



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Jahresbericht 2021

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	4
1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
1.1 Grundlagen des Unternehmens	4
1.2 Ziele und Strategien	4
1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt	5
1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt	6
1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen	8
1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts	9
1.3.5 Entwicklung der Baukosten	9
1.4 Konzernaufbau	9
2 Immobilien	11
2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand	11
2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung	13
3 Personal	17
4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick	19
4.1 Kennzahlenübersicht der LWB	19
4.2 Ertragslage der LWB	20
4.3 Vermögenslage der LWB	22
4.4 Finanzlage der LWB	24
4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB	24
5 Risikobericht	25
5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB	25
5.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	25
6 Chancen der zukünftigen Entwicklung - Prognosebericht	27

Inhalt

.....

Bilanz zum 31. Dezember 2021	29
.....	
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	30
.....	
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	31
I. Grundlagen	31
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	35
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
V. Sonstige Angaben	40
.....	
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021	45
.....	
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

In 2021 waren in der LWB und ihren Tochtergesellschaften durchschnittlich 491 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 seit 2017 geltenden Eigentümerziele der LWB eingeflossen. Eine wesentliche inhaltliche Herausforderung liegt in dem hiernach anzustrebenden Bestandswachstum bei gleichzeitig zu bewirkendem Bestandserhalt.

Neben der Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen gewinnen ökologische und weiterführende soziale Zielstellungen größere Bedeutung und entsprechend Einfluss auf die laufende Geschäftstätigkeit der LWB. Dabei ist abzuwägen zwischen Erfordernissen zur Erreichung der Klimaneutralität bis spätestens 2050, deren bautechnologischer Umsetzbarkeit und der Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die LWB sowie der sozialen Ausgewogenheit für die Mieter.

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. Die strategische Planung wird jährlich durch die Wirtschafts- und die darauf aufbauende Mittelfristplanung justiert, um veränderten Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Entwicklung der LWB Rechnung zu tragen.

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 anbie-

ten, 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, mietpreisgebundener 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 Plattenbaugebieten sowie die Fortsetzung der Sanierung und Forcierung der energetischen Ertüchtigung von weiteren Beständen im Fokus. Voraussetzung für die Umsetzung 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. Die mittel- und langfristige Einhaltung dieser finanzwirtschaftlichen Relationen soll 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 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 durch die Coronavirus-Pandemie und damit einhergehende staatlich verordnete Schutzmaßnahmen auch im Jahr 2021 stark beeinträchtigt worden. Zwar konnte sich das Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen trotz fortwährender Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr wieder um 2,7 % erhöhen, im Vergleich zum Vorkrisenniveau liegt das BIP 2021 damit noch um 2 % niedriger.¹ Dabei zeigen sich in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen Unterschiede. Während sonstige Dienstleistungen in Sport und Kultur sowie die Kreativwirtschaft besonders heftige Rückgänge bewältigen müssen, können die Bauwirtschaft, die Bereiche Information/Kommunikation und vor allem die pharmazeutisch-chemische Industrie im Vorkrisenvergleich hohe Zuwächse verzeich-

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2022

nen. Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute haben in ihrem Herbstgutachten eine Prognose für einen Zuwachs des BIP in 2022 auf 4,8 % veröffentlicht.² Das Vorkrisenniveau dürfte somit im Laufe des Jahres 2022 insgesamt wieder überschritten werden.

Die für 2021 nach ersten Angaben genannte deutliche Steigerung der Verbraucherpreise in Deutschland von durchschnittlich 3,1 % stellt den höchsten Preisanstieg seit 1993 dar.³ Zwar wirken hier auch Basiseffekte aus den durch Umsatzsteuersenkungen oder geringere Mineralölpreise niedrigeren Preisen im Vorjahr, eine wesentliche Ursache sind aber Knappheiten bei Vorprodukten der Industrie durch Liefer- und Transportengpässe. Nach Prognosen von Wirtschaftsexperten wird diese Inflationsentwicklung als lediglich temporär eingeschätzt.⁴

Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Zentralbank im Jahr 2021 ihre konjunkturunterstützende Strategie so verändert, dass eine weniger rasche Reaktion auf steigende Inflationsraten erfolgen soll. Das Inflationsziel von einem Niveau unter, aber nahe 2 % wurde mit einem Toleranzband um das Zwei-Prozent-Ziel herum versehen und damit im Ergebnis leicht angehoben. Darüber hinaus hat die EZB zwar das Ende ihres Corona-Notfallkaufprogramms von Mrd. EUR 1,85 für das erste Halbjahr 2022 angekündigt, aber weitere Ankaufprogramme mit akkommodierender Wirkung auf die Geldmenge werden weitergeführt. Der durch die EZB seit 2016 festgesetzte Leitzins wurde unverändert bei 0,0 % belassen. Der negative Einlagenzins für Banken verblieb überdies seit September 2019 auf einem Stand von -0,5 %.⁵ Die Vorhersehbarkeit geldpolitischer Entscheidungen in Europa ist nach den Anpassungen in der Strategie der Europäischen Zentralbank nunmehr zwar schwieriger geworden, es gibt jedoch keine Anzeichen, dass kurzfristig mit einem starken Zinsanstieg zu rechnen ist.

Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft unterliegt gewöhnlich nur moderaten Entwicklungsraten und verzeichnet auch durch die coronabedingte Wirtschaftskrise bisher nur leichten Wertschöpfungsrückgang. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar. Nach Darstellungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zeigt die Branche demnach eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft, deren wirtschaftliche Rahmenbedingungen es weiter zu stärken gilt.⁶

1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist vor dem Hintergrund der Corona-Krise während der Jahre 2020 und 2021 im Gegensatz zu den Jahren zuvor nicht gewachsen.⁷ Die Lücke durch natürliche Bevölkeringverminderung konnte durch Zuwanderungen nicht geschlossen werden. Die Entwicklung verläuft jedoch regional sehr unterschiedlich und selektiv. Obwohl Aufnahmekapazitäten in Ballungszentren knapper werden und der Stellenwert von Wohnen im Umland wieder zunimmt, verzeichnen Großstädte, vor allem durch Zuwanderung von außen, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.⁸ In der Gesamtheit des deutschen Wohnungsmarkts scheint mit einer geringer werdenden Wachstumsdynamik bei den Mieten erstmals seit vielen Jahren eine Beruhigung einzutreten.⁹

Die Anzahl der Leipziger Einwohner ist nach den Angaben des städtischen Melderegisters im Jahr 2021 vor allem durch Zuzüge um 4.462 auf 609.869 gestiegen.¹⁰ Das jährliche Bevölkerungswachstum in der Stadt bleibt im Vergleich zu vorigen Jahren damit abgeschwächt bestehen, ein möglicher Einfluss der Pandemie auf diese Entwicklung könnte gegeben sein. Die Zuwanderung wird durch Ausländer geprägt, die Neu-Leipziger sind vor allem junge Erwachsene, die damit im Durchschnitt die demografische Alterung der alteingesessenen Leipziger Stadtbevölkerung ausgleichen.

2 Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2021 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

3 Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2022

4 Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2021 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

5 Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 16. Dezember 2021

6 GdW, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022

7 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20. Januar 2022

8 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022

9 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Pressemitteilung vom 26. Oktober 2021

10 Stadt Leipzig, Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2022

Die Stadt Leipzig hat im Jahr 2019 in ihrer amtlichen Bevölkerungsvorausschätzung für die demografische Entwicklung der Stadt für den Zeitraum bis 2040 einen Ergebniskorridor beschrieben, in dessen Hauptvariante die Einwohnerzahl Leipzigs – getragen durch Zuzugsgewinne – bis auf etwa 665.000 Einwohner im Jahr 2040 steigen soll.¹¹ Die Einwohnerzahl Leipzigs im Jahr 2021 lag leicht unter der prognostizierten unteren Variante der städtischen Vorausschätzung.

Die Nachfrage nach Wohnungsanzahl und -größe wird neben der Einwohnerentwicklung maßgeblich durch die Entwicklung der Privathaushalte bestimmt. Der Zuwachs der gesamten Haushaltsanzahl in 2021 von durchschnittlich 1 % gegenüber dem Vorjahr und damit auf 346.122 ergab sich wiederum überwiegend aus Einpersonenhaushalten und großen Haushalten von vier und mehr Personen.¹² Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank damit in Leipzig leicht auf ca. 1,7 Personen pro Haushalt.

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung ergibt die Prognose der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Leipzig mit dieser Annahme eine Spreizung zwischen dem oberen und dem unteren Szenario von ca. 39.000 Wohnungen in 2040 und bereits ca. 21.000 Wohnungen in zehn Jahren. Die Spreizung verdeutlicht auch ein mögliches Maß zwischen der Situation einer fortgesetzten Wohnungsknappheit bis hin zur Schaffung von Wohnraumüberkapazitäten.

Die Angebotsseite für Wohnungen, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, hat sich in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der Einwohnerzugewinne sehr dynamisch entwickelt. Die Anzahl marktaktiver Wohnungen lag Ende 2020 bei 344.785 und damit um 1,3 % höher als im Vorjahr.¹³ Nach amtlichen Statistiken wurden in Leipzig in 2019 etwa 2.300 und in 2020 bereits etwa 3.300 Wohnungen fertiggestellt, die Tendenz ist aufgrund der wachsenden Anzahl von jährlichen Baugenehmigungen steigend. Auswertungen aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben ergeben einen Umfang von mindestens 12.000 Wohnungen. Die Anzahl leerstehender Wohnungen wird in Leipzig mit sinkender Tendenz auf ca. 16.000 und der marktaktive Leerstand auf etwa 2,2 % geschätzt.¹⁴

Hinsichtlich der Höhe der durchschnittlichen Vergleichsmiete im Wohnungsbestand lag Leipzig nach der zuletzt durchgeführten amtlichen Bürgerbefragung Ende 2020 mit EUR 6,20 pro Quadratmeter um EUR 0,17 über dem Vorjahreswert und im bundesweiten Vergleich zu anderen Großstädten in einem unterdurchschnittlichen Bereich (Durchschnitt Deutschland: EUR 7,11 pro Quadratmeter¹⁵). Die durchschnittliche Warmmiete wird mit EUR 8,33 pro Quadratmeter angegeben.¹⁶ Erhebliche Steigerungen bei den Nebenkosten ab 2020 werden die Entwicklung der Warmmiete im nächsten Jahr stärker beeinflussen.

Einhergehend mit der abnehmenden Dynamik des Bevölkerungswachstums verlangsamte sich bis Ende 2020 zwar auch der Anstieg der Angebotsmieten, die vor allem im Erstbezug in den vergangenen Jahren in Leipzig ein starkes Wachstum gezeigt hatten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird von Marktakteuren nach wie vor als groß eingeschätzt. Signifikante Marktveränderungen durch die Corona-Pandemie wurden nicht festgestellt.¹⁷

Besonders mittelfristig besteht die wohnungspolitische Herausforderung, einerseits Härten am Mietwohnungsmarkt durch eine angemessene Angebotsausweitung abzumildern und andererseits wohnungswirtschaftlich negative Effekte in Folge des Aufbaus von Überkapazitäten zu verhindern. Die Stadt Leipzig sieht in den kommenden Jahren neben Leerstandsaktivierungen den Neubau von etwa 2.000 Wohnungen pro Jahr als notwendig und zugleich ausreichend dafür an, einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Leipzig zu erreichen.¹⁸

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 Leip-

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

12 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2022

13 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2022

14 Stadt Leipzig, Monitoringbericht Wohnen 2019/2020, März 2021

15 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Mietspiegelindex 2020

16 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Kurzbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2020

17 PISA IMMOBILIENMANAGEMENT, Marktbericht 2021, November 2021

18 Stadt Leipzig, Monitoringbericht Wohnen 2019/2020, März 2021

zig seit 2018 von 20 % auf 15 % gesenkt. In 2020 wurden in Leipzig für sechs Wohnquartiere Soziale Erhaltungssatzungen beschlossen. Für zwei weitere Gebiete sind die entsprechenden Satzungen aktuell in der Vorbereitung.

