüfer



**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH**

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