



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Jahresbericht 2019

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	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
1.3.5 Entwicklung der Baukosten	8
1.4 Konzernaufbau	8
2 Immobilien	10
2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand	10
2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung	11
3 Personal	15
4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick	17
4.1 Kennzahlenübersicht der LWB	17
4.2 Ertragslage der LWB	18
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 2019	27
<hr/>	
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	28
<hr/>	
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	29
I. Grundlagen	29
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	33
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
V. Sonstige Angaben	38
<hr/>	
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019	44
<hr/>	
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45
<hr/>	

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen des Unternehmens

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

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

In 2019 waren in der LWB und ihren Tochtergesellschaften durchschnittlich 482 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 bei gleichzeitig zu organisierendem Bestandserhalt.

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

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

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

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

Im Rahmen der basierend auf den Eigentümerzielen aufgestellten strategischen Unternehmensplanung 2027 wird unter der Annahme einer zeitlich weitgehend gleichmäßigen Verteilung der Instandsetzungen von Großwohnsiedlungen ein nachhaltig positives jährliches Geschäftsergebnis vor Steuern angestrebt.

Ferner wurden folgende wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren definiert:

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

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

1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt

Die deutsche Wirtschaft ist auch in 2019 und damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat sich jedoch gegenüber den Vorjahren reduziert. Das Bruttoinlandsprodukt stieg lediglich um 0,6 %.¹ Gründe für die schwache Entwicklung liegen vor allem in den Ergebnissen der Außenwirtschaft und der verhaltenen Investitionsbereitschaft der Industrie. Wirtschaftsforschungsinstitute sehen vor allem die Kaufbereitschaft privater Haushalte, die von guten Lohnabschlüssen, Steuererleichterungen und staatlichen Transfers getragen wird, ursächlich für den Anstieg an.² Nach Meinung von Wirtschaftsforschern werden jedoch die Folgen der derzeitigen Corona-Pandemie einen harten Konjunkturerbruch verursachen. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland dürfte 2020 leicht schrumpfen, eine deutliche Gegenbewegung könnte erst in 2021 wirksam werden.³

Das niedrige Niveau der Kapitalmarktzinsen hatte auch in 2019 Bestand. Die Europäische Zentralbank hat den seit 2016 festgesetzten Leitzins von 0,0 % beibehalten. Der negative Einlagenzins für Banken wurde überdies im September 2019 um 0,1 Prozentpunkte auf -0,5 % abgesenkt. Als weiteren konjunkturfördernden Schritt nahm die EZB im November 2019 ihre Anleiheankäufe wieder auf. Die EZB sieht damit auf

1 Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2020

2 Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2019 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

3 Pressemitteilung des Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel) vom 12. März 2020

mittlere Sicht noch keine nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 %.⁴ 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

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wächst weiter, jedoch regional sehr ungleichgewichtig und selektiv. Der Bevölkerungszuwachs treibt insbesondere in Großstädten die Wohnungsnachfrage nach oben. Nach Darstellungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ist jedoch durch die immer knapper werdenden Aufnahmekapazitäten in den Großstädten jüngst auch eine Trendumkehr in der Binnenwanderung zu beobachten. Der Stellenwert vom Wohnen im Umland nimmt wieder zu. Fortwährende Einwohnerzuwächse in den Metropolen sind vor allem durch einen positiven Außenwanderungssaldo verursacht.⁵

Die Bevölkerungszahl der Stadt Leipzig ist in den vergangenen Jahren auch im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten sehr dynamisch gewachsen. Das hohe jährliche Bevölkerungswachstum von 2015 wird aktuell jedoch nicht mehr erreicht, der jährliche Wanderungssaldo und auch die Geburtenüberschüsse nehmen seit 2016 wieder ab. Im Jahr 2019 ist die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Leipzig durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss bis Dezember 2019 seit dem Vorjahresende um 5.151 auf 601.668 angestiegen.⁶ Die Zuwanderung wird durch junge Erwachsene geprägt, damit wird im Durchschnittsalter die demografische Alterung der alteingesessenen Leipziger Stadtbevölkerung ausgeglichen.

Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2019 ihre amtliche Bevölkerungsvorausschätzung für die demografische Entwicklung der Stadt aktualisiert und auf den Zeitraum bis 2040 erweitert. Während die vorige Schätzung auf dem Höhepunkt der Einwanderungswelle erstellt wurde, erbrachte im Jahr 2019 die Überarbeitung der bisherigen Prognosen einen Ergebniskorridor, in dessen Hauptvariante die Einwohnerzahl Leipzigs bis auf etwa 665.000 Einwohner im Jahr 2040 steigen wird.⁷ Das Bevölkerungswachstum in Leipzig wird sich demnach in diesem Prognosezeitraum, getragen durch Zuzugsgewinne, fortsetzen. Ein höherer Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum oberen Szenario von 713.000 Einwohnern in 2040 setzt die besonders positive Entwicklung des Leipziger Arbeitsmarktes, die Attraktivität der Stadt für weitere Gewerbeansiedlungen, die Bekämpfung des Fachkräftemangels und die weitgehende Angleichung an ein bundesdeutsches Verdienstniveau voraus.

Die Entwicklung der Privathaushalte, die die Nachfrage nach Wohnungsanzahl und -größe maßgeblich bestimmt, ergab in 2019 in Leipzig einen Anstieg um ca. 3.900 auf 342.903.⁸ Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit wie im Vorjahr in Leipzig bei ca. 1,8 Personen pro Haushalt. Die Prognose eines angemessenen Wohnungsangebots in Leipzig ergibt ausgehend von der Bevölkerungsvorausschätzung und unter den Annahmen dieser Durchschnittswerte eine Spreizung zwischen dem oberen und dem unteren Szenario von ca. 37.000 Wohnungen in 2040 und bereits ca. 14.000 Wohnungen in zehn Jahren.

Im Zuge des Einwohnerwachstums der letzten Jahre sind Wohnraumleerstände in Leipzig rückläufig. Die Anzahl marktaktiver Wohnungen lag Ende 2018 bei 339.094 Wohnungen und damit um 0,65 % höher als im Vorjahr.⁹ Die Dynamik auf der Angebotsseite von Wohnungen, besonders im Mietwohnungsneubau, erhöhte sich jedoch deutlich. Nach amtlichen Statistiken wurden in Leipzig in 2018 mit 2.314 Wohnungen wesentlich mehr als in den beiden Vorjahren fertiggestellt. Informationen der Stadtverwaltung Leipzig zu aktuellen und für den Zeitraum bis 2030 abgeschlossenen Wohnungsbauvorhaben ergeben einen Umfang von mindestens 26.000 Wohnungen, die zum überwiegenden Anteil bereits heute projiziert sind.¹⁰ Bis zum Jahr 2040 können darüber hinaus nochmals etwa 13.000 Wohnungen hinzukommen. Ein Großteil der bereits geplanten Neubauvorhaben würde jedoch vermutlich gestrichen, wenn die Bevölkerungsentwicklung die Hauptvariante der aktuellen Prognose nicht erreichen würde. Lediglich das obere Szenario der

4 Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 12. Dezember 2019

5 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020

6 Stadt Leipzig, Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2020

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

8 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2020

9 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Sozialreport 2019

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

Bevölkerungsentwicklung würde nach Einschätzung der Stadt Leipzig genügend Spielraum bieten, um die mit Stand 2019 projektierte Neubautätigkeit samt der Füllung von Leerstand und der Realisierung sonstiger Wohnungsbaupotenziale vollständig aufzunehmen.¹¹ Andererseits kann durch einen Vergleich mit der oberen Variante deutlich gemacht werden, welchen Effekt zusätzliche Neubautätigkeit bzw. deren Ausbleiben neben der Demografie und den Zuzügen auf die Entwicklung der Einwohneranzahl haben kann. Insofern steht besonders die institutionelle Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren vor der Aufgabe, einerseits wohnungspolitisch Härten am Mietwohnungsmarkt durch eine angemessene Angebotsausweitung abzumildern und andererseits wohnungswirtschaftlich negative Effekte hinsichtlich Leerstand und Unterschreitung von Kostenmieten in Folge des Aufbaus von Überkapazitäten zu verhindern.