Durchschnittliche Marktdaten und sozio-ökonomische Faktoren bilden für die LWB den Rahmen einer nachfrageorientierten qualitativen und quantitativen Bestandsentwicklung. Bei ihren Planungen im Rahmen der Eigentümerziele betrachtet die Gesellschaft vor allem die tatsächlich im LWB-Portfolio zur Verfügung stehenden konkreten Standorte und die – auch unter sozialen und Klimaschutzbezogenen Förderbedingungen – wirtschaftlich erforderlichen Mieterträge. Die Mieten der LWB entwickelten sich in den vergangenen Jahren stabil und weniger dynamisch als auf dem gesamten Leipziger Markt.

1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Corona-Pandemie mit ihren Beschränkungsmaßnahmen, die nachfolgenden Lieferengpässe im globalen Wirtschaftsverkehr und zunehmende Knappheit bei notwendigen Fachkräften haben die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen in Leipzig und im Umland in den vergangenen zwei Jahren stark beeinträchtigt. Jedoch geben in jüngster Zeit realisierte sowie angekündigte Neuansiedlungen und Erweiterungen von Produktionsstandorten, die Ansiedlung von Bundesbehörden und der Sächsischen Aufbaubank aber auch weitere Gründungen von Unternehmen in innovativen Geschäftsfeldern¹⁹ Anlass für eine positive Prognose der wirtschaftlichen Leistungsentfaltung nach der Pandemie und damit für eine steigende Arbeitskräftenachfrage.

Die Geschäftslage in den Wirtschaftsbetrieben in Leipzig wird nach den Ergebnissen einer Umfrage im Herbst 2021 von den Unternehmen wieder positiv bewertet, Investitionsaktivitäten und Personalnachfrage der Unternehmen sind im Zuge überwiegend optimistischer Geschäftserwartungen im Jahr 2021 demzufolge deutlich gestiegen.²⁰ Trotz der Verbesserungen haben viele Unternehmen die Auswirkungen der Krise noch längst nicht überwunden.

Nachdem die Arbeitslosigkeit ab März 2020 aufgrund der Corona-Pandemie sprunghaft angestiegen war und im Dezember 2020 in der Stadt Leipzig 24.364 Arbeitslose und damit über 30 % mehr als zum Vorjahr verzeichnet wurden, fiel der Beschäftigungsanstieg in 2021 hoch aus und lag im Verlauf des Jahres 2021 wieder auf Vorpandemieniveau. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Leipzig sank im Dezember 2021 auf 6,1 %.²¹ Aus der hohen Anzahl von Kurzarbeitsanzeigen durch die Unternehmen kann auf eine strukturell solide Nachfrage nach Fachkräften geschlossen werden, wobei sich zunehmend in verschiedenen Branchen ein Mangel an Fachkräften abzeichnet.²² Von der pandemiebedingten Kurzarbeit sind nach wie vor in hohem Maße persönliche Dienstleistungsbereiche sowie Beherbergung und Gastronomie betroffen.

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen stieg in Leipzig leicht auf zuletzt (bis Ende 2020) EUR 1.974 pro Monat²³ und damit ca. 4,4 % über den Vorjahreswert. Der Einkommenswert in Leipzig liegt absolut deutlich unter dem von anderen sächsischen Großstädten sowie unter dem sächsischen Durchschnittswert. In der Langfristbetrachtung und unter Berücksichtigung der Teuerungsraten in Sachsen ergab sich bis Ende 2020 ebenfalls eine leichte Steigerung in der realen durchschnittlichen Kaufkraft der Haushalte. Für Dezember 2021 wird in Sachsen eine die zu erwartende Einkommensentwicklung wohl deutlich übersteigende Teuerungsrate von 5,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat angegeben.²⁴

Bis Ende 2020 ist die Mietbelastung Leipziger Haushalte, also der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, leicht auf 29 % gesunken.²⁵ Demnach hat die bis zu diesem Erfassungszeitpunkt verbesserte Einkommenssituation im Durchschnitt moderate Mietsteigerungen auffangen können.

- 19 Stadt Leipzig, Wirtschaftsbericht 2021
- 20 IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2021
- 21 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Januar 2022
- 22 Die Sächsischen IHK, Fachkräftesituation der sächsischen Wirtschaft Monitoring 2022, Januar 2022
- 23 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2020
- 24 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verbraucherpreisindex in Sachsen, Januar 2022
- 25 Stadt Leipzig, Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt, Sozialreport 2021

1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Leipzig hat sich in den letzten Jahren stark belebt und zeigt sich auch bis Ende 2020 nicht entspannt. Die Kauffallzahlen bleiben insgesamt hoch, die Preise stiegen in allen wesentlichen Teilmärkten. Kaufpreise für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser haben sich bis 2020 in zehn Jahren verdreifacht (saniert) bzw. verachtfacht (unsaniert), die Kauffallzahlen stagnierten hier zuletzt.²⁶ Bei unbebauten Grundstücken verzeichnet der Grundstücksmarktbericht nach einer Korrekturphase in 2019 im Durchschnitt wieder einen starken Anstieg von Kaufpreisen pro verkaufter Fläche. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Leipzig ist nach wie vor hoch, geforderte Kaufpreise sind für Bestandhalter wie die LWB über die Mieten nicht wirtschaftlich darzustellen.

Nach einem geringeren Zuwachs der Bodenrichtwerte in 2019 ist für das Jahr 2020 wieder ein deutlicherer Anstieg ermittelt worden. Die Bodenwerte in Zentrumsnähe hatten sich - insbesondere in den letzten sechs Jahren - mehr als verfünffacht, auch in mittleren Mehrfamilienhauslagen stieg der Bodenrichtwert-Index in 2020 auf 537 (2014 = 100). Die Bodenpreise sind damit für Neubaumaßnahmen ein außergewöhnlicher Kostenfaktor. In LWB-Bestandsbauten liegen die Bodenwerte durch diese im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig beschriebene Erhöhung teilweise über dem wirtschaftlichen Potenzial der Gebäude.

1.3.5 Entwicklung der Baukosten

Baukosten für den Neubau sind in Sachsen allein im Jahr 2021 im Jahresdurchschnitt um fast 12 % gestiegen. Nach einem leichten Rückgang der Wachstumsdynamik in 2020 erreichten die Baukosten damit außergewöhnliche Wachstumsraten. Neben Lohn- und Materialpreiserhöhungen, steigenden Transportkosten infolge der Kraftstoffpreisentwicklung sowie Lieferengpässen beeinflusst auch die temporäre Senkung der Umsatzsteuer im 2. Halbjahr 2020 die aktuelle Entwicklung des Baupreisindex. Der Anstieg übertrifft sowohl den allgemeinen Verbraucherindex als auch die Steigerungsraten von Miethöhen.²⁷

Die Wachstumserwartungen, die die Baupreise durch einen deutlichen Nachfrageüberhang nach Bauleistungen beeinflussen, werden zwar schrittweise korrigiert, in einigen Baugewerken sind nach wie vor Kapazitätsengpässe preisbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass der überdurchschnittliche Anstieg der Baukosten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der von der geplanten LWB-Investitionen haben wird. In Einzelgewerken ist festzustellen, dass - preisunabhängig - Baukapazitäten am regionalen Markt vollständig ausgeschöpft sind.

1.4 Konzernaufbau

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

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

²⁶ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2021

²⁷ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Medieninformation 158/2021, Januar 2022

talisierungsprozess der LWB-Bestände. Seit 2020 übernimmt die WSL für die multimediale Versorgung der LWB-Wohnungen die Bereitstellung der Breitbandinfrastruktur.

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

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

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

Gegenstand der **IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH** (100%ige Tochtergesellschaft der LWB) ist die Fremdverwaltung von Immobilien. Bis zum Jahr 1996 erfolgte die Fremdverwaltung umfänglicher Bestände, die per Geschäftsbesorgungsvertrag von der LWB an die IVG übergeleitet worden war. Seit dem Jahr 2017 wurden 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. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2022 hat die LWB die Bestände der beiden Modernisierungsfonds zurückerworben. Die Kommanditgesellschaften sollen im Laufe des Jahres 2022 aufgelöst werden.

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 2021 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt rund 36.200 Wohnungen und damit 1.000 Einheiten mehr als im Vorjahr bewirtschaftet. Mit der Beendigung von drei Neubaumaßnahmen wurden insgesamt 353 Wohneinheiten fertiggestellt und ab dem ersten Quartal 2021 zusätzlich vermietet. Neben den Neubauten erhöhte ab 2021 die Einlage von Liegenschaften der Stadt Leipzig mit 697 Wohneinheiten den Bestand der LWB.

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 IM KERNBESTAND BEWIRTSCHAFTETER BESTÄNDE	2021	2020	2019
Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)	34.267	33.217	33.220
LWB	33.721	32.671	32.674
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	546	546	546
Summe (assoziierte Unternehmen im Konzernabschluss)	1.972	1.972	1.973
LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG ²⁸	612	612	613
LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG ²⁸	1.360	1.360	1.360
Gesamt	36.239	35.189	35.193

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

Im Jahr 2021 erfolgte der Rückerwerb der Bestände der beiden Modernisierungsfonds, so dass sich diese Bestände mit wirtschaftlicher Wirkung ab 1. Januar 2022 im Eigentum der LWB befinden.

Die LWB nimmt als kommunales Unternehmen im Rahmen ihrer Eigentümerziele ihren sozialen Auftrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum wahr. Dazu gehören neben der Schaffung weiterer Wohnungen im Rahmen der Förderprogramme des Freistaats Sachsen für gebundenen Mietwohnraum eine moderate Mietpreispolitik. In allen Stadtbezirken wird ein Anteil von über einem Drittel der LWB-Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte bzw. Haushalte mit Transfereinkommen bereitgestellt und erhalten, der den Angemessenheitskriterien der Sozialrichtlinie „Kosten der Unterkunft“ entspricht.

Die Umsatzerlöse aus dem wohnungswirtschaftlichen Geschäft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch den Zugang der im Laufe des Geschäftsjahres erstmals vermieteten Neubauten und die Bewirtschaftung der ehemals städtischen Liegenschaften. Im Bestand wurde ein Anstieg der durchschnittlichen Miethöhe von etwa 2,2 % verwirklicht. Die Vermietungsquote konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen am Gesamtmarkt im Vergleich zum Vorjahr aufrechterhalten werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m² vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen von EUR 5,35 (2019) über EUR 5,47 (2020) auf EUR 5,59 (2021) erhöht. Die LWB liegt damit weiterhin mit ca. 10 % unter der durchschnittlichen Miethöhe und auch unter der Miethöheentwicklung in der Stadt Leipzig. Die LWB geht von Vermietungsquoten auf leicht steigendem Niveau aus. Das kontinuierliche und moderate Mietenwachstum soll fortgesetzt

²⁸ Das Jahresergebnis beträgt TEUR 0; die Angabe erfolgt jeweils vor Ergebnisabführung bzw. Verlustausgleich.

werden. Mietanpassungen im Bestand werden moderat in laufenden Verträgen, bei Mieterwechsel und in geringem Maße über Modernisierungen angestrebt.

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

ANZAHL WOHNUNGEN, VERMIETUNGSQUOTE	Ø Bestand	Ø Bestand	Ø Bestand
	2021	2020	2019
Hausbewirtschaftung	36.239	35.189	35.193
Vermietungsquote in %	94,9	95,8	95,6
Kernbestand, vermietbar	33.198	33.709	33.740
Vermietungsquote in %	96,2	96,3	96,1
davon saniert	18.063	20.231	20.928
Vermietungsquote in %	96,1	95,5	97,1
davon teilsaniert	15.135	13.478	12.813
Vermietungsquote in %	96,2	96,9	94,5
Kernbestand mit Sanierungsplanung	3.041	1.480	1.453
Vermietungsquote in %	< 86,0	< 86,0	< 86,0

Sanierungszustand und Vermietungsquoten der im Kernbestand von der LWB bewirtschafteten Wohnungen

Die Aufwendungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen wurden für das Geschäftsjahr 2021 nochmals auf deutlich höherem Niveau als in den Vorjahren geplant. Die im Wirtschaftsplan enthaltenen Maßnahmen zum Werterhalt der Immobilienbestände konnten im Wesentlichen umgesetzt werden. Herausforderungen bestehen dabei nach wie vor durch hohe 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 sowie für Neubaumaßnahmen.

INSTANDHALTUNG/INVESTITIONEN	2021	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	53.390	46.017	42.401
davon durch Dritte erbracht	49.694	41.802	39.135
davon durch LWB erbracht	3.696	4.215	3.266
Investitionen	63.449	63.224	34.061
davon für Neubau	53.025	55.065	26.743
	116.839	109.241	76.462

Instandhaltungsaufwand und Investitionen (mit Ankauf, ohne Rückkauf Fonds)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung der LWB liegt im Geschäftsjahr 2021 durch die planmäßige Erhöhung der Instandhaltungsmaßnahmen unter dem Vorjahresniveau, übersteigt jedoch das Ergebnis der

Wirtschaftsplanung. Maßgeblichen Anteil an dem höheren Instandhaltungsaufwand haben die komplexen Erhaltungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen. Die Unternehmensstrategie der LWB mit nachhaltigen Investitionen zur Erhaltung und Aufwertung ihrer Immobilienbestände zieht im Vergleich zu den Vorjahren trotz moderat steigender Miethöhen keine Erhöhung des Bewirtschaftungsergebnisses nach sich.

2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

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

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

Mietwohnungsneubau und -ankauf

Die LWB strebt in der wachsenden Stadt Leipzig die Erweiterung ihres Wohnungsbestandes durch Neubau oder Erwerb an. Den größten Teil des zukünftigen Bestandwachstums realisiert das Unternehmen durch eigene Bauvorhaben. Das in der **Strategischen Unternehmensplanung 2027** avisierte Mengenwachstum über Neubau und Ankauf orientiert sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der LWB und steht vor allem in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarkts und der Baukosten.

Auf der einen Seite befinden sich **die Finanzierungsbedingungen** für den Wohnungsbau der LWB nach wie vor auf einem sehr günstigen Niveau. Die Baupreise für den Neubau von Wohnungen sind dagegen – auch im Kontext gesteigerter Anstrengungen für den Klimaschutz – so stark gestiegen, dass wirtschaftliche Ergebnisse der Investitionen vor dem Hintergrund der mietpreisdämpfenden Aufgabe der LWB fortwährend überprüft werden müssen. Hierbei spielt auch die Kompatibilität und künftige Verfügbarkeit unterschiedlicher Förderprogramme zur Förderung bezahlbaren Wohnens bzw. zur Förderung des Klimaschutzes eine Rolle. Die LWB hat darüber hinaus unternehmensspezifisch noch Kosten aus Altschulden und Altkrediten zu tragen, die die Gesellschaft spürbar wirtschaftlich belasten.

Die LWB hat vor allem im Hinblick auf die ihr von der Gesellschafterin vorgegebene Funktion am Wohnungsmarkt gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gMW bzw. ab April 2021: FRL gMW) Fördermittel aus dem vom Freistaat Sachsen aufgelegten Förderprogramm beantragt. Dabei orientiert sie sich an den Eigentümerzielen und hat in den bisherigen und in den geplanten Projekten 1.153 und damit über 80 % der neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen errichtet bzw. geplant. Die LWB leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Quartiere und dazu, dass Wohnen in Leipzig bezahlbar bleibt.

Zum Jahreswechsel 2020/2021 wurden unter Einhaltung der Zeit- und Kostenrahmen die ersten drei Vorhaben, die mit dem Förderprogramm für gebundenen Mietwohnraum in Sachsen gebaut wurden, fertiggestellt. In den Projekten Bernhard-Göring-Straße 17, Quer-/Litt-/Schützenstraße und Straße des 18. Oktober 7-9 wurden insgesamt 353 Wohnungen und eine integrierte Kindertagesstätte mit etwa 100 Betreuungsplätzen geschaffen. Ein Anteil von 151 der entstandenen Wohnungen werden entsprechend der Weiterleitungsvereinbarungen zwischen der Stadt Leipzig und der LWB nach der Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum gefördert. Die Vermietung für diese drei Objekte ist – für die geförderten Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig – sehr erfolgreich verlaufen.

Drei weitere Neubauprojekte wurden im Jahr 2021 mit zum Teil vorfristigen Etappenzielen und im vorgege-

benen Kostenlimit weitergeführt. Im Herbst konnten die Rohbauarbeiten für die Standorte Landsberger Straße, Hafenstraße und Saalfelder-/Holbergstraße abgeschlossen werden. Hier entstehen mit Fertigstellungszielen Mitte 2022 und Anfang 2023 (Saalfelder) insgesamt 406 Wohnungen, für die nach entsprechenden Weiterleitungsvereinbarungen mit der Stadt Leipzig die Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen zum Tragen kommt. Zwei integrierte Kindertagesstätten mit ca. 310 Betreuungsplätzen entstehen.

Weiter gehen die Neubaumaßnahmen der LWB mit den Vorhaben Gauß-/Heimteich-Straße und Shakespearestraße. Hier wurden nach seit 2019 erfolgten Umplanungsmaßnahmen unter Nutzung kostenreduzierender Ansätze im Zusammenhang mit der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig Bauleistungen für 188 Wohnungen ausgeschrieben. Der Einsatz von Fördermitteln für gebundenen Mietwohnraum ist für die Gaußstraße zu 100 % und für die Shakespearestraße zu 54 % vereinbart bzw. beantragt. Nach dem Baubeginn in 2022 soll die Fertigstellung der beiden Objekte im Jahr 2024 erfolgen.

Aktuell in Planung befinden sich darüber hinaus drei Projekte mit insgesamt rund 300 Wohneinheiten in der Robert-Schumann-Straße, der Samuel-Lampel-Straße und der Mockauer Straße. Für die ersten beiden Vorhaben ist der Einsatz von Fördermitteln zur Wohnraumförderung beantragt bzw. vorgesehen. Beim Projekt Mockauer Straße mit 76 Wohnungen erfolgte die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen im Wege eines wettbewerblichen Dialogs. Mit dem Ziel der frühzeitigen Kostensicherheit bei architektonischer Qualität und Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen soll bei diesem Vorhaben das Konzept für die wirtschaftlichste Bauweise (konventionell, seriell oder modular) erstmals gemeinsam mit verschiedenen Anbietern entwickelt werden.

Weiterhin erfolgte im Jahr 2021 der Beschluss über Planungsleistungen für weitere drei Standorte. Hierfür wurden Architekturwettbewerbe durchgeführt, bei denen Nachhaltigkeit und Umweltschutz eine wichtige Rolle spielten. Bei den Vorhaben sind danach unterschiedliche Maßnahmen für mehr Energieeffizienz, zur Einsparung von Kohlendioxid-Emissionen und für Biodiversität geplant. Auch sollen für die drei Projekte (mit insgesamt etwa 340 Wohnungen) Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden.

Zur Sicherung der Eigentümerziele über das Jahr 2026 hinaus befinden sich eine Reihe von Vorhaben mit grundstücksbezogenen Voruntersuchungen und Machbarkeitsanalysen in der Vorbereitung. Die Projektauswahl und tatsächliche -initiierung steht dabei auch in Abhängigkeit von einer Weiterführung der Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen nach dem Programmjahr 2022.

Parallel zur Neubautätigkeit verfolgt die LWB je nach Portfolioeinschätzung den **Erwerb von Immobilien**. Im Berichtsjahr wurden keine Ankäufe realisiert. Angebote am Markt sind vorhanden, jedoch von hohen Wertsteigerungserwartungen der Anbieter geprägt, und daher für die LWB als Bestandshalter derzeit wirtschaftlich nicht tragfähig.

Einlage städtischer Liegenschaften

In Umsetzung des Beschlusses der Leipziger Ratsversammlung vom April 2020 erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 die Einlage von städtischen Grundstücken mit zum Teil stark sanierungsbedürftigen Wohngebäuden in die LWB. Die wohnungswirtschaftliche Übernahme der 697 Mieteinheiten von der Stadt Leipzig bzw. den beauftragten Liegenschaftsverwaltern und die Fortführung der Bewirtschaftung sind planmäßig verlaufen. Die Bestände wurden in das Portfoliosystem der LWB eingeordnet. Nach abgeschlossener Zustandserfassung der Objekte sollen diese mittelfristig bei Bedarf und unter Einhaltung bestehender Rentabilitätsvorgaben für Investitionen im LWB-Konzern saniert werden.

Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

Die LWB verfügt mit ca. 21.000 Wohnungen über einen beträchtlichen Teil der Leipziger Plattenbaube-

stände, die in der Zeit von 1974 bis 1990 industriell errichtet wurden und zu sogenannten Großwohnsiedlungen zusammengefasst werden können. Im Lebenszyklus dieser Gebäude industrieller Bauweise stehen grundlegende Sanierungen zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnstandards bevor. Zur Sanierung ihrer Großwohnsiedlungen verabschiedete die LWB im Jahr 2016 ein Gesamtkonzept, nach dem auf Basis in 2016 ermittelter (und in 2019 evaluierter) gebäude- und bauwerksteilkonkreter Instandsetzungsbedarfe als auch lage- und zielgruppenadäquater Modernisierungsbedarfe vorgegangen wird. In den Plattenbaugebieten in Schönefeld, Döhlitz, Grünau und Paunsdorf wurden vor diesem Hintergrund bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 finanzielle Mittel von Mio. EUR 55,3 in 18 Projekten mit 2.277 Wohnungen eingesetzt. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten werden gemäß der aktuellen Planung mittelfristig weitere Projekte folgen. Für das Jahr 2022 wird das geplante Bauvolumen für die Plattenbaugebiete Grünau und Schönefeld mit jeweils zwei Bauabschnitten verstärkt, so dass sich das Gesamtvolumen für die Sanierung von Großwohnsiedlungen im kommenden Jahr von Mio. EUR 12,9 auf Mio. EUR 25,0 erhöhen und damit fast verdoppeln wird.

Die Bauprojekte in den Großwohnsiedlungen sind überwiegend als Erhaltungsmaßnahmen aufwandswirksam und belasten daher die Jahresergebnisse der Gesellschaft und damit die bilanzielle Eigenkapitalentwicklung stark. Zu den Instandsetzungsbedarfen sind zunehmend ökologische Zielstellungen hinzugetreten, insbesondere zur künftigen CO₂-Reduzierung durch umweltbewusste Bauweisen. Auch die in den vergangenen Jahren spürbar gestiegenen Baukosten führen zu verstärkten Überlegungen, wie sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis z. B. durch CO₂-Reduzierung und sinkende CO₂-Bepreisung verbessern lässt.