Im bundesweiten Vergleich zu anderen Großstädten liegen die Bestandsmieten in Leipzig auf einem günstigen Niveau. Die zuletzt durchgeführte amtliche Leipziger Bürgerbefragung 2018 zeigte bezüglich der Bestandsmieten, dass die Mietsteigerungen sich im Mittel auf einem weiterhin noch moderaten Niveau fortgesetzt haben. Die angegebene durchschnittliche Nettokaltmiete stieg in 2018 um EUR 0,26 über den Vorjahreswert auf EUR 5,88 pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Warmmiete erhöhte sich stärker als in Vorjahren von EUR 7,77 auf EUR 8,21 pro Quadratmeter.¹² Gegenüber 2013 nahmen damit die Nettokaltmieten um 15,6 % und die Gesamtmiete um 13,5 % zu. Gleichwohl ist auch in Leipzig eine zuletzt dynamische Miethöheentwicklung zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen in den vergangenen fünf Jahren um jeweils mehr als 5 % pro Jahr, jedoch von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangswert.¹³ Diese Steigerung wird 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.

Die Bevölkerungsentwicklung in Leipzig ermöglicht der LWB, ihre Portfolioentwicklung auf Wachstum und Investitionen in Bestandsimmobilien auszurichten. Besonderes Augenmerk liegt weiterhin auf der ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum im preisgünstigen Segment, aber auch an der Erhaltung des bestehenden Marktanteils unter Erhöhung des Wohnungsbestands.

1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Stadt Leipzig hatte im Freistaat Sachsen nach zuletzt amtlich veröffentlichten Daten den höchsten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung im Vergleich zu anderen Städten und Regionen zu verzeichnen.¹⁴ Ganz wesentlich trägt dazu in Leipzig die Entwicklung des Dienstleistungssektors bei. Aber auch in anderen Bereichen haben große Unternehmen im Jahr 2019 in deren Werksaus- und Neubau in Leipzig investiert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Nach Ergebnissen von Befragungen der IHK Leipzig vom Herbst 2019 ist die abgekühlte Konjunktur jedoch auch in wirtschaftlichen Unternehmen in Leipzig spürbar. Die Gesamtsituation wird zwar noch als positiv eingeschätzt, einige Erwartungen an Auftragseingänge haben sich jedoch nicht erfüllt. Die Personalplanungen bleiben nach diesen Befragungen jedoch weiterhin expansiv, Fachkräftemangel wird weiterhin als ein bedeutsamer Risikofaktor für die Leipziger Unternehmen gesehen. Nur unwesentlich schwächer als im Frühjahr sind die aktuellen Geschäftsaussichten der regionalen Bauunternehmen, sie sehen sich derzeit in der besten Geschäftslage aller Wirtschaftsbereiche.¹⁵

Der Arbeitsmarkt in Leipzig ist entsprechend der guten wirtschaftlichen Lage bei leichter Wachstumseintrübung stabil geblieben. Im Dezember 2019 wurden in der Stadt Leipzig 18.637 Arbeitslose und etwa so

11 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvoraus-schätzung 2019

12 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Schnellbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2018

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

14 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Regionalregister 2019

15 IHK Leipzig, Konjunktur-report IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2019

viel wie im Vorjahr verzeichnet. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen sank im Jahr 2019 in Leipzig unter 6 % und lag Ende Dezember 2019 bei 5,9 %.¹⁶

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen stieg in Leipzig leicht auf zuletzt EUR 1.832 pro Monat¹⁷ und damit ca. 3,6 % 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.¹⁸ Das Niveau anderer sächsischer Großstädte wird in Leipzig aufgrund der Unterschiede in den Haushaltsstrukturen und in der lokalen Wirtschaftsstruktur jedoch weiterhin nicht erreicht.

Die bis Ende 2018 statistisch erfasste durchschnittliche Gesamtmiete pro Leipziger Haushalt (EUR 485) ist zwar etwas stärker gestiegen als das durchschnittliche Einkommen, der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, ist in Leipzig zum Vorjahr gleichwohl unter 30 % verblieben.¹⁹ 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 zeigt sich weiter angespannt. Die Kaufpreise aller Kaufpreisfälle in 2018 sind bei geringeren Transaktionszahlen gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. In Teilssegmenten verzeichnet der Grundstücksmarktbericht gleichwohl unterschiedliche Entwicklungen. Bei unbebauten Grundstücken sind die Kaufpreise pro verkaufter Fläche erstmals seit 2014 im Durchschnitt wieder leicht gesunken. Damit wird deutlich, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Leipzig nach wie vor hoch ist, eine Konsolidierung der Kaufpreise auf diesem Niveau jedoch absehbar ist. Der Grundstücksverkehrsmarkt für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser ist weiterhin stark angespannt, Kaufpreise haben sich bis 2018 seit 2014 verdoppelt (saniert) bzw. verfünffacht (unsaniert).²⁰

Bodenrichtwerte haben sich in einigen – insbesondere zentrumsnahen – Lagen gegenüber 2014 mehr als verfünffacht, in mittleren Mehrfamilienhauslagen stieg der Bodenrichtwertindex in 2018 auf 469 (2010 = 100). Die Bodenpreise sind damit für Neubaumaßnahmen in Leipzig ein beträchtlicher Kostenfaktor. In LWB-Bestandsbauten liegen die Bodenwerte durch diese im Grundstücksmarktbericht beschriebene Erhöhung teilweise über dem wirtschaftlichen Potenzial der Gebäude.

1.3.5 Entwicklung der Baukosten

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

Mindestens seit 2016 scheinen die Baupreise durch einen deutlichen Nachfrageüberhang nach Bauleistungen beeinflusst, der teilweise auf Wachstumserwartungen und in diesem Zusammenhang Knappheitssituationen zurückzuführen ist. Die Wachstumserwartungen werden jetzt schrittweise korrigiert.

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.

¹⁶ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Januar 2020

¹⁷ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2018

¹⁸ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verbraucherpreisindex in Sachsen, Januar 2020

¹⁹ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Sozialreport 2019

²⁰ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2018

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

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

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

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

Gegenstand der **IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH** (100%ige Tochtergesellschaft der LWB) ist die Fremdverwaltung von Immobilien. Bis zum Jahr 1996 erfolgte die Fremdverwaltung 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 2019 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt rund 35.200 Wohnungen verwaltet. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöhte sich bis zum Ende 2019 durch die Fertigstellung eines zweiten Wohngebäudes am Wintergartenareal.

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	2019	2018	2017
LWB	32.674	32.625	32.519
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	546	546	546
Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)	33.220	33.171	33.065
LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG ^{21, 22}	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	35.193	35.144	35.038

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

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.

Die Umsatzerlöse aus dem wohnungswirtschaftlichen Geschäft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,6 %. Neben dem Zugang der neu erbauten Bestände am Wintergartenareal konnte ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Miethöhe erzielt werden. Die Vermietungsquote verblieb auf dem Vorjahresniveau. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen stiegen im Vorjahresvergleich nochmals deutlich an, im Wirtschaftsplan enthaltene Maßnahmen konnten im Wesentlichen umgesetzt werden. Im Saldo liegen dabei Bewirtschaftungsergebnisse der LWB 2019 leicht unter dem Vorjahresniveau, übersteigen jedoch das Ergebnis der Wirtschaftsplanung.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen von EUR 5,14 (2017) über EUR 5,23 (2018) auf EUR 5,35 (2019) erhöht. Die LWB liegt damit unter der durchschnittlichen Miethöhe und Miethöheentwicklung in der Stadt Leipzig. Es wird davon ausgegangen, dass sich das kontinuierliche und moderate Mietenwachstum in diesem Rahmen für die aktuellen Bestände fortsetzen lässt. Die Vermietungsquote wird nach dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve erwartungsgemäß konstant bleiben.

Seit 2017 plant und steuert die LWB ihr Bewirtschaftungsportfolio im Kernbestand in einer 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.

21 assoziiertes Unternehmen im Konzernabschluss
22 davon in den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

ANZAHL WOHNUNGEN, VERMIETUNGSQUOTE	Ø BESTAND	Ø BESTAND	Ø BESTAND
	2019	2018	2017
Hausbewirtschaftung	35.193	35.144	35.038
Vermietungsquote in %	95,6	95,7	96,0
Kernbestand, vermietbar	33.740	33.522	33.486
Vermietungsquote in %	96,1	96,2	96,6
davon saniert	20.928	20.937	20.962
Vermietungsquote in %	97,1	97,1	97,5
davon teilsaniert	12.813	12.585	12.524
Vermietungsquote in %	94,5	94,8	94,9
Kernbestand unsaniert bzw. mit Sanierungsplanung	1.453	1.622	1.552
Vermietungsquote in %	84,6	85,2	84,0

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

INSTANDHALTUNG/INVESTITIONEN	2019	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	42.401	37.636	34.788
davon durch Dritte erbracht	39.135	34.772	32.022
davon durch LWB erbracht	3.266	2.864	2.766
Investitionen	34.061	31.223	31.053
davon Neubau	26.743	20.140	10.195
Summe	76.462	68.859	65.841

Instandhaltungsaufwand und Investitionen (mit Ankauf)

2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

Mietwohnungsneubau und -ankauf

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

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

Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die LWB zwei herausfordernde 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.