Im Frühjahr 2021 erfolgte mit Abbruch- und Beräumungsarbeiten der Baubeginn für das unbewohnte Objekt Gerberstraße 14-16. Hier werden 274 Wohnungen im Innenstadtbereich dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt bzw. neu geschaffen. Die Maßnahmen werden sich mit Baukosten von etwa Mio. EUR 20,0 über einen Zeitraum von zwei Jahren erstrecken. Daneben werden Sanierungen von Gebäuden in der Leipziger Südvorstadt weitergeführt. Eine Baumaßnahme mit 16 Wohnungen ist im Geschäftsjahr planmäßig gestartet. Mit den bisherigen Maßnahmen in der Leipziger Südvorstadt wurden bisher 60 sanierte Wohnungen im preiswerten Mietsegment erhalten, davon sind 14 nach der sächsischen Richtlinie für gebundenen Mietwohnraum gefördert und damit mietpreisgebunden.

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

Für den Werterhalt der Immobilienbestände und den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sind über die komplexen Maßnahmen hinaus auch **die Instandhaltungen und Instandsetzungen** im gesamten Bestandsportfolio von Bedeutung. Die konkrete jährliche Maßnahmenplanung von Instandsetzungen größerer Bauwerksteile ohne Modernisierungsanteil wird im Rahmen des Portfoliomanagementsystems der LWB aus dem Alter kostenrelevanter Bauwerksteile und deren normativer Restnutzungsdauern abgeleitet. Die im Geschäftsjahr 2021 gestiegenen und in den kommenden Jahren auf noch höherem Niveau geplanten Aufwendungen tragen steigenden Instandsetzungsbedarfen Rechnung, sind aber auch von den gestiegenen Baupreisen beeinflusst.

Umsetzung von Klimazielen

Die LWB sieht Handlungsoptionen zur Mitgestaltung des ökologischen Wandels in der weiteren Verbesserung der energetischen Eigenschaften ihrer Immobilien und durch deren effiziente und ressourcenschonende Energieversorgung. Auch die Pflege eines grünen Wohnumfeldes trägt dazu bei. Im Neubau und im Bestand optimiert die LWB energetisch durch dezentrale Energiegewinnung und -nutzung mit Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung. Das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimaschutz der Stadt Leipzig unter-

stützt der LWB-Konzern u. a. mit der Installation von weiteren Solarstromanlagen mit einer Gesamtleistung von 1,5 MWp bis 2022 auf den Dachflächen der LWB-Bestände. Zum Ende 2021 wurden im LWB-Konzern 54 Photovoltaikanlagen und 30 (Vorjahr: 24) dezentrale Wärmeanlagen betrieben, zunehmend werden somit regenerative Energieträger genutzt.

Bei der Planung von Neubau- und Sanierungsvorhaben prüft die LWB alle Maßnahmen im Hinblick auf Klimaschutz durch die Schaffung von möglichst hoher Energieeffizienz bzw. die deutliche Verringerung des Energieverbrauchs der Gebäude im Bestand. Die LWB hat im Geschäftsjahr 2020 die Brennstoffemissionen ihrer Gebäude in einem CO₂-Monitoring bewertet und Maßnahmen für eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes definiert und kategorisiert. Schon jetzt liegt die LWB bei Gesamtwärmeverbrauch sowie Treibhausgasausstoß für die Wärmeversorgung besser als der bundesweite Durchschnitt.²⁹ Die Ergebnisse ermöglichen eine strategische Maßnahmenplanung mit dem Ziel der Verringerung der Treibhausgasemissionen durch den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung.

Für die Umsetzung der Klimaschutzziele liegt das Investitionsrisiko jedoch vor allem bei der Durchführung der ökologischen Gebäudesanierung zunächst bei den Immobilieneigentümern. Die LWB muss stets auch ihre Aufgabe der bezahlbaren Wohnraumversorgung im Blick behalten und einen Ausgleich zwischen Umwelanforderungen und Mieterbedürfnissen sicherstellen. Anreize zur ökologischen Gebäudesanierung können dabei durch zusätzliche Sanierungsförderung in verlässlichen Rahmenbedingungen und durch Minderung von Belastungen durch CO₂-Abgaben gesetzt werden.

Rückwerb von Wohnimmobilien aus Fondseigentum

Die LWB bewirtschaftete bis 2021 auf der Grundlage von Mietmanagementverträgen Grundstücke mit Mietwohnbauten, deren Eigentümer seit 1998 nach Verkauf durch die LWB zwei geschlossene Immobilienfonds waren. Für die LWB gehörten die Bestände im Musikviertel (612 Wohnungen) und an der Straße des 18. Oktober (1.360 Wohnungen), die in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet wurden, seit 1998 unverändert zum Kernbestand der LWB als Mietmanager. Demnach waren sowohl die Bewirtschaftungsergebnisse als auch die vereinbarten Aufwendungen aus Garantiemiete an die Fonds Bestandteil des Geschäftsfeldes Hausbewirtschaftung. Die Bestände sollten bzw. sollen gemäß aktueller Langfristplanung auch über den Zeitraum 2025 hinaus bewirtschaftet werden.

Nach Vorberatung des Aufsichtsrates am 3. Juni 2021 und nach dem ermächtigenden Gesellschafterbeschluss vom 18. Juni 2021 wurde der vorzeitige Rückkauf der Bestände durch die LWB unter Beendigung des Mietmanagementvertrags mit den Fondsgesellschaften verhandelt und diesem am 29. Oktober 2021 von den Gesellschaftern der Fonds zugestimmt. Am 30. November 2021 wurden vor diesem Hintergrund Grundstückskaufverträge über die Bestände der Fonds abgeschlossen. Die Grundstücke gehören demnach mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wieder zum wirtschaftlichen Eigentum der LWB. Die Bewirtschaftungsergebnisse der Immobilien (Mieten, Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltung) waren bereits in den Vorjahren im Ergebnis des Geschäftsfeldes Hausbewirtschaftung enthalten. Ab 2022 entfallen somit die Aufwendungen aus Garantiemietverträgen (in 2021: etwa Mio. EUR 9,9), die Grundstücke sind nach dem Rückkauf nunmehr durch Annuitätendarlehen finanziert.

Entwicklung von Beständen der Sozialen Infrastruktur

Die LWB unterstützt Investitionsanliegen der Stadt Leipzig in die soziale Infrastruktur, indem sie – unter anderem – Kindertagesstätten errichtet. Im Zuge der Neubaumaßnahmen entstanden bzw. entstehen in der Bernhard-Göring-Straße 17 ca. 100 Plätze (in 2021), in der Landsberger Straße ca. 170 Plätze (in 2022) sowie in der Hafenstraße ca. 140 Plätze (in 2022). Mit dem Ziel des flächensparenden Bauens werden die Einrichtungen an diesen Standorten in Wohnungsneubauten integriert.

²⁹ LWB, Klimabericht 2020

3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2021 sind in der LWB 485 (31. Dezember 2020: 491) 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-KONZERN		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	426	426	420	452	452	443
Aktive Mitarbeiter	428	428	422	456	456	447
Auszubildende	35	36	33	35	37	35
Aktive Mitarbeiter gesamt	463	464	455	491	493	482

Mitarbeiterentwicklung (Jahresdurchschnitt)

Mit Inkraftsetzung des ab 1. November 2021 geltenden Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde eine Erhöhung der Vergütung der Beschäftigten um 2,9 % vorgenommen. Die Laufzeit des aktuellen Vergütungstarifvertrages endet am 31. Dezember 2023. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen aufgrund der anhaltenden Coronasituation konnte im LWB-Konzern der Geschäftsbetrieb erfolgreich abgesichert sowie eine Vielzahl wichtiger Projekte umgesetzt werden. Die Geschäftsführung hat deshalb in Abstimmung mit dem Betriebsrat beschlossen, den Höchstbetrag der steuerfrei auszuzahlenden Corona-Prämie auszuschöpfen. In Folge dessen wurde im Dezember 2021 den Beschäftigten EUR 600 und den Auszubildenden EUR 330 Corona-Prämie ausgezahlt.

Die anhaltende Ausbreitung des Coronavirus hatte weiterhin direkte Auswirkungen auf die Gesamtorganisation der LWB. Der eingerichtete Krisenstab hat regelmäßig und kontinuierlich auf veränderte gesetzliche Regelungen und pandemische Entwicklungen reagiert sowie die Umsetzung notwendiger Maßnahmen veranlasst. Diese sind zunehmend durch ihre Kurzfristigkeit und die damit einhergehenden notwendigen Organisationsabläufe gekennzeichnet. Um weiterhin größtmögliche Sicherheit für die Beschäftigten zu gewährleisten, wurden umfangreiche Maßnahmen wie die zunehmende Möglichkeit der Nutzung von mobiler Arbeit sowie die Einführung der 3G-Regelung zum Zutritt zu den Büro- und Geschäftsräumen der LWB eingeführt und umgesetzt. Weiterhin unterstützt das Unternehmen aktiv bei der Bekämpfung der Pandemie durch die umfangreiche Bereitstellung von Testmöglichkeiten sowie die Möglichkeit zur Schutzimpfung während der Arbeitszeit. Durch das Zusammenwirken des umsichtigen Verhaltens aller Mitarbeitenden sowie der Durchsetzung notwendiger Regelungen konnte der tägliche Geschäftsverkehr dauerhaft aufrechterhalten werden.

Der demografische Wandel auf dem Arbeitsmarkt wie im Unternehmen selbst ist eine der großen unternehmerischen Herausforderungen der nächsten 10 bis 15 Jahre. Die Ressource Mensch als wichtigster Erfolgsfaktor für das Unternehmen muss daher umso mehr im Mittelpunkt der künftigen Personalplanungs- und -steuerungsinstrumente stehen. Unter der Erwartung von ca. 190 altersbedingten Mitarbeitendenaustritten allein bis 2035 wurde mit der Wiederaufnahme des Modells Altersteilzeit eine wichtige Grundlage für die strategische Nachfolgeplanung und Wissensabsicherung geschaffen. Mit dem Betriebsrat wurde hierzu eine Betriebsvereinbarung geschlossen, welche verbindliche und transparente Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme des vorzeitigen Ruhestandes für die Mitarbeitenden der LWB definiert. Darüber hinaus können mit dem Angebot dieses personalpolitischen Instrumentes im Sinne der Steigerung der Arbeitgeberattraktivität frühzeitig Perspektiven für Potentialtragende im Unternehmen identifiziert und dafür geeignete Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet und gesteuert werden.

Ein weiterer wesentlicher Veränderungstreiber sind die Bedarfe und Anforderungen aus interner und externer Kundensicht sowie der Regulatorik. Innovationen, Digitalisierungsthemen und Weiterentwicklungsprojekte sind dabei zusätzlich zum Tagesgeschäft zu bearbeiten. In der Umsetzung von Projekten bedarf es dafür in allen Unternehmensbereichen eines starken funktionsübergreifenden Denkens und Handelns. Zur Identifikation und Bewertung innovativer Themen, der Priorisierung von Projekten sowie einer effizienten, bereichsübergreifenden Umsetzung unter Berücksichtigung moderner Methoden im Projektmanagement, wurde im Juli 2021 eine neue Geschäftsanweisung „Projektmanagement“ mit neu entwickelten Steuerungs- und Umsetzungsprozessen veröffentlicht.

Um Anforderungen an einen modernen, attraktiven Arbeitgeber zu erfüllen, wurde dazu im 3. Quartal 2021 das Projekt „Modernes Arbeiten“ zur Analyse technischer, prozessualer und kultureller Rahmenbedingungen sowie Anforderungen und sich daraus ergebenden Umsetzungskonzepte gestartet. In diesem Projekt werden flexible und moderne Arbeitsmodelle und -formen analysiert, bewertet und zur Umsetzung vorbereitet.