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

Auf der einen Seite befinden sich die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau der LWB nach wie vor auf einem sehr günstigen Niveau. Die Baupreise für den Neubau von Wohnungen sind dagegen so stark gestiegen, dass wirtschaftliche Ergebnisse der Investitionen vor dem Hintergrund der mietpreisdämpfenden Aufgabe der LWB fortwährend überprüft werden müssen. Statistisch stiegen die Baupreise in Sachsen seit 2010 über 40 %.²³ Mindestens seit 2016 scheinen vor allem in Leipzig die Baupreise durch deutliche Nachfrageüberhänge beeinflusst.

Die LWB beantragt vor allem im Hinblick auf die ihr von der Gesellschafterin vorgegebene Funktion am Wohnungsmarkt gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RLgMW) Fördermittel aus dem vom Freistaat Sachsen aufgelegten Förderprogramm. Dabei orientiert sie sich an den Eigentümerzielen und wird nach Möglichkeit mindestens 30 % der neu zu bauenden Wohnungen als geförderte Wohnungen errichten. Die Eckdaten der Förderung, insbesondere die Angebotsmiete als Basis der subventionierten Miete, haben erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Bauvorhaben.

Im Berichtsjahr wurde durch die LWB auch das zweite Wohngebäude fertiggestellt und somit die Bebauung des Wintergartenareals abgeschlossen. 58 Wohnungen und 44 Einheiten für eine gewerbliche Bewirtschaftung sowie sechs Gewerberäume im Erdgeschoss werden nun an diesem Standort vermietet.

Die LWB führte das verstärkte Neubauengagement im Geschäftsjahr mit weiteren Planungs- und Realisierungsschritten fort. Vor dem Hintergrund der in 2019 bekannten Laufzeit des Förderprogrammes gemäß RLgMW wurden Neubaumaßnahmen mit insgesamt 1.061 Wohnungen und drei integrierten Kindertagesstätten vorangebracht, um eine möglichst hohe Anzahl an geförderten Wohnungen zu schaffen. Für sechs Neubauvorhaben waren im Oktober 2018 im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gestartet.

Für drei Vorhaben davon, Bernhard-Göring-Straße 17, Quer-/Litt-/Schützenstraße und Straße des 18. Oktober 5-9, erfolgte im Anschluss die Beauftragung der Generalunternehmerleistungen. An den drei Standorten startete der Bau von insgesamt 353 Wohnungen. Darüber hinaus wird in den Neubau in der Bernhard-Göring-Straße eine Kindertagesstätte mit etwa 100 Betreuungsplätzen integriert. Ein Anteil von 151 der entstehenden Wohnungen werden entsprechend der Weiterleitungsvereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und der LWB nach der Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum gefördert. Die Fertigstellung dieser Projekte ist in 2021 vorgesehen.

Die Ausschreibungsergebnisse sowie die sich daran anschließenden Verhandlungsgespräche für drei weitere Vorhaben (Robert-Schumann-Straße, Shakespearestraße sowie Gauß-/Heimteich-Straße) ließen nicht erwarten, dass ein wirtschaftliches und damit marktübliches Ergebnis im Hinblick auf die

²³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Ausgewählte Bauindizes für Bauwerke seit 2010, Januar 2020

Baukosten würde erzielt werden können. Eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung der Projekte war angesichts der daraus resultierenden Gesamtprojektkosten nicht darstellbar. Aus diesem Grund erfolgte die Aufhebung der Vergabeverfahren für diese Projekte mit insgesamt 284 Wohnungen (davon 145 gefördert). Nach einer möglichen Umplanung und nach Betrachtung der wirtschaftlichen Prämissen und aller Rahmenbedingungen zum Förderprogramm soll über diese drei Projekte neu entschieden werden. Aktuell gibt es jedoch keine verbindliche Klarheit über die Fortsetzung und die Rahmenbedingungen eines Fördermittelprogramms für Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus. Deshalb konnten mögliche Umplanungsoptionen und die dafür notwendigen Aufwände im Berichtsjahr zunächst nur vorbereitend untersucht werden.

Für die Vorhaben Landsberger Straße und Saalfelder-/Holbergstraße konnte im Juli 2019 die Schließung der Weiterleitungsvereinbarung für die Sicherung der Mietwohnförderung erfolgen. Dies bedeutete eine Verzögerung gegenüber der ursprünglichen Planung mit Auswirkungen auf die anschließenden Ausschreibungen und Vergaben der Bauleistungen. Der Baubeginn ist nunmehr für beide Projekte für das 2. Quartal 2020 und die Fertigstellung für 2022 (Landsberger Straße) bzw. 2023 (Saalfelder Straße) vorgesehen. An den beiden Standorten sollen insgesamt 406 Wohnungen, die zu 100 % gefördert werden sollen, sowie eine Kindertagesstätte in integrierter Bauweise mit ca. 170 Plätzen entstehen.

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

Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat im September 2018 die Freigabe der Entwurfs- und Genehmigungsplanung in Bezug auf fünf weitere Standorte für eine mögliche Fertigstellung nach dem Ende des Jahres 2022. Nach intensiver Voruntersuchung aller betreffenden Grundstücke wird zunächst nur das Neubauvorhaben Mockauer Straße weiterverfolgt - insbesondere da es aktuell noch keinen konkreten Aussagen zur Fortsetzung des Fördermittelprogramms für den Neubau gibt. Die Beschaffung der Planungsleistungen wurde veranlasst. Für weitere Projekte bedarf es einer fortführenden intensiven Vorbereitung und Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit, unter anderem in Abhängigkeit der weiteren Baukosten- und Einkommensentwicklung.

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

Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

Die LWB verfügt mit ca. 21.000 Wohnungen über einen beträchtlichen Teil der Leipziger Plattenbaubestände, die in der Zeit von 1974 bis 1990 industriell errichtet wurden. Im Lebenszyklus dieser Plattenbauten sind grundlegende Sanierungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnstandards notwendig. In einem strategischen Konzept zur stufenweisen Sanierung der Großwohnsiedlungen wurden sowohl Instandsetzungsbedarfe als auch lage- und zielgruppenadäquate Modernisierungsbedarfe ermittelt. Besonderes Augenmerk liegt auf energetischen Aspekten der Gebäude sowie auf einer Erhöhung der individuellen Lebensqualität der Mieter in den Siedlungen, z. B. durch nachträglichen Balkonanbau. Darüber hinaus spielen in der konkreten Umsetzung der Maßnahmen stadtgestalterische Aspekte wie Fassaden- und Wohnumfeldgestaltung eine große Rolle.

Seit dem Jahr 2017 werden die komplexen Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage dieses Konzepts in Plattenbaugebieten in Schönefeld, Döhlitz, Grünau und Paunsdorf umgesetzt. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 wurden finanzielle Mittel von Mio. EUR 33,2 in 12 Projekten mit 1.550 Wohnungen eingesetzt. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten sollen nach den aktuellen Planungen mittelfristig weitere Projekte auch in anderen Plattenbaugebieten folgen.

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

Die LWB stellt sich damit der 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. In letzter Konsequenz hat eine Abwägung des Einsatzes erwirtschafteter liquider Mittel für Bestandssanierung oder für Neubaumaßnahmen zu erfolgen.

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 Lebenszykluseffekte knapp 20 % der insgesamt etwa 10.800 Wohnungen nicht (mehr) als umfassend saniert. Bislang nicht saniert wurden ca. 450 Wohneinheiten, insbesondere im Leipziger Süden gelegen. Diese sind in der mittelfristigen Sanierungsplanung bis 2027 berücksichtigt. Eine Baumaßnahme in der Leipziger Südvorstadt wurde in 2019 beendet. Hier sind 30 Wohnungen im preiswerten Mietsegment erhalten worden, davon sind 14 nach der sächsischen Richtlinie für gebundenen Mietwohnraum gefördert und damit mietgebunden. Als Folgeobjekt schließt sich im kommenden Geschäftsjahr die Sanierung und Modernisierung eines Gebäudes mit 30 Wohnungen in der Kurt-Eisner-Straße 76 - 78 an.