Als wesentliches Element in der Weiterentwicklung der LWB-Führungskultur startete im zweiten Halbjahr 2021 das Führungskräfte-Training „Gemeinsam in Führung gehen“. Im Rahmen dieses modularen Programms entwickeln unsere Führungskräfte ein einheitliches Verständnis von Führung und ihrer damit verbundenen aktiven Rolle.

Für eine zielgerichtete bedarfsorientierte Personalentwicklung nutzen die Mitarbeitenden die zahlreichen Angebote aus dem LWB Bildungskatalog. Im Fokus für 2021 standen insbesondere die Schulungsthemen „Emotionale Selbststeuerung“, „Veränderungskompetenz“ und „Selbstwahrnehmung“. Pandemiebedingt erfolgte für die Fachthemen eine Umstellung auf Online-Angebote und Webinare. Für die Weiterbildung von Mitarbeitenden und Führungskräften (inklusive Führungskräfte-Training) wurden 2021 etwa TEUR 231 (i. Vj. TEUR 186) investiert.

Zum Bilanzstichtag waren in der LWB insgesamt 36 Jugendliche in der Berufsausbildung: 28 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, sieben Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung und eine Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement. Als Ergebnis für erfolgreiche, langjährige Ausbildungsaktivitäten und sehr hohe Ausbildungsstandards wurde der LWB vom Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. die Auszeichnung für hervorragende Ausbildung in der Immobilienwirtschaft für den Zeitraum Oktober 2021 bis September 2025 verliehen.

In 2021 waren bis zu 26 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.

		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Ertrag				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	48.355	51.837	51.993
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-31.789	-30.126	-29.672
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-6.442	-11.555	-13.675
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	10.124	10.156	8.646
Liquidität				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	46.378	46.574	45.286
Schuldendienstdeckung	TEUR	23.443	20.826	23.970
Schuldendienstdeckungsgrad		1,56	1,46	1,54
Rentabilität				
Bilanzsumme	TEUR	1.385.905	1.229.039	1.184.418
Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	5,0	4,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,6	3,3	3,1
Vermögen				
Eigenkapitalquote	%	39,5	41,1	40,7
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	55,6	48,2	48,2
Anlagendeckungsgrad	%	95,3	97,7	97,5

Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

Im Wirtschaftsplan 2021 war ein Geschäftsergebnis vor Steuern von TEUR 2.262 angestrebt worden, insbesondere durch Baukosteneinsparungen in Sanierungsprojekten und geringere Personal- und sonstige Verwaltungsaufwendungen konnte ein Ergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 10.124 erreicht werden.

Mit einem erzielten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 46.378 wurde der geplante Wert von TEUR 38.378 deutlich überschritten. Hier wirken neben den oben genannten und ertragswirksamen Effekten auch stichtagsbezogene Zahlungsverchiebungen.

Die Rentabilitätskennziffern werden durch die jeweils im Jahresergebnis enthaltenen Sondereffekte deutlich geprägt. Im Jahr 2021 sind hier vor allem ertragswirksame Zuschreibungen im Anlagevermögen, die durch gestiegene Grundstückswerte notwendig wurden, sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die mit der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen (Schuldendienstdeckungsgrad, Eigenkapitalquote und angepasster Loan to Value – siehe Abschnitt 1.2) haben sich durch den Geschäftsverlauf in 2021 günstiger als die in den Eigentümergegebenen als Finanzziele enthaltenen Relationen und auch als die mit dem Wirtschaftsplan für 2021 angestrebten Werte entwickelt.

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen

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

4.2 Ertragslage der LWB

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

	2021		2020		2021-2020
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Hausbewirtschaftung	63.325	131,0	65.811	127,0	-2.486
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	-624	-1,3	240	0,4	-864
Administration	-14.346	-29,7	-14.214	-27,4	-132
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	48.355	100,0	51.837	100,0	-3.482
Planmäßige Abschreibungen	-31.789	-65,7	-30.126	-58,1	-1.663
Betriebsergebnis (EBIT)	16.566	34,3	21.711	41,9	-5.145
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-6.442	-13,3	-11.555	-22,3	5.113
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	10.124	21,0	10.156	19,6	-32
Steuern	-1.449	-3,0	-1.669	-3,2	220
Geschäftsergebnis	8.675	18,0	8.487	16,4	188
Sondereinflüsse	24.159	50,0	14.992	28,9	9.167
Jahresüberschuss	32.834	68,0	23.479	45,3	9.355

Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** in der Hausbewirtschaftung liegt mit 3,8 % unter dem Vorjahreswert. Moderate Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten zu einem

Anstieg der Mieterlöse im Bestand um 2,2 %. Insgesamt erhöhten sich die Mieterlöse nach Zugängen um Mio. EUR 5,7 bzw. 4,3 %. Auf dieser Grundlage konnten die Aufwendungen für Instandhaltungen, darunter aus der Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, wiederum planmäßig erhöht werden und überstiegen den Vorjahreswert um Mio. EUR 6,8 bzw. 15,9 %.

Im Geschäftsfeld **Gebäude-/Vermietungsdienstleister** sind Organisationseinheiten zusammengefasst, die Dienstleistungen für die LWB und ihre Tochtergesellschaften erbringen. Neben den vom Hausmeisterservice und vom Service-Team erbrachten Leistungen erfolgen Leistungsverrechnungen der zentral organisierten Vermietung sowie für Bauplanung und Bauprojektsteuerung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.

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

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

Planmäßige Abschreibungen erhöhten sich nach den verstärkten Investitionen der Vorjahre und des Berichtsjahres.

Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** haben sich im Vergleich zum Vorjahr die Zinsaufwendungen um Mio. EUR 4,0 reduziert. Die Reduzierung der gesamten Finanzierungskosten durch Tilgungen und günstige Anschlussfinanzierungen höher verzinslicher Bestandsdarlehen fällt deutlicher aus als die hinzukommenden Finanzierungskosten neuer Investitionsdarlehen. Darüber hinaus werden im Vergleich zum Vorjahr höhere Beteiligungserträge gezeigt, die sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Geschäftsfelder einer Tochtergesellschaft um die Bereitstellung der Breitbandinfrastruktur für die Multimediansversorgung der LWB-Bestände seit Juli 2020 ergeben.

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

	2021	2020	2021-2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebniswirkung aus Drohverlustrückstellungen	18.173	3.423	14.750
Wertanpassung Anlagevermögen	4.456	4.151	305
Ergebnis aus Immobilienverkäufen/-tausch	302	6.699	-6.397
Sonstiges	1.228	719	509
	24.159	14.992	9.167

Sondereinflüsse der LWB

Die zu vergangenen Bilanzstichtagen ausgewiesene **Rückstellung für drohende Verluste** aus schwebenden Geschäften resultierte aus Garantiemietverträgen mit Fondsgesellschaften. Durch die in 2021 abgeschlossenen Kaufverträge über die Fondsimmobilien wurden die Garantiemietverträge ab 2022 beendet. Somit waren die vorher berücksichtigten Aufwandsüberschüsse nicht mehr zu erwarten und die Rückstellung konnte vollständig aufgelöst werden.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohnungsmarkts wurden auf der Grundlage aktueller Ertragswerte und der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig **ertragswirksame Wertaufholungen** in Vorjahren abgeschriebener Bilanzwerte für Grund und Boden mit einem Gesamtbetrag von TEUR 4.456 notwendig.

4.3 Vermögenslage der LWB

	2021		2020		2021-2020
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva	1.385.905	100,0	1.229.039	100,0	156.866
Anlagevermögen	1.272.673	91,8	1.121.619	91,3	151.054
Umlaufvermögen	112.914	8,2	107.275	8,7	5.639
davon liquide Mittel	43.035	3,1	39.276	3,2	3.759
Rechnungsabgrenzung	318	0,0	145	0,0	173
Passiva	1.385.905	100,0	1.229.039	100,0	156.866
Eigenkapital	534.719	38,5	490.626	39,9	44.093
davon Jahresergebnis	32.834	2,4	23.479	1,9	9.355
Sonderposten	13.367	1,0	14.110	1,2	-743
Rückstellungen	16.158	1,2	34.508	2,8	-18.350
Verbindlichkeiten	806.796	58,2	679.740	55,3	127.056
davon Kreditverbindlichkeiten	724.297	52,3	601.147	48,9	123.150
Rechnungsabgrenzung	14.865	1,1	10.055	0,8	4.810

Bilanz der LWB

Die Zugänge zum **Anlagevermögen** werden geprägt von zum Jahresende erbrachten Vorleistungen im Zusammenhang mit dem zum 1. Januar 2022 wirtschaftlich wirksamen Rückerwerb von Grundstücken aus Fondsgesellschaften (Mio. EUR 103,8) sowie der Einlage von Grundstücken durch die Gesellschafterin (Mio. EUR 12,8) zum 1. Januar 2021. Dazu kommen Zuwächse durch Bauinvestitionen in der Hausbewirtschaftung von Mio. EUR 61,2 sowie Investitionen in Betriebsausstattung und Software von Mio. EUR 1,1. Planmäßigen Abschreibungen von Mio. EUR 31,8 stehen notwendige Wertaufholungen bei Grundstücken auf der Grundlage der gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig von Mio. EUR 4,5 gegenüber. Abgänge von Anlagen mit Restbuchwerten von Mio. EUR 0,3 resultieren aus konzerninternen Verkäufen.

Die Verminderung der **Rückstellungen** entfällt ganz überwiegend (Mio. EUR 18,2) auf die Rückstellungen für drohende Verluste aus Garantiemietverträgen mit Fondsgesellschaften.

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.

Die Veränderung der **Verbindlichkeiten** resultiert im Wesentlichen aus den Neukreditaufnahmen, unter anderem für den Rückerwerb der Immobilien von Fonds 1 und 2 sowie den (Neu-)Baumaßnahmen, denen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegene planmäßige Tilgungen von Darlehen gegenüberstehen. Die Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten – auch im Vergleich zum Vorjahr – zeigt die nachfolgende Übersicht:

	2021		2020		2021-2020
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	568.998	94,7	550.932	93,9	18.066
Gegenüber anderen Kreditgebern	32.149	5,3	34.816	5,9	-2.667
Zins- und Tilgungsabgrenzung	0	0,0	994	0,2	-994
Kreditverbindlichkeiten zum 1.1.	601.147	100,0	586.742	100,0	14.405
Planmäßige Tilgung	-30.440	-5,0	-29.748	-5,1	-692
Sondertilgung	-1.870	-0,3	-38	0,0	-1.832
Darlehensneuaufnahmen	156.503	26,0	45.216	7,7	111.287
Tilgungszuschuss	-1.043	-0,2	-31	0,0	-1.012
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	0	0,0	-994	-0,2	994
Veränderung gesamt	123.150	20,5	14.405	2,4	108.745
Gegenüber Kreditinstituten	694.911	115,6	568.998	97,0	125.913
Gegenüber anderen Kreditgebern	29.386	4,9	32.149	5,4	-2.763
Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.	724.297	120,5	601.147	102,4	123.150

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

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

	2021		2020		2021-2020
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	907	2,1	3.664	8,2	-2.757
Zinsaufwand Altkredite	1.699	3,9	2.167	4,8	-468
Zinsaufwand	2.606	6,0	5.831	13,0	-3.225
Planmäßige Tilgung	6.540	15,0	7.715	17,1	-1.175
Tilgung	6.540	15,0	7.715	17,1	-1.175
Kapitaldienst Altschulden und Altkredite	9.146	21,0	13.546	30,1	-4.400
Kapitaldienst der LWB mbH gesamt	43.565	100,0	44.967	100,0	-1.402

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 2021 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020	2021-2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.378	46.574	-196
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-58.365	-56.803	-1.562
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.647	5.005	10.642
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.660	-5.224	8.884
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	39.046	44.027	-4.981
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	134	243	-109
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	42.840	39.046	3.794

Kapitalflussrechnung der LWB

Im **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** werden im Vergleich zum Vorjahr die zur Ertragslage 2021 beschriebenen zahlungswirksamen Effekte aus der Verminderung des Betriebsergebnisses durch stichtagsbedingte Zahlungsverzögerungen kompensiert.

Im **Cashflow aus Investitionstätigkeit** sind mit Mio. EUR 62,7 (Vorjahr: Mio. EUR 58,5) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen enthalten, davon entfallen Mio. EUR 53,0 auf Neubaumaßnahmen und Mio. EUR 8,9 auf Baumaßnahmen im Bestand. Die Liquiditätszuflüsse im Rahmen von Anlagenverkäufen betrug Mio. EUR 0,7. Einzahlungen aus Beteiligungen erfolgten in Höhe von Mio. EUR 3,8 (i. Vj. Mio. EUR 2,7).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen mit einem Betrag von Mio. EUR 53,4, der korrespondierend zu den Investitionsauszahlungen über dem Vorjahreswert liegt. Mittelzuflüsse aus dem Förderprogramm des Freistaates Sachsen für gebundenen Mietwohnraum sind wie im Vorjahr mit Mio. EUR 6,0 enthalten. Der Mittelabfluss für planmäßigen Kapitaldienst umfasst neben den Auszahlungen aus Darlehenstilgungen von Mio. EUR 30,4 auch die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 11,4 und liegt durch die Zinsreduzierungen um Mio. EUR 4,4 unter dem Vorjahreswert. Im Jahr 2021 wurden darüber hinaus Sonderstilgungen von Mio. EUR 1,9 geleistet. Die zum Jahresende aufgenommenen Darlehen für den in 2022 wirksamen Rückkauf der Fondsimmobilen mit insgesamt Mio. EUR 103,1 sind an die Fondsgesellschaften ausgezahlt worden und haben den Finanzmittelfonds nicht verändert. Sie werden daher hier nicht gezeigt. Eine Darstellung zur Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten ist unter Abschnitt 4.3 enthalten.

4.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB

Der Geschäftsverlauf der LWB stellt sich im Jahr 2021 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 auch unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Einschränkungen als sehr gut dar. Die Ertragslage des LWB-Konzerns hat sich insgesamt günstig entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage ist weiterhin stabil. Ertrags-, liquiditäts- sowie vermögensorientierte Zielgrößen für die Bestimmung und Sicherung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Unternehmens wurden vollumfänglich eingehalten.

5 Risikobericht

5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB

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

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

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

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

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

Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt

Die für Leipzig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt in einigen Marktsegmenten einen Bedarf an neuem Wohnraum erkennen. Für die LWB ergibt sich eine Chance zum Wachstum durch Neubau und Zukauf von Wohnraum. Beides unterliegt einem deutlichen Preisentwicklungsrisiko. Von wesentlicher Bedeutung sind die Risiken aus weiterhin steigenden Bau- und Baunebenkosten. Diese betreffen insbesondere die geplanten Neubauvorhaben aber auch den Bestandserhalt. Hieraus kann für die LWB mittel- und langfristig dann ein Risiko entstehen, wenn durch die Investitionen in die neu geschaffenen Wohnungen als auch den Bestand die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gegeben ist.

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

Dies wiederum führt – neben den grundsätzlichen Fragen nach der künftigen Gewährung und Ausgestaltung der Fördermittel/des Mietrechts/des Baurechts durch den Freistaat bzw. die generelle Gesetzgebung – zu möglichen Risiken bei der Realisierung der gemäß FRL 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 2021.

Diese Zuschreibungen sind in weiten Teilen auch steuerlich wirksam. Die hieraus resultierenden Steuerzahlungen wurden für das Jahr 2022 in Planungsrechnungen bereits berücksichtigt.

Sollte eine Mietpreisbremse für Neuvermietungen eingeführt werden, kann die LWB nur noch bedingt an der positiven Entwicklung partizipieren. Die damit verbundene fehlende Hebung von Mietpotenzial in guten Wohnlagen schmälert die Umsatzentwicklung in nicht unerheblichem Maß direkt. Durch Zinseszinsseffekte wird weiteres Mietentwicklungspotenzial blockiert. Geringere Umsatzerlöse führen zu einer entsprechend geringeren Reinvestitionsfähigkeit der LWB.

Der durchschnittliche Leerstand im vermietbaren Kernbestand der LWB ist im Jahr 2021 mit 4,5 % leicht gestiegen. Ursächlich für diesen Anstieg sind im Wesentlichen die von der Gesellschafterin übernommenen Bestände, die mit einer deutlich niedrigeren Vermietungsquote die Leerstandsquote angehoben haben. Das Risiko des Ertragsausfalls, u. a. durch – leerstandsbedingt – nicht umlegbare Betriebskosten, besteht entsprechend weiterhin. Die Notwendigkeit von intensiven Maßnahmen zur Reduzierung von Forderungsausfällen in Bezug auf Miete und Betriebskostenumlagen verbleibt bei geringen durchschnittlichen Einkommensentwicklungen in Leipzig unverändert.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Die zu bedienenden Altschulden und Altkredite belasten das Unternehmen immer noch spürbar. Im Geschäftsjahr 2021 betrug der Kapitaldienst allein für diese Verbindlichkeiten Mio. EUR 9,1.

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 außer durch die Mietpreisbremse in der Neuvermietung keine signifikante Auswirkung auf die geplanten Ergebnisse erwartet. Aus der langfristigen Investitionstätigkeit resultierende Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft werden im Rahmen des Risikomanagements des Unternehmens so gesteuert, dass die mit dem Gesellschafter definierten finanzwirtschaftlichen Leitplanken nicht überschritten werden.

Zu den möglichen Auswirkungen für die Entwicklung der LWB im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen im Prognosebericht. Die sich daraus ergebenden Risiken werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als bestandsgefährdend beurteilt.

Zu den möglichen Auswirkungen des im Februar 2022 begonnenen Krieges in der Ukraine und der sich anschließenden Sanktionen gegen Russland 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 Entwicklung der Stadt Leipzig und ihres Wohnungsmarktes ermöglicht es dem Unternehmen LWB, das Portfolio durch Investitionen in Bestandsimmobilien und auch durch Wachstum mit Neubau weiter zu gestalten. Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die LWB zwei herausfordernde Zielstellungen: Einerseits trägt sie dazu bei, dass in der Stadt neuer Mietwohnraum entsteht und sich das Angebot erweitert. Andererseits stabilisiert sie ihren Marktanteil und fördert die angestrebte Einflussnahme der öffentlichen Hand auf den Wohnungsmarkt für eine ausgewogene Unterbringungs politik und soziale Durchmischung im Rahmen ihres wirtschaftlichen Potenzials. Die LWB steht als kommunales Unternehmen in der Verantwortung für die Zukunft des Wohnens sowie für eine ökologisch wie auch sozial nachhaltige Entwicklung ihrer Bestände.

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

Die anstehenden Investitionen in Neubau und notwendige Sanierungen im Bestandsportfolio müssen entsprechend der strategischen Zielstellung der Gesellschaft weiter realisiert werden, um Mietern unterer Einkommensgruppen ein bezahlbares Wohnen zu zeitgemäßen Wohnverhältnissen zu ermöglichen und einen Bestandsverfall zu vermeiden. Die LWB richtet daher ihre Bewirtschaftungsstrategie so aus, dass das Gesamtportfolio wirtschaftlich in der Balance gehalten wird und – unter Nutzung günstiger Finanzierungsbedingungen – die Investitionskraft zur Entwicklung des Vermögens erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund des Klimawandels stellt sich die LWB darüber hinaus aus Überzeugung den Herausforderungen bei der Entwicklung klimagerechter, wassersensibler und energieeffizienter Quartiere sowie den damit konkret zusammenhängenden Anforderungen des Bundes und der Stadt Leipzig.

Bei den Neubaumaßnahmen nutzt die LWB öffentliche Fördermittel. Von den vom Freistaat Sachsen für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt gewährten Zuschüssen für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum wurde ein großer Anteil durch Vereinbarungen mit der Stadt Leipzig an die LWB weitergeleitet. Die Strategische Unternehmensplanung 2027 sieht diesbezüglich vor, dass mindestens 30 % der durch die LWB neu geschaffenen Wohnungen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen, sofern Mittel zur Verfügung stehen und sich die Projekte wirtschaftlich darstellen lassen. Bei den bisher realisierten Bauprojekten wurde dieses Ziel erreicht und übertroffen. Über die Fortsetzung und die Rahmenbedingungen eines Fördermittelprogramms für Wohnungsbau über das Jahr 2022 hinaus besteht aktuell noch keine Klarheit.

Die wirtschaftliche Planung für das Jahr 2022 berücksichtigt die Zugänge von 124 Wohnungen nach zwei Neubaufertigstellungen. Beide Projekte beinhalten sowohl zu 100 % geförderte Wohnungen als auch jeweils eine integrierte Kindertagesstätte. Weitere Bewirtschaftungszugänge der im Berichtsjahr laufenden Neubauprojekte (300 WE) sind für 2023 geplant. Drei weitere Neubauprojekte werden im Jahr 2022 starten, darüber hinaus werden Planungsschritte für nächste Baumaßnahmen erfolgen.

Die LWB geht für das Jahr 2022 von Vermietungsquoten auf leicht steigendem Niveau aus. Hinsichtlich der Anpassung der Wohnungsmieten verfolgt das Unternehmen weiterhin die bisherige moderate Mietsteige-

rungepolitik. Die Sondereffekte der Corona-Pandemie mit einem zurückhaltenden Umzugs- bzw. Anmietwillen werden anhaltend zu beobachten sein. Die Bewirtschaftungsmaßnahmen der ehemals städtischen Liegenschaften in der Vermietung oder anderen Nutzungsformen (Konzeptvergabe über Erbpacht) werden ab 2022 zu einer sinkenden Leerstandsquote beitragen.

Für das Jahr 2022 geplante Investitionen in Neubau (Wohnungen und Kindertagesstätten) einschließlich Planungsleistungen und Kosten für die Grundstücksentwicklung belaufen sich auf insgesamt etwa Mio. EUR 43,3. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2022 aufgrund der Ausweitung komplexer Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen die Vorjahre nochmals beträchtlich übersteigen. Trotz weiter moderat steigender Umsatzerlöse ist das Geschäftsergebnis daher deutlich unter dem des Jahres 2021 geplant. Im Jahr 2022 werden wesentliche positive Sondereinflüsse aus dem Rückkauf der Grundstücke von den Fondsgesellschaften und dem Wegfall der Garantiemietverträge wirksam. In der Wirtschaftsplanung für das kommende Geschäftsjahr ist damit ein Jahresergebnis enthalten, das nur wenig unter dem des Geschäftsjahres 2021 liegt. Darüber hinaus sind ggf. notwendige Wertaufholungen im Anlagevermögen durch anhaltende Steigerungen der Grundstückswerte in Leipzig und deren Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2022 zum aktuellen Zeitpunkt für die LWB noch nicht beurteilbar.

Die am 24. Februar 2022 von russischer Seite gegen die souveräne Ukraine begonnenen Kriegshandlungen und daraufhin eingeleitete Sanktionen demokratischer Staaten gegen Russland werden deutliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaft, den Wohnungsmarkt und auf die Güter- und Finanzmärkte haben. Die LWB rechnet mit weiteren Steigerungen der Rohstoffpreise, die sich in Baukosten und Betriebskosten niederschlagen werden. Durch Verknappungen drohen Engpässe für Instandsetzungs-, Sanierungs- und Neubauvorhaben. Weiterhin ist derzeit ein ansteigendes Zinsniveau zu beobachten. Ukrainische Flüchtlinge werden massiv in Deutschland ankommen. Bezüglich möglicher Unterstützungsleistungen steht die LWB in engem Austausch mit der Stadt Leipzig. Das Ausmaß der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Lage der LWB ist abhängig von der weiteren Entwicklung der militärischen Auseinandersetzung und daher heute noch nicht beurteilbar. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung gehen wir jedoch nicht von bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen in der Geschäftstätigkeit der LWB und der Konzernunternehmen aus.