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

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

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 – Kindertagesstätten errichtet. So wurden 2018 und 2019 die Kindertagesstätten Windmühlen-/Brüderstraße 18 (135 Plätze) sowie Karl-Jungbluth-/Watestraße 3 (167 Plätze) fertiggestellt und den Betreibern übergeben. Die Fertigstellung von weiteren Kindertagesstätten sind 2021 in der Bernhard-Göring-Straße 17 (ca. 100 Plätze), 2022 in der Landsberger Straße (ca. 170 Plätze) sowie 2022 in der Hafenstraße (ca. 140 Plätze) geplant. Es handelt sich an diesen Standorten um in geplante Wohnungsneubauten integrierte Maßnahmen.

3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2019 sind in der LWB 496 (31. Dezember 2018: 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		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	420	410	407	443	434	431
Aktive Mitarbeiter	422	412	409	447	438	435
Auszubildende	33	31	30	35	32	31
Aktive Mitarbeiter gesamt	455	443	439	482	470	466

Mitarbeiterentwicklung (Jahresdurchschnitt)

Auf der Grundlage des ab Juli 2019 geltenden Vergütungstarifvertrags der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stiegen die Tarife zum 1. Juli 2019 um 2,7 %. Die Laufzeit des aktuellen Vergütungstarifvertrages endet am 30. Juni 2020.

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 37 Jugendliche in der Berufsausbildung: 29 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, sechs Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung, eine Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement sowie einen Auszubildenden zum Fachinformatiker für Systemintegration. Eine Auszubildende ist Leistungssportlerin. 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 2019 in der LWB weiter erfolgreich fortgesetzt. Junge Menschen sollen auch zukünftig durch unsere Auszubildenden bei der Vorbereitung für die erste eigene Wohnung unterstützt werden.

Ausgehend von den Eigentümerzielen für die LWB hat eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe Ideen entwickelt, wie die unternehmensweite Zusammenarbeit weiter verbessert werden kann. Ergänzend zu dem bereits bestehenden Zukunftsbild der LWB wurden die „Grundsätze unserer Zusammenarbeit“ erarbeitet, die im Jahr 2019 verabschiedet und somit als Teil der LWB-Unternehmenskultur verbindlich verankert wurden.

Auf dieser Grundlage haben nunmehr die konzeptionellen Vorbereitungen für ein strukturiertes, modulares Programm zur Führungskräfteentwicklung begonnen. Außerdem werden in einem ersten Schritt die beiden wichtigen Führungsinstrumente „Führungskräftefeedback“ sowie das jährliche „Mitarbeiterentwicklungsgespräch“ überarbeitet und weiterentwickelt.

Einen weiteren wichtigen Schwerpunkt der Personalarbeit bildet die zielgerichtete bedarfsorientierte Personalentwicklung. Hierzu wird ein umfangreicher Bildungskatalog genutzt, aus dem zur Weiterentwicklung von Persönlichkeits-, Sozial-, Methoden- und Unternehmerkompetenz über 40 Seminarthemen

für individuelle berufliche Entwicklungsmaßnahmen ausgewählt werden können und für den ein bewährter Trainerpool aufgebaut wurde. Auch im Geschäftsjahr 2019 wurde der Inhalt des Bildungskatalogs für alle Mitarbeiter aktualisiert und um neue Themen erweitert. Im Fokus für 2019 standen insbesondere die Schulungsthemen Deeskalation im interkulturellen Kontext, Resilienz und Achtsamkeit sowie Sprachtraining (Englisch). Zudem fand eine modulare Weiterbildung für alle Ausbildungsbeauftragten der LWB statt. Für die Weiterbildung von Mitarbeitern und Führungskräften wurden 2019 etwa TEUR 280 (i. Vj. TEUR 353) ausgegeben.

Ziel der LWB ist es, die Gesundheit unserer Mitarbeiter dauerhaft zu erhalten. Dazu wurden vorausschauende Lösungen neu geplant und bestehende weiterentwickelt – von mehrfach durchgeführten „Gesundheitstagen“ in Zusammenarbeit mit der AOK plus über die ergonomische Arbeitsplatzgestaltung, verschiedene Angebotsuntersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Betriebsarzt bis zur Kostenübernahme für Bildschirmarbeitsplatzbrillen. Um Gefahren und Risiken frühzeitig zu erkennen und entgegenwirken zu können, wurden im vergangenen Jahr in mehreren Organisationseinheiten Gespräche und Workshops im Kontext einer psychischen Gefährdungsbeurteilung durchgeführt. Parallel finden die laufenden Maßnahmen zur Überprüfung, Anpassung und Weiterentwicklung von Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsmaßnahmen statt.

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

In 2019 waren bis zu 23 schwerbehinderte/gleichgestellte Frauen und Männer bei der LWB eingestellt.

4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick

4.1 Kennzahlenübersicht der LWB

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

		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Ertrag				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	51.993	54.398	54.110
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-29.672	-28.974	-28.278
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-13.675	-15.508	-16.695
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	8.646	9.916	9.137
Liquidität				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	45.286	45.523	51.181
Schuldendienstdeckung	TEUR	23.970	21.306	16.257
Schuldendienstdeckungsgrad		1,54	1,46	1,34
Rentabilität				
Bilanzsumme	TEUR	1.184.418	1.169.407	1.138.194
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	8,6	9,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	4,9	5,2
Vermögen				
Eigenkapitalquote	%	40,7	39,7	37,6
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	48,2	49,8	50,8
Anlagendeckungsgrad in %	%	97,9	97,9	98,7

Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

Für das Geschäftsjahr 2019 war im Wirtschaftsplan ein Geschäftsergebnis vor Steuern von TEUR 4.391 angestrebt worden, durch überplanmäßige Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung sowie im Finanz- und Beteiligungsbereich konnte ein Ergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 8.646 erreicht werden.

Mit einem erzielten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 45.286 wurde der geplante Wert von TEUR 38.895 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 2019 günstiger als die in den Eigentümergeberungen als Finanzziele enthaltenen Relationen und auch als die mit dem Wirtschaftsplan für 2019 angestrebten Werte entwickelt.

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen

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

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:

	2019		2018		2019 - 2018
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Hausbewirtschaftung	66.496	127,9	67.702	124,5	-1.206
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	-849	-1,6	-415	-0,8	-434
Administration	-13.654	-26,3	-12.889	-23,7	-765
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	51.993	100,0	54.398	100,0	-2.405
Planmäßige Abschreibungen	-29.672	-57,1	-28.974	-53,3	-698
Betriebsergebnis (EBIT)	22.321	42,9	25.424	46,7	-3.103
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-13.675	-26,3	-15.508	-28,5	1.833
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	8.646	16,6	9.916	18,2	-1.270
Steuern	-1.935	-3,7	-4.493	-8,2	2.558
Geschäftsergebnis	6.711	12,9	5.423	10,0	1.288
Sondereinflüsse	11.820	22,7	30.148	55,4	-18.328
Jahresüberschuss	18.531	35,6	35.571	65,4	-17.040

Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** in der Hausbewirtschaftung liegt leicht unter dem Vorjahreswert. Moderate planmäßige Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten

zu einem Anstieg der Mieterlöse im Bestand um 2,1%. Hinzu kommen die Mietzuwächse durch neue Vermietungsflächen am Wintergartenareal. Die hier enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltungen, darunter aus der Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, konnten vor diesem Hintergrund wiederum planmäßig erhöht werden und überstiegen den Vorjahreswert um TEUR 4.749.

Im Geschäftsfeld **Gebäude-/Vermietungsdienstleister** sind Organisationseinheiten zusammengefasst, die Dienstleistungen für die LWB und ihre Tochtergesellschaften erbringen. Ab 2019 gehören dazu die Einheiten, deren Profil mit der Fokussierung auf die Bereiche Bestandssanierung und Neubau neu organisiert wurde und welche bisher dem Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung zugeordnet waren. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst. Neben den vom Hausmeisterservice und vom Service-Team erbrachten Leistungen erfolgen Leistungsverrechnungen der zentral organisierten Vermietung sowie für Bauplanung und Bauprojektsteuerung.

Die von den genannten Organisationseinheiten innerbetrieblich für die LWB erbrachten Leistungen sind im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung als Aufwand oder als aktivierte Eigenleistungen berücksichtigt.

Die Aufwendungen für die Organisationseinheiten der **Administration** können nicht unmittelbar den anderen Geschäftsfeldern zugeordnet werden, hier werden im Wesentlichen Personal- und Verwaltungskosten dieser Bereiche gezeigt.

Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wirken im Vergleich zum Vorjahr insbesondere reduzierte Zinsaufwendungen. Die Erhöhung durch Finanzierungskosten für neu aufgenommene Investitionsdarlehen wurde durch die sich aufgrund der laufenden Tilgungen und Anschlussfinanzierungen ergebende Verringerung von Zinsaufwendungen höher verzinslicher Bestandsdarlehen sowie verminderter Bürgschaftsgebühren weitaus überschritten.

Im Jahresergebnis sind die folgenden Sondereinflüsse enthalten:

	2019	2018	2019 - 2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	204	737	-533
Ergebniswirkung aus Drohverlustrückstellungen	2.802	2.155	647
Wertanpassung Anlagevermögen	7.921	25.939	-18.018
Sonstiges	893	1.317	-424
	11.820	30.148	-18.328

Sondereinflüsse der LWB

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohnungsmarkts sind in Leipzig auch die Grundstückswerte weiter gestiegen, so dass auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig **ertragswirksame Wertaufholungen** in Vorjahren abgeschriebener Bilanzwerte für Grund und Boden mit einem Gesamtbeitrag von TEUR 7.921 notwendig wurden. Ein Anteil von etwa Mio. EUR 1,0 vom gesamten Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres entfällt auf diesen Sondereinfluss.

4.3 Vermögenslage der LWB

	31.12.2019		31.12.2018		2019 – 2018
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	1.077.496	91,0	1.064.752	91,1	12.744
Umlaufvermögen	106.803	9,0	104.501	8,9	2.302
davon liquide Mittel	44.300	3,7	42.419	3,6	1.881
Rechnungsabgrenzung	119	0,0	154	0,0	-35
Aktiva	1.184.418	100,0	1.169.407	100,0	15.011
Eigenkapital	467.147	39,4	448.243	38,3	18.904
davon Jahresergebnis	18.531	1,6	35.571	3,0	-17.040
Sonderposten	14.852	1,3	15.595	1,4	-743
Rückstellungen	39.201	3,3	46.190	3,9	-6.989
Verbindlichkeiten	659.134	55,7	659.265	56,4	-131
davon Kreditverbindlichkeiten	586.742	49,5	589.704	50,4	-2.962
Rechnungsabgrenzung	4.084	0,3	114	0,0	3.970
Passiva	1.184.418	100,0	1.169.407	100,0	15.011

Bilanz der LWB

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist geprägt von Zuwächsen durch Bauinvestitionen in der Hausbewirtschaftung von TEUR 33.356 sowie Investitionen in Betriebsausstattung und Software von TEUR 1.296. Planmäßigen Abschreibungen von TEUR 29.672 stehen notwendige Wertaufholungen bei Grundstücken auf der Grundlage der aktuell stark gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig von TEUR 7.921 gegenüber. Wesentliche Abgänge waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** resultiert neben dem Jahresüberschuss aus einer Bareinlage der Stadt Leipzig in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 373 im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen und einer integrierten Kindertagesstätte.

Von der Verminderung der **Rückstellungen** entfällt ein wesentlicher Teil auf die Steuerrückstellungen, die im Vorjahr aufgrund der nach Zuschreibungen vergleichsweise beträchtlichen Steuerverpflichtungen deutlich höher bilanziert werden mussten.

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

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

	2019		2018		2019 – 2018
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	550.976	93,4	548.816	93,1	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 1. Januar	589.704	100,0	589.667	100,0	37
Planmäßige Tilgung	-28.056	-4,7	-27.743	-4,7	-313
Sondertilgung	-38	0,0	-38	0,0	0
Darlehensneuaufnahmen	25.500	4,3	27.781	4,7	-2.281
Tilgungszuschuss	-25	0,0	-324	-0,1	299
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	-343	-0,1	361	0,1	-704
Veränderung gesamt	-2.962	-0,5	37	0,0	-2.999
Gegenüber Kreditinstituten	550.932	93,4	550.976	93,4	-44
Gegenüber anderen Kreditgebern	34.816	5,9	37.391	6,4	-2.575
Zins- und Tilgungsabgrenzung	994	0,2	1.337	0,2	-343
Kreditverbindlichkeiten zum 31. Dezember	586.742	99,5	589.704	100,0	-2.962

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

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

	2019		2018		2019 – 2018
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	3.719	8,4	3.773	8,2	-54
Zinsaufwand Altkredite	2.797	6,3	4.281	9,2	-1.484
Zinsaufwand	6.516	14,6	8.054	17,4	-1.538
Planmäßige Tilgung	7.888	17,7	8.902	19,2	-1.014
Sondertilgung	0	0,0	0	0,0	0
Tilgung	7.888	17,7	8.902	19,2	-1.014
Kapitaldienst Altschulden und Altkredite	14.404	32,4	16.956	36,6	-2.552
Kapitaldienst der LWB gesamt	44.486	100,0	46.289	100,0	-1.803

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 2019 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018	2019 - 2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.286	45.523	-237
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.728	-28.739	1.011
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.077	-17.866	1.789
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.481	-1.082	2.563
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42.068	42.939	-871
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	478	211	267
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	44.027	42.068	1.959

Kapitalflussrechnung der LWB

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** verblieb insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres. Neben den zur Ertragslage 2019 beschriebenen zahlungswirksamen Effekten aus der Erhöhung der Auszahlungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfielen im Berichtsjahr die im Jahr 2018 vergleichsweise hohen Auszahlungen von Abrechnungsguthaben für Betriebskosten nach der Betriebskostenumlage an die Mieter. Auszahlungen für Ertragsteuern verminderten sich um Mio. EUR 0,8 gegenüber 2018.

Im **Cashflow aus Investitionstätigkeit** sind Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen von Mio. EUR 31,1 enthalten, die um Mio. EUR 2,0 geringer als im Vorjahr sind. Liquiditätszuflüsse aus Objektverkäufen betragen lediglich Mio. EUR 0,2 (i. Vj. Mio. EUR 1,0). Einzahlungen aus Beteiligungen erfolgten in Höhe von Mio. EUR 3,3 (i. Vj. Mio. EUR 4,1).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen mit einem Betrag von Mio. EUR 25,5, der korrespondierend zu den Investitionsauszahlungen leicht unter dem Vorjahreswert liegt. Darüber hinaus sind Mittelzuflüsse aus dem Förderprogramm des Freistaates Sachsen für gebundenen Mietwohnraum in Höhe von Mio. EUR 4,0 enthalten. Der Mittelabfluss für planmäßigen Kapitaldienst umfasst neben den Auszahlungen aus Darlehenstilgungen von Mio. EUR 28,4 auch die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 17,7 und entspricht damit insgesamt dem des Vorjahres. Eine Darstellung zur Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten ist unter Abschnitt 4.3 enthalten.

4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB

Vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt und unter Berücksichtigung der von der Stadt Leipzig im Hinblick auf sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung vorgegebenen Eigentümerziele stellt sich der Geschäftsverlauf der LWB im Jahr 2019 insgesamt als gut dar. Die Ertragslage des LWB-Konzerns hat sich insgesamt günstig entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist weiterhin stabil. Ertrags-, liquiditäts- sowie vermögensorientierte Zielgrößen für die Bestimmung und Sicherung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Unternehmens wurden vollumfänglich eingehalten.

5 Risikobericht

5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB

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

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

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

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

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

Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt

Die für Leipzig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt in einigen Marktsegmenten 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

2019. Diese Zuschreibungen sind in weiten Teilen auch steuerlich wirksam. Die hieraus resultierenden Steuerzahlungen wurden für das Jahr 2020 in Planungsrechnungen bereits größtenteils berücksichtigt.

Der durchschnittliche Leerstand im vermietbaren Kernbestand der LWB ist im Jahr 2019 mit 3,9 % nahezu unverändert geblieben. Das Risiko des Ertragsausfalls, u. a. durch – leerstandsbedingt – nicht umlegbare Betriebskosten, besteht entsprechend weiterhin. Die Notwendigkeit von intensiven Maßnahmen zur Reduzierung von Forderungsausfällen in Bezug auf Miete und Betriebskostenumlagen verbleibt bei geringen durchschnittlichen Einkommensentwicklungen in Leipzig unverändert.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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 2019 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 14,4.

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

Zu den möglichen Auswirkungen der sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung schnell ausbreitenden Erkrankungen durch den Coronavirus für die Entwicklung der LWB verweisen wir auf die Ausführungen im Prognosebericht. Die sich daraus ergebenden Risiken werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als bestandsgefährdend beurteilt.