Die andauernde Corona-Pandemie und die daraufhin erfolgten Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben haben die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen in Deutschland und damit die gesamte Bevölkerung erheblich beeinflusst. Das zeitliche Ausmaß und die Folgewirkungen der Ausnahmesituation sind bis heute nicht vollständig einschätzbar. Die Auswirkungen auf den LWB-Konzern traten jedoch geringer ein als zunächst erwartet werden musste. Wir gehen zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht von bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen in der Geschäftstätigkeit der LWB und der Konzernunternehmen aus.

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

Leipzig, den 31. März 2022



gez. Kai Tonne
Geschäftsführer



gez. Doreen Bockwitz
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA			PASSIVA		
	12/31/2021	12/31/2020		12/31/2021	12/31/2020
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen	1.272.673.223,97	1.121.619.391,03	A. Eigenkapital	534.718.725,54	490.625.637,29
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	622.740,62	559.577,82	I. Gezeichnetes Kapital	312.000.050,00	312.000.050,00
Entgeltlich erworbene Software	622.740,62	559.577,82	II. Kapitalrücklage	24.974.192,36	13.714.733,51
II. Sachanlagen	1.253.774.300,25	1.102.912.696,80	III. Gewinnrücklagen	32.122.036,09	32.122.036,09
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.003.483.393,85	988.097.402,11	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74	25.987.821,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.288.546,93	27.865.198,06	2. Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	6.134.214,35
3. Grundstücke ohne Bauten	31.172.129,55	28.239.699,98	IV. Gewinnvortrag	132.788.817,69	109.309.827,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.844.292,50	3.764.988,34	V. Jahresüberschuss	32.833.629,40	23.478.990,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.134.725,39	3.452.397,45	B. Sonderposten für Investitionszulage	13.366.878,71	14.109.491,91
6. Anlagen im Bau	73.369.734,38	43.920.082,53	C. Rückstellungen	16.158.206,77	34.508.290,83
7. Bauvorbereitungskosten	7.667.868,53	7.572.928,33	1. Rückstellungen für Pensionen	1.214.239,12	1.180.952,00
8. Geleistete Anzahlungen	103.813.609,12	0,00	2. Steuerrückstellungen	240.992,78	636.211,88
III. Finanzanlagen	18.276.183,10	18.147.116,41	3. Sonstige Rückstellungen	14.702.974,87	32.691.126,95
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.302.221,71	17.102.221,71	D. Verbindlichkeiten	806.796.371,93	679.740.106,65
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	941.750,00	1.025.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	694.911.404,19	568.997.728,77
3. Sonstige Ausleihungen	32.211,39	19.894,70	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.385.905,00	32.149.178,55
B. Umlaufvermögen	112.914.087,55	107.274.608,84	3. Erhaltene Anzahlungen	59.174.981,73	56.981.486,02
I. Andere Vorräte	58.503.435,18	56.600.049,11	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.484.995,25	4.249.273,81
1. Unfertige Leistungen	58.362.721,59	56.467.820,52	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.900.532,78	15.841.613,28
2. Andere Vorräte	140.713,59	132.228,59	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.242.535,39	963.852,63
3. Geleistete Anzahlungen			7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	34.166,85	24.354,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.375.364,51	11.398.436,26	8. Sonstige Verbindlichkeiten	661.850,74	532.619,08
1. Forderungen aus Vermietung	1.312.334,13	944.122,20	- davon aus Steuern EUR 406.661,71 (i. Vj. EUR 291.626,84) -		
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	44.436,75	54.143,75	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 22.040,09 (i. Vj. EUR 20.334,52) -		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.522,62	137.857,07	E. Rechnungsabgrenzungsposten	14.865.173,94	10.055.070,73
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.773.040,00	5.712.876,72			
5. Forderungen gegen Gesellschafterin	1.476.855,49	1.185.376,53			
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.607.175,52	3.364.059,99			
III. Flüssige Mittel	43.035.287,86	39.276.123,47			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	43.035.287,86	39.276.123,47			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	318.045,37	144.597,54			
	1.385.905.356,89	1.229.038.597,41		1.385.905.356,89	1.229.038.597,41

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	198.259.924,68	190.049.594,84
a) aus der Hausbewirtschaftung	196.163.209,54	187.791.414,62
b) aus Betreuungstätigkeit	205.949,69	180.400,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.890.765,45	2.077.780,02
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.894.901,07	2.574.361,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.280.290,82	1.305.058,53
4. Sonstige betriebliche Erträge	29.998.886,68	20.892.824,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	121.163.587,73	110.958.194,28
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	121.111.575,91	110.919.846,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.253,55	4.241,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	50.758,27	34.106,61
6. Personalaufwand	27.777.851,26	27.207.505,86
a) Löhne und Gehälter	23.208.497,04	22.840.131,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	4.569.354,22	4.367.373,97
- davon für Altersversorgung EUR 146.320,19 (i. Vj. EUR 141.927,53) -		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.789.115,91	30.125.863,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.891.075,29	9.473.578,29
9. Erträge aus Beteiligungen	1.065.630,55	842.596,02
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.065.630,55 (i. Vj. EUR 842.596,02) -		
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.794.729,68	2.973.218,96
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.316,69	1.037,17
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	166.728,81	134.162,93
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 90.159,57 (i. Vj. EUR 86.190,59) -		
- davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 0,00) -		
Aufwendungen aus Verlustübernahme		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.590.358,68	15.877.832,20
- davon an verbundene Unternehmen EUR 34.800,00 (i. Vj. EUR 34.800,00) -		
- davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 80.444,00 (i. Vj. EUR 431.088,93) -		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.443.086,12	1.661.183,37
15. Ergebnis nach Steuern	32.818.333,99	23.468.696,55
16. Sonstige Steuern	-15.295,41	-10.293,75
	32.833.629,40	23.478.990,30

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Grundlagen

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die **Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten**, die der Gesellschaft auf der Grundlage der Umwandlung zum 10. Dezember 1990 übertragen wurden, waren zu Verkehrswerten bzw. Wiederbeschaffungskosten bewertet. Diese gelten gemäß § 7 Abs. 1 DMBilG für die Folgezeit als Anschaffungskosten, soweit nicht Berichtigungen nach § 36 DMBilG vorgenommen worden sind. Zum Stichtag 31. Dezember 1996 hat die Gesellschaft aufgrund neuer Erkenntnisse bezüglich der dauerhaften 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 2021 wurden Zuschreibungen wie folgt vorgenommen:

- für Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.428
- für Gebäude in Höhe von TEUR 630
- für Grundstücke ohne Bauten in Höhe von TEUR 2.398

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.

Bauvorbereitungskosten und **geleistete Anzahlungen** werden zum Nennbetrag angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszulage** wurde für die bis 2004 gewährte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen zum Nennwert gebildet und wird unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer der betreffenden Mietobjekte aufgelöst. Der Sonderposten hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 1,87 % p. a. auf Basis der 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 73 (i. Vj. TEUR 96). 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 507.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.416 existieren Rückdeckungsversicherungsverträge. Soweit diese an die Pensionäre bzw. Anwärter verpfändet sind, werden die Verpflichtungen und der **Aktivwert der Rückdeckungsversicherung** nach § 246 Abs. 2 HGB saldiert ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** sowie die für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildeten **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den ihren Laufzeiten entsprechenden Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze für 2021 je nach Restlaufzeit 0,30 % bis 1,35 %.

Eine **Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** wurde für Unterdeckungen 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 einem dem Anhang beigefügten Anlagepiegel dargestellt.

Zum 31. Dezember 2021 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen, mit Sitz in Leipzig, beteiligt:

() im Vorjahr	EIGEN- KAPITAL 31.12.2021	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT- EINLAGE (LWB)	JAHRES- ERGEBNIS 2021
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	1.000	100		87)
	(1.000)	(100)		(107) ¹⁾
LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	3.818	100		772 ¹⁾
	(3.818)	(100)		(626) ¹⁾
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH	1.215	100		2.935 ¹⁾
	(1.015)	(100)		(2.241) ¹⁾
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH	5.423	100		691
	(4.732)	(100)		(173)
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG	13	100	26	-5
	(18)	(100)	(26)	(-5)
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	7.000	100	7.000	757
	(7.000)	(100)	(7.000)	(564)
KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co. KG	7	100	5	399
	(7)	(100)	(5)	(369)

Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 34 (i. Vj. TEUR 44), **Forderungen gegen das verbundene Unternehmen** LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG in Höhe von TEUR 1.760 (i. Vj. TEUR 1.810), **Forderungen gegen Gesellschafterin** in Höhe von TEUR 140 (i. Vj. TEUR 0) sowie **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 563 (i. Vj. TEUR 640) haben **Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr**. Bei allen anderen Forderungen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Ergebnisabführungsverträgen	3.795	2.973
Darlehen	1.810	1.860
Gewinnanteil	1.066	843
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	71	19
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	31	18
	6.773	5.713

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 450 Sicherheitsleistungen, mit TEUR 997 Fördermittel und Zuschüsse und mit TEUR 30 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Forderungen (Aktivwerte) aus Rückdeckungsversicherungen sind mit einem Betrag von TEUR 507 mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet worden. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 57, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 34 verrechnet wurden. Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 23. 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 195 (i. Vj. TEUR 230).

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

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt TEUR 24.974 (i. Vj. TEUR 13.715). In Umsetzung des Beschlusses der Leipziger Ratsversammlung vom April 2020 erfolgte durch die Gesellschafterin Stadt Leipzig mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2021 die Einlage von Grundstücken mit einem Einbringungswert von TEUR 11.259 in die Kapitalrücklage der LWB.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	5.936	6.723
Ausstehende Rechnungen für		
noch anfallende Baukosten	4.103	2.174
Betriebskosten	1.764	1.538
Instandhaltung	124	108
Übrige	143	145
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen,		
Altersteilzeit, Jubiläen	1.411	1.226
Aufbewahungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	265	232
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	263	257
Sanierungsverpflichtung	100	1.509
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	100	115
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	94	18.264
	14.703	32.691

Dem Rückstellungsbetrag für Altersteilzeitverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Rechnungszins 1,35 %; Einkommenstrend 2,40 % p. a.).

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2021 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 250) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden. Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 402) 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 7.