6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht

Die LWB ist nach den Erfolgen des finanzwirtschaftlichen Konsolidierungskurses in der Lage, ihre Investitionen zur Erhaltung und Aufwertung ihrer Bestände zu verstärken. Die Entwicklung der Stadt Leipzig und ihres Wohnungsmarkts ermöglicht dem Unternehmen LWB darüber hinaus eine Wachstumsstrategie, um als kommunale Gesellschaft mit einem stabilen Marktanteil wohnungspolitische Ziele der Stadt Leipzig weiter unterstützen zu können. Es besteht die Möglichkeit zu moderaten Mieterhöhungen im Bestand sowie zu einer Stärkung von Vermietungsquoten. Für die Erneuerung und Erweiterung des Bestands werden höhere Aufwendungen geplant und – in Abhängigkeit von der Baukostenentwicklung – umgesetzt. In Verbindung mit den anhaltend günstigen Konditionen im Finanzierungsgeschäft besteht eine hohe Nachfrage nach Bau- und Instandhaltungsleistungen, woraus derzeit überdurchschnittlich steigende Baukosten und Kapazitätsengpässe bei Auftragnehmern resultieren.

Nach ihrem gesellschaftsvertraglichen Gegenstand und den von der Stadt Leipzig proklamierten Eigentümernzielen liegt das besondere Augenmerk der LWB auch in Zukunft auf der Bereitstellung von Wohnungen für untere Einkommensgruppen. Neben dem Erhalt eines hohen Anteils von preisgünstigen Wohnungen im Bestand nutzt die LWB beim Neubau öffentliche Fördermittel. Von den vom Freistaat Sachsen bis 2019 für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt gewährten Zuschüssen für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum wurde ein großer Anteil durch Vereinbarungen mit der Stadt Leipzig an die LWB weitergeleitet. Die Strategische Unternehmensplanung 2027 sieht diesbezüglich vor, dass mindestens 30 % der durch die LWB neu geschaffenen Wohnungen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen, sofern Mittel zur Verfügung stehen und sich die Projekte wirtschaftlich darstellen lassen.

Die wirtschaftliche Planung für das Jahr 2020 basiert auf einer konstanten Objektanzahl im Kernbestand. Die Fertigstellung der im Berichtsjahr begonnenen Neubauprojekte ist ab dem Jahr 2021 geplant. Im Jahr 2020 wird der Baubeginn für weitere Neubauprojekte stattfinden. Die Stadt Leipzig plant darüber hinaus die Übertragung von städtischem Wohnungsbestand in das Vermögen der LWB. Diese Maßnahme ist bisher in den Planungen der LWB nicht berücksichtigt.

Die LWB geht nach Jahren des Leerstandsabbaus und dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve im Jahr 2020 von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus. Die bisherige moderate Mietsteigerungspolitik wird beibehalten. Die für das Jahr 2020 geplanten Investitionen für den Neubau (Wohnungen und Kindertagesstätten) einschließlich Planungsleistungen und Kosten für die Grundstücksentwicklung belaufen sich auf insgesamt etwa Mio. EUR 79,2. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2020 aufgrund weiterer komplexer Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen die Vorjahre nochmals übersteigen. Hier sind auch gestiegene Baupreise ursächlich. Das Geschäftsergebnis ist daher trotz weiter moderat steigender Umsatzerlöse merklich unter dem des Jahres 2019 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 2019 liegt. In 2019 sind dabei Sondereinflüsse aus erfolgten Wertaufholungen bei den Grundstücken auf der Basis weiter gestiegener Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig enthalten. Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2020 durch anhaltende Steigerungen und damit ggf. notwendige Wertanpassungen im Anlagevermögen sind zum aktuellen Zeitpunkt für die LWB noch nicht beurteilbar.

Durch die seit Januar 2020 weltweit sprunghaft angestiegenen Krankheitsfälle durch den Coronavirus sind bis heute auch starke Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben mit negativen Auswirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen in Deutschland zu verzeichnen. Drohende Mietrückstände, insbesondere bei Gewerbemietern, sowie Verzögerungen bei Bau- und anderen Beschaffungs-

maßnahmen, die auf den Ausbruch der Krankheit zurückzuführen sind, werden voraussichtlich auch wirtschaftliche Auswirkungen auf die LWB und den Konzern haben. Am 25. März 2020 wurde für den Fall von Zahlungsausfällen von Mietern in Folge der Corona-Pandemie ein gesetzlicher Kündigungsschutz zur Abmilderung der Situation für Mieter beschlossen. Das Ausmaß der Folgen der Corona-Krise für die Lage der LWB ist abhängig von der weiteren Dauer des wirtschaftlichen Ausnahmezustands und der Ausgestaltung finanzieller Auffanglösungen für die Unternehmen sowie für die Vermieter und daher heute noch nicht beurteilbar. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung gehen wir jedoch von nicht bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen in der Geschäftstätigkeit der LWB und der Konzernunternehmen aus.

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 27. März 2020



Ute Schäfer
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA					PASSIVA				
	31.12.2019		31.12.2018			31.12.2019		31.12.2018	
	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		561.663,32		677.346,35	II. Kapitalrücklage		13.714.733,51		13.342.297,03
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	970.577.119,68		973.922.346,02		1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74		25.987.821,74	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.437.186,02		25.460.612,52		2. Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	32.122.036,09	6.134.214,35	32.122.036,09
3. Grundstücke ohne Bauten	18.519.027,33		18.187.400,97		IV. Gewinnvortrag		90.778.707,06		55.207.929,16
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.588.475,08		3.189.513,07		V. Jahresüberschuss		18.531.120,33		35.570.777,90
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.818.481,69		3.969.990,51				467.146.646,99		448.243.090,18
6. Anlagen im Bau	24.225.075,75		12.220.315,26		B. Sonderposten für Investitionszulage		14.852.105,11		15.594.718,31
7. Bauvorbereitungskosten	10.748.234,62	1.059.913.600,17	10.104.384,44	1.047.054.562,79	C. Rückstellungen				
III. Finanzanlagen					1. Rückstellungen für Pensionen		1.151.624,00		1.092.942,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.001.786,30		17.001.786,30		2. Steuerrückstellungen		98.910,21		3.097.254,93
2. Sonstige Ausleihungen	18.857,53	17.020.643,83	17.874,44	17.019.660,74	3. Sonstige Rückstellungen		37.949.885,23		41.999.790,99
		1.077.495.907,32		1.064.751.569,88			39.200.419,44		46.189.987,92
B. Umlaufvermögen					D. Verbindlichkeiten				
I. Andere Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		551.925.440,82		552.313.497,38
1. Unfertige Leistungen	53.893.459,38		51.722.376,13		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		34.816.330,92		37.390.705,89
2. Andere Vorräte	124.938,65	54.018.398,03	140.361,48	51.862.737,61	3. Erhaltene Anzahlungen		56.274.928,33		55.901.338,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.942.455,70		3.868.144,59
1. Forderungen aus Vermietung	1.062.554,10		974.128,31		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.573.014,82		8.242.520,72
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	63.850,75		78.411,25		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		913.463,18		982.785,87
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.220,40		116.733,91		7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		98.100,49		41.556,68
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.747.838,69		5.099.053,88		8. Sonstige Verbindlichkeiten		591.018,87		524.304,78
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	569.188,62		308.141,06		- davon aus Steuern EUR 350.348,41 (i. Vj. EUR 276.644,25) -				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.910.115,71	8.484.768,27	3.643.004,53	10.219.472,94	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 18.729,42 (i. Vj. EUR 21.786,09) -				
III. Flüssige Mittel							659.134.753,13		659.264.854,68
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		44.299.868,34		42.418.852,16	E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.083.745,41		114.083,35
		106.803.034,64		104.501.062,71					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		118.728,12		154.101,85					
		1.184.417.670,08		1.169.406.734,44			1.184.417.670,08		1.169.406.734,44

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	182.160.702,68		177.673.057,28	
b) aus Betreuungstätigkeit	197.343,80		185.316,36	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.928.389,60	184.286.436,08	1.830.454,10	179.688.827,74
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.171.083,25		972.206,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.342.106,85		751.412,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.354.799,28		36.128.993,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	105.152.669,20		97.557.789,94	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.196,75		30.207,12	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.934,30	105.208.800,25	42.795,08	97.630.792,14
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	21.848.906,30		21.139.722,57	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.262.025,55		4.006.852,15	
– davon für Altersversorgung EUR 162.081,31 (i. Vj. EUR 133.228,25) –		26.110.931,85		25.146.574,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		29.671.669,54		29.096.382,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.501.613,49		9.061.519,48
9. Erträge aus Beteiligungen		598.573,24		874.842,61
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 598.573,24 (i. Vj. EUR 874.842,61) –				
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.144.344,02		2.397.115,52
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		983,09		931,84
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		125.824,34		114.402,48
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 83.600,00 (i. Vj. EUR 59.050,00) –				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		17.227.247,07		19.857.697,55
– davon an verbundene Unternehmen EUR 34.800,00 (i. Vj. EUR 34.800,00) –				
– davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 704.054,90 (i. Vj. EUR 1.323.548,46) –				
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.838.867,86		4.614.163,25
15. Ergebnis nach Steuern		18.465.020,09		35.521.603,13
16. Sonstige Steuern		-66.100,24		-49.174,77
17. Jahresüberschuss		18.531.120,33		35.570.777,90

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

I. Grundlagen

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 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 Ertragssituation eine Neubewertung des nicht zugeordneten Grundstücksbestandes erfolgsneutral gemäß § 36 Abs. 4 DMBilG auf der Basis der Herstellungskosten 1990 durchgeführt. Die Neuermittlung der Verkehrswerte per 31. Dezember 1996 erfolgte anhand eines Ertragswertverfahrens unter Abschlag der anstehenden Sanierungskosten.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zuschreibungen wie folgt vorgenommen:

- für Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 7.098
- für Gebäude in Höhe von TEUR 403
- für Grundstücke ohne Bauten in Höhe von TEUR 420

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** (Anteile an verbundenen Unternehmen) 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 **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 pauschalierte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Zum Bilanzstichtag sind die bis zum 31. Dezember 2018 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 2019 um TEUR 743 (i. Vj. TEUR 743) ertragswirksam vermindert.

Die **Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen** (Pensionsverpflichtungen) wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 2,71 bzw. 2,75 % p. a. auf Basis der 2019 veröffentlichten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Gehaltssteigerungen wurden mit 0,0 % p. a., jährliche Rentenanpassungen mit 2,0 % berücksichtigt.

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

Aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 98 (i. Vj. TEUR 110). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Für Altersversorgungsverpflichtungen, deren Höhe sich ausschließlich nach der Höhe der Leistungen der abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung bestimmt, wurden die Pensionsrückstellungen in Höhe des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung angesetzt (Bewertungseinheit § 254 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Der beizulegende Zeitwert dieser Aktivwerte beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 449.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.314 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 2019 je nach Restlaufzeit 0,58 % bis 1,97 %.

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 zugrundeliegenden Verpflichtungen verrechnet. Ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang, wird dieser unter den Rückstellungen erfasst.

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

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

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

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

III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

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

Zum 31. Dezember 2019 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen beteiligt:

() IM VORJAHR	EIGENKAPITAL 31.12.2019	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT- EINLAGE (LWB)	JAHRESERGEBNIS
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig	1.000	100		128
	(1.000)	(100)		(198) ¹
LWB Modernisierungs- und Sanierungs- gesellschaft mbH, Leipzig	3.818	100		556 ¹
	(3.818)	(100)		(533) ¹
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH, Leipzig	915	100		1.461 ¹
	(915)	(100)		(1.666) ¹
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH, Leipzig	4.560	100		117
	(4.443)	(100)		(116)
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG, Leipzig	22	100	25	-5
	(27)	(100)	(25)	(-5)
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilien- verwaltungs KG, Leipzig	7.000	100	7.000	371
	(7.000)	(100)	(7.000)	(687)
KAV Kommunale Assekuranz- vermittlung GmbH & Co. KG, Leipzig	7	100	5	317
	(7)	(100)	(5)	(278)

Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 54 (i. Vj. TEUR 64), **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 566 (i. Vj. TEUR 568) sowie **Forderungen gegen das verbundene Unternehmen** LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG in Höhe von TEUR 1.860 (i. Vj. TEUR 1.710) 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Darlehen	1.910	1.760
Ergebnisabführungsverträgen	2.144	2.397
Gewinnanteil	599	875
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	87	54
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	8	13
	4.748	5.099

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 447 Sicherheitsleistungen, TEUR 40 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 82 Forderungen aus Gewerbesteuer.

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

Forderungen (Aktivwerte) aus Rückdeckungsversicherungen sind mit einem Betrag von TEUR 449 mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet worden. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 61, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 29 verrechnet wurden. Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 32. 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 273 (i. Vj. TEUR 351).

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

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt TEUR 13.715 (i. Vj. TEUR 13.342). Im Geschäftsjahr erfolgte eine Einstellung in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 373 durch die Gesellschafterin.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	25.988	25.988
Satzungsmäßige Rücklage	6.134	6.134
	32.122	32.122

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	21.711	24.491
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	6.874	7.127
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen, Altersteilzeit, Jubiläen	1.337	1.632
Ausstehende Rechnungen für		
noch anfallende Baukosten	3.374	2.809
Betriebskosten	1.564	1.472
Instandhaltung	60	75
Übrige	415	454
Sanierungsverpflichtung	1.569	1.599
Bürgschaftsentgelte	0	1.264
Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	292	257
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	135	215
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	219	205
	37.950	42.000

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

Dem Rückstellungsbetrag für Altersteilzeitverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Rechnungszins 1,97 %; Einkommenstrend 2,30 % p. a.).

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2019 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 550) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden.

Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 928) 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 25.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2019 zu entnehmen:

		GESAMT	RESTLAUFZEIT		
			BIS ZU EINEM JAHR	ÜBER EIN BIS FÜNF JAHRE	ÜBER FÜNF JAHRE
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	551.926	27.802	122.441	401.683
	(Vorjahr)	(552.313)	(38.132)	(117.279)	(396.902)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.816	2.667	11.665	20.484
	(Vorjahr)	(37.391)	(2.575)	(11.259)	(23.557)
3.	Erhaltene Anzahlungen	56.275	56.275	0	0
	(Vorjahr)	(55.901)	(55.901)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.942	3.942	0	0
	(Vorjahr)	(3.868)	(3.868)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.573	10.407	151	15
	(Vorjahr)	(8.243)	(7.949)	(279)	(15)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	913	913	0	0
	(Vorjahr)	(983)	(983)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	98	98	0	0
	(Vorjahr)	(42)	(42)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	591	591	0	0
	(Vorjahr)	(524)	(524)	(0)	(0)
Gesamt		659.134	102.695	134.257	422.182
(Vorjahr 31. Dezember 2018)		(659.265)	(109.974)	(128.817)	(420.474)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 315.916), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 203.376), durch dinglichen Rangvorbehalt im Grundbuch (TEUR 10.000) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 9.798).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 34.816 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung an die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Gesellschafterverrechnungskonten	0	2
Aus Lieferungen und Leistungen	43	111
	913	983

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 98 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:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Gutschriften für Vorjahre	49	60
Übrige	68	35
	117	95
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Übrige	167	102
	167	102
Sonstige betriebliche Erträge		
Zuschreibungen auf Sachanlagen	7.921	25.834
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	0	800
Auflösung sonstige Rückstellungen	774	304
Zahlungseingang auf ausgebuchte Forderungen	711	685
Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	741
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	370	369
Übrige	125	118
	9.901	28.851
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Zinserträge frühere Jahre	17	12
Sonstige Steuern		
Steuererstattungen für frühere Jahre	71	42
	10.273	29.102
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Aufwendungen für Vorjahre	28	93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16	11
Übrige	29	57
	45	68
	73	161
	10.200	28.941

Im Zinsergebnis 2019 enthalten sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 56. Bei den Aufwendungen aus der Aufzinsung handelt es sich um den Nettoaufwand nach Verrechnung mit Erträgen aus verrechenbaren Vermögensgegenständen. Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus Pensionen und Altersteilzeitguthaben; sie sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen.

V. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die LWB schloss in den Jahren 2018 und 2019 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäude-sanierungen und Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 37.268 ab. Die Auszahlungen der noch nicht abgerufenen Darlehensbeträge werden im 1. und 3. Quartal 2020 in Höhe von TEUR 11.710 nach Erstellung der Verwendungsnachweise und Eintritt aller anderen Auszahlungsvoraussetzungen erwartet. Die Zwischenfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die Auszahlung erscheint als sicher.

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

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

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

Die finanziellen Verpflichtungen aus den mit der LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG und der LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG geschlossenen Mietmanagementverträgen betragen TEUR 67.280 (i. Vj. TEUR 69.984).

Die Beträge resultieren aus Zahlungsverpflichtungen für Zeiträume bis 2025 und sind auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 je nach Restlaufzeit mit 0,58 % bis 1,10 % abgezinst.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
aus Mietverträgen	171	51
aus laufender Investitionstätigkeit für Baumaßnahmen sowie ausgelösten Bestellungen zum Bilanzstichtag (Bestellobligo)	59.524	20.512
	59.695	20.563

Die LWB hat insgesamt 34 Erbbaurechtsverträge. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 16 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 valutierten diese Darlehen mit TEUR 370.

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 2019 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Mietkautionen	17.155	16.299

In entsprechender Höhe besteht Treuhandvermögen.

Latente Steuern

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

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

Derivative Finanzinstrumente

Mit dem Ziel der Zinssicherung und Zinsoptimierung setzt die LWB derivative Finanzinstrumente ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bestanden 4 (i. Vj. 5) Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 42 (i. Vj. Mio. EUR 58). Die Zinsswaps wiesen zum Stichtag beizulegende Zeitwerte, ermittelt nach der Mark to Market Methode, von Mio. EUR -3,4 (i. Vj. Mio. EUR -5,3) 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 2020 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 2019 ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Mitarbeiter

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

	2019	2018
Geschäftsführer	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeiter	326	318
Gewerbliche Mitarbeiter	94	92
	422	412
Auszubildende	33	31
	455	443

Geschäftsführung

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

Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2019

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

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

Darüber hinaus wurde an frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene im Geschäftsjahr 2019 ein Betrag von TEUR 91 aus Rentenverpflichtungen ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2019 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 949 gebildet.

² Die Gewährung erfolgte in 2019 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2018.

Aufsichtsrat

Dorothee Dubrau	Bürgermeisterin und Beigeordnete Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzende)
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (stellvertretender Vorsitzender)
Mathias Weber ³ (ab 09/2019)	Projektkoordinator Kontaktstelle Wohnen (Zusammen e.V.) Leipzig (stellvertretender Vorsitzender)
Torsten Bonew ³	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig
Dieter Deissler ³ (bis 09/2019)	Bauingenieur im Ruhestand
Prof. Dr. Georg Donat ³ (bis 09/2019)	Geschäftsführer ADONAS Services GmbH Leipzig
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB
Anja Feichtinger ³ (ab 09/2019)	Assistentin der Geschäftsführung VNG AG Leipzig
Ingrid Glöckner ³ (bis 09/2019)	Diplomingenieurin im Ruhestand
Ernst Griesel	Teamleiter Bauplanung der LWB
Dr. Sabine Heymann ³	Beratende Volkswirtin Geschäftsführende Gesellschafterin LE Regio UG (haftungsbeschränkt)
Annette Körner ³	Diplomchemikerin in Anstellung als Umweltschutzbeauftragte der LVB Leipzig
Carola Lange ³ (bis 09/2019)	Technikerin im Innendienst Wohnungsgenossenschaft Unitas eG
Karl-Heinz Obser ³ (ab 09/2019)	Rentner
Heiko Oßwald ³	Diplom-Finanzwirt Finanzamt Leipzig
Dr. Tobias Peter ³ (ab 09/2019)	Referent für Strategieentwicklung TU Dresden
Franziska Rudolph ³ (ab 09/2019)	Leiterin IT-Governance envia M, Halle
Siegfried Schlegel ³ (bis 09/2019)	Dipl.-Ing. (geringfügig beschäftigt) Wohnungsbaugesellschaft Kontakt
Astrid Schmerbeck	Syndikusrechtsanwältin (Rechtsanwältin) bei der LWB
Uwe Schneidewind	Mitarbeiter Mietertelefon LWB
Robert Weber	Leiter Finanzen MIB AG, Leipzig
Steffen Wehmann ³	Kaufm. Angestellter Konsum Leipzig eG
Andreas Dohrn ³ (ab 09/2019)	Pfarrer Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde im Leipziger Süden
Michael Weickert ³ (bis 09/2019)	Verkaufsmitarbeiter bei E. Breuninger GmbH Stuttgart/Filiale Leipzig

³ Anteilseignervertreter

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2019 TEUR 43,2 (i. Vj. TEUR 38,6) und setzen sich wie folgt zusammen:

NAME	SUMME DER VERGÜTUNG
	TEUR
Dorothee Dubrau	2,9
Andreas Kühn	2,8
Siegfried Schlegel	1,5
Torsten Bonew	2,5
Dieter Deissler	1,5
Prof. Dr. Georg Donat	1,6
Jens Eßbach	2,9
Ingrid Glöckner	0,8
Ernst Griesel	2,3
Dr. Sabine Heymann	2,0
Annette Körner	2,4
Carola Lange	1,5
Heiko Oßwald	2,4
Astrid Schmermbeck	2,7
Uwe Schneidewind	2,3
Robert Weber	2,4
Steffen Wehmann	3,0
Michael Weickert	1,5
Karl-Heinz Obser	0,8
Andreas Dohrn	0,8
Anja Feichtinger	0,8
Dr. Tobias Peter	0,5
Franziska Rudolph	0,5
Mathias Weber	0,8
	43,2

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 2019 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

Nachtragsbericht

Durch die seit Januar 2020 weltweit sprunghaft angestiegenen Krankheitsfälle durch das Coronavirus sind bis heute auch starke Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben mit negativen Auswirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen in Deutschland zu verzeichnen. Das Ausmaß der Folgen der Corona-Krise für die wirtschaftliche Entwicklung der LWB kann zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht eingeschätzt werden. Wir verweisen auf die Ausführungen im Risiko- und im Prognosebericht der Lageberichterstattung.

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

Ergebnisverwendungsvorschlag 2019

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 18.531.120,33 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 27. März 2020



Ute Schäfer
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	1.1.2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	12.31.2019	1.1.2019	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ZUSCHREIBUNGEN	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software	7.519.581,97	277.026,90	0,00	0,00	7.796.608,87	6.842.235,62	392.709,93	0,00	0,00	0,00	7.234.945,55	561.663,32	677.346,35
	7.519.581,97	277.026,90	0,00	0,00	7.796.608,87	6.842.235,62	392.709,93	0,00	0,00	0,00	7.234.945,55	561.663,32	677.346,35
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.585.399.539,06	6.976.834,64	446.344,67	9.596.381,46	1.601.526.410,49	611.477.193,04	27.559.014,39	432.559,58	-153.188,70	7.501.168,34	630.949.290,81	970.577.119,68	973.922.346,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.789.588,48	957.964,25	0,00	2.606.544,50	31.354.097,23	2.328.975,96	587.935,25	0,00	0,00	0,00	2.916.911,21	28.437.186,02	25.460.612,52
3. Grundstücke ohne Bauten	40.482.695,31	426.556,90	0,00	-572.058,71	40.337.193,50	22.295.294,34	0,00	0,00	-57.442,88	419.685,29	21.818.166,17	18.519.027,33	18.187.400,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.663.316,11	61.499,30	132.322,97	623.740,68	5.216.233,12	1.473.803,04	0,00	56.676,58	210.631,58	0,00	1.627.758,04	3.588.475,08	3.189.513,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.153.855,47	1.018.522,10	434.311,32	0,00	10.738.066,25	6.183.864,96	1.132.009,97	396.290,37	0,00	0,00	6.919.584,56	3.818.481,69	3.969.990,51
6. Anlagen im Bau	12.220.315,26	19.786.983,56	0,00	-7.782.223,07	24.225.075,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.225.075,75	12.220.315,26
7. Bauvorbereitungskosten	10.104.384,44	5.146.049,82	29.814,78	-4.472.384,86	10.748.234,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.748.234,62	10.104.384,44
	1.690.813.694,13	34.374.410,57	1.042.793,74	0,00	1.724.145.310,96	643.759.131,34	29.278.959,61	885.526,53	-0,00	7.920.853,63	664.231.710,79	1.059.913.600,17	1.047.054.562,79
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.285.205,92	0,00	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	17.001.786,30
2. Sonstige Ausleihungen	17.874,44	983,09	0,00	0,00	18.857,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.857,53	17.874,44
	17.303.080,36	983,09	0,00	0,00	17.304.063,45	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	17.020.643,83	17.019.660,74
	1.715.636.356,46	34.652.420,56	1.042.793,74	0,00	1.749.245.983,28	650.884.786,58	29.671.669,54	885.526,53	-0,00	7.920.853,63	671.750.075,96	1.077.495.907,32	1.064.751.569,88

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

Darüber hinaus

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

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

Berlin, 30. März 2020

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Bert Franke
Wirtschaftsprüfer



Sylke Jakob
Wirtschaftsprüferin



**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH**

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