Eine Rückstellung für drohende Verluste wurde zum Bilanzstichtag für Verluste aus Zinssicherungsgeschäften gebildet. Im Vorjahr waren darüber hinaus Unterdeckungen aus befristeten Mietgarantievereinbarungen enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2021 zu entnehmen:

		GESAMT	RESTLAUFZEIT		
			<1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
() im Vorjahr		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	694.911	63.025	124.627	507.259
		(568.998)	(28.356)	(125.741)	(414.901)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.386	2.863	12.521	14.002
		(32.149)	(2.763)	(12.086)	(17.300)
3.	Erhaltene Anzahlungen	59.175	59.175	0	0
		(56.981)	(56.981)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.485	4.485	0	0
		(4.249)	(4.249)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.900	16.623	242	35
		(15.842)	(15.481)	(346)	(15)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.243	1.243	0	0
		(964)	(964)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	34	34	0	0
		(24)	(24)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	662	662	0	0
		(533)	(533)	(0)	(0)
		806.796	148.110	137.390	521.296
		(679.740)	(109.351)	(138.173)	(432.216)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 381.223), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 186.173), durch dinglichen Rangvorbehalt im Grundbuch (TEUR 77.943) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 34.782).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 29.386 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung an die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	373	94
	1.243	964

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** betreffen in Höhe von TEUR 28 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 6 sonstige Verbindlichkeiten.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung ist das folgende **periodenfremde Ergebnis** enthalten:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Periodenfremde Erträge	26.085	12.924
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	142	59
Gutschriften für Vorjahre	65	53
Übrige	77	6
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	149	150
Erstattung Gerichtskosten	149	150
Sonstige betriebliche Erträge	25.749	12.677
Auflösung sonstige Rückstellungen	19.591	550
Zuschreibungen auf Sachanlagen	4.456	4.151
Zahlungseingang auf ausgebuchte Forderungen	763	728
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	524	301
Buchgewinne aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	305	256
Buchgewinn aus Grundstückstausch	0	6.450
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	0	153
Übrige	110	88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24	19
Zinserträge frühere Jahre	24	19
Sonstige Steuern	21	19
Steuererstattungen für frühere Jahre	21	19
Periodenfremde Aufwendungen	78	106
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33	43
Aufwendungen für Vorjahre	33	43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	45	63
Buchverluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	11	19
Übrige	34	44
	26.007	12.818

Im Zinsergebnis 2021 sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 32 enthalten. Bei den Aufwendungen aus der Aufzinsung handelt es sich um den Nettoaufwand nach Verrechnung mit Erträgen aus verrechenbaren Vermögensgegenständen. Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus Pensionen und Altersteilzeitguthaben; sie sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen.

V. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die LWB schloss in den Jahren 2020 und 2021 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäudesanierungen und Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 54.118 ab. Die Auszahlungen eines noch nicht abgerufenen Darlehensbetrages wird im 1. Halbjahr 2022 in Höhe von TEUR 570 nach Erstellung der Verwendungsnachweise und Eintritt aller anderen Auszahlungsvoraussetzungen erwartet. Die Zwischenfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die Auszahlung erscheint als sicher.

Durch die LWB wurden im Jahr 1997 unsanierte Bestände an zwei geschlossene Immobilienfonds verkauft. Diese Gesellschaften finanzierten die notwendigen Investitionen mit Eigenkapital von Kapitalanlegern und eigenen Bankdarlehen. Die LWB übernahm in Mietmanagementverträgen langfristig die Bewirtschaftung der Bestände und garantierte den Fonds bestimmte Mieteinnahmen. Für die Immobilien wurde im Kaufvertrag eine grundbuchlich gesicherte Rückkaufoption vereinbart. Eine Verpflichtung zum Rückkauf bestand für die LWB nicht. Für mögliche Verluste aus im Rahmen der Mietmanagementverträge gewährten Garantiemieten wurden bis zum Vorjahresabschluss Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften 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 im Vorjahr TEUR 64.373. Die Beträge resultierten aus Zahlungsverpflichtungen für Zeiträume bis 2025 und waren auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 je nach Restlaufzeit mit 0,44 % bis 0,74 % abgezinst.

Nach den jeweils am 30. November 2021 mit den Fondsgesellschaften abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen gehören die Grundstücke mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zum wirtschaftlichen Eigentum der LWB und die Mietgarantievereinbarungen sind zu diesem Zeitpunkt beendet. Die vereinbarten Kaufpreiszahlungen wurden von der LWB bis zum 31. Dezember 2021 geleistet. Die Rückstellung für drohende Verluste aus den Garantiemietverträgen ist zum 31. Dezember 2021 vollständig aufgelöst worden.

Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baumaßnahmen sowie sonstigen ausgelösten Bestellungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 69.734 (i. Vj. TEUR 64.759) und aus Mietverträgen in Höhe von TEUR 81 (i. Vj. TEUR 126).

Die LWB hat zum 31. Dezember 2021 insgesamt 35 Erbbaurechtsverträge. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 19 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 126. Auf der Basis der vorliegenden Ertragsplanung der Tochtergesellschaft ist mit keiner Inanspruchnahme zu rechnen.

Die Kommanditeinlage der LWB GmbH & Co. Dritter Denkmalfonds Leipzig KG i. L. in Höhe von TEUR 2.815 wurde im Geschäftsjahr 2016 im Zuge der Liquidation der Fondsgesellschaft zurückgezahlt. Sollte das zum 31. Dezember 2021 vorhandene Vermögen des Fonds nicht ausreichen, die verbleibenden Verbindlichkeiten im Rahmen der Liquidation zu bedienen, wäre eine entsprechende Rückforderung der Kommanditeinlage möglich. Angesichts der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Fonds ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Treuhandverhältnisse

Treuhandverbindlichkeiten bestehen zum Stichtag aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 19.153 (i. Vj. TEUR 17.777). 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 2021 bestanden zwei (i. Vj. drei) Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 15,8 (i. Vj. Mio. EUR 27,6). Die Zinsswaps wiesen zum Stichtag beizulegende Zeitwerte, ermittelt nach der Mark to Market Methode, von Mio. EUR -0,8 (i. Vj. Mio. EUR -2,0) 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 2022 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 2021 ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Mitarbeiter

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

	2021	2020
Geschäftsführer	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeiter	330	328
Gewerbliche Mitarbeiter	96	98
	428	428
Auszubildende	35	36
	463	464

Geschäftsführung

Frau Ute Schäfer	Geschäftsführerin Finanzen und Vermögenssteuerung (bis 01/2021)
Frau Iris Wolke-Haupt	Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau (bis 03/2021)
Herr Kai Tonne	Geschäftsführer Finanzen und Vermögenssteuerung (ab 04/2021)
Herr Klaus Hochtritt	Geschäftsführer Wohnungswirtschaft und Bau (ab 04/2021, bis 02/2022)
Frau Doreen Bockwitz	Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau (ab 03/2022)

Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021

NAME	FESTER VERGÜTUNGS-BESTANDTEIL (MIT SACH-BEZÜGEN)	ERFOLGS-ABHÄNGIGER VERGÜTUNGS-BESTANDTEIL ²	GESAMT-VERGÜTUNG	GELEISTETE ZAHLUNGEN IM FALLE DER BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT (ABFINDUNG)	ART DER ALTERSVER-SORGUNG	BEITRAGSAUF-WAND FÜR DIE ALTERSVER-SORGUNG
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR
Schäfer, Ute	19	32	51	0	³	31
Wolke-Haupt, Iris	53	30	83	0	³	20
Tonne, Kai	141	10	151	0		
Hochtritt, Klaus ⁴	86	20	106	0		
	299	92	391	0		51

Darüber hinaus wurde an frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene im Geschäftsjahr 2021 ein Betrag von TEUR 94 aus Rentenverpflichtungen ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2021 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 1.214 gebildet.

- ² Die Gewährung erfolgte in 2021 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2020.
- ³ beitragsorientierte Pensionszusage
- ⁴ anteilige Vergütung durch ATZ 50 % zzgl. 20 % Aufstockung

Aufsichtsrat

Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2021 TEUR 52,9 (i. Vj. TEUR 47,1).

NAME	AUSGEÜBTER BERUF	VERGÜTUNG
		TEUR
Thomas Dienberg ⁵	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender)	3,6
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (erster stellvertretender Vorsitzender)	3,1
Mathias Weber ⁵	Projektkoordinator Kontaktstelle Wohnen (Zusammen e.V.) Leipzig (zweiter stellvertretender Vorsitzender)	2,0
Torsten Bonew ⁵	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig	3,3
Andreas Dohrn ⁵	Pfarrer Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde im Leipziger Süden	2,6
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB	3,7
Anja Feichtinger ⁵	Assistentin der Geschäftsführung VNG AG Leipzig	2,8
Dr. Sabine Heymann ⁵	Beratende Volkswirtin Geschäftsführende Gesellschafterin LE Regio UG (haftungsbeschränkt)	2,5
Annette Körner ⁵	Diplomchemikerin in Anstellung als Umweltschutzbeauftragte der LVB Leipzig	2,9
Sascha Matzke ⁵	Gesundheits- und Krankenpfleger St. Georg	2,9
Karl-Heinz Obser ⁵	Rentner	2,8
Heiko Oßwald ⁵	Diplom-Finanzwirt Finanzamt Leipzig II	2,6
Dr. Tobias Peter ⁵	Referent für Strategieentwicklung TU Dresden	2,8
Katja Rengers	Datenschutzbeauftragte der LWB	2,9
Astrid Schmermbeck	Syndikusrechtsanwältin (Rechtsanwältin) bei der LWB	3,3
Uwe Schneidewind	Mitarbeiter Mietertelefon LWB	2,7
Sandra Stöckig	Mitarbeiterin Organisationsentwicklung LWB	2,7
Steffen Wehmann ⁵	Kaufmännischer Angestellter Konsum Leipzig eG	3,7
		52,9

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 2021 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

Nachtragsbericht

Die LWB bewirtschaftete bis 2021 auf der Grundlage von Mietmanagementverträgen Grundstücke mit Mietwohnbauten, deren Eigentümer seit 1998 nach Verkauf durch die LWB zwei geschlossene Immobilienfonds

⁵ Anteilseignervertreter

waren. Für die LWB gehörten die Bestände im Musikviertel (612 Wohnungen) und an der Straße des 18. Oktober (1.360 Wohnungen), die in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet wurden, seit 1998 unverändert zum Kernbestand der LWB als Mietmanager. Am 30. November 2021 wurden mit den Fondsgesellschaften Grundstückskaufverträge über die Bestände abgeschlossen. Die Grundstücke gehören demnach mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zum wirtschaftlichen Eigentum der LWB. Zum größten Teil sind die Veränderungen der Vermögenslage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bereits über die geleisteten Anzahlungen und die entsprechende Erhöhung des Anlagevermögens sowie die Darlehensaufnahme abgebildet. Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für drohende Verluste aus den Garantiemietverträgen wurde bereits im Geschäftsjahr 2021 ertragswirksam aufgelöst.

Die Bewirtschaftungsergebnisse der Immobilien (Mieten, Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltung) waren bereits in den Vorjahren im Jahresergebnis der LWB enthalten. Die Ertragslage 2022 ff. wird durch die entfallenden Aufwendungen aus Garantiemieten sowie die hinzutretenden Finanzierungskosten sowie Abschreibungen auf den erworbenen Bestand beeinflusst werden. Die Erträge in den Tochtergesellschaften aus dem Verkauf der Fondsimmobilen und der darauf erfolgenden Ausschüttung sowie die darauf entfallenden Ertragsteueraufwendungen werden im Jahr 2022 im Konzern sichtbar werden.

Die am 24. Februar 2022 von russischer Seite gegen die souveräne Ukraine begonnenen Kriegshandlungen und daraufhin eingeleitete Sanktionen demokratischer Staaten gegen Russland werden deutliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaft, den Wohnungsmarkt und auf die Güter- und Finanzmärkte haben. Das Ausmaß der Folgen des Ukraine-Kriegs für die wirtschaftliche Entwicklung der LWB und die Konzerngesellschaften kann zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir verweisen auf die Ausführungen im Risiko- und im Prognosebericht der Lageberichterstattung.

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

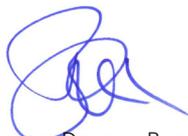
Ergebnisverwendungsvorschlag 2021

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 32.833.629,40 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 31. März 2022



gez. Kai Tonne
Geschäftsführer



gez. Doreen Bockwitz
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN	1/1/2021	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	12/31/2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.187.246,62	287.131,60	0,00	0,00	8.474.378,22
Entgeltlich erworbene Software	8.187.246,62	287.131,60	0,00	0,00	8.474.378,22
II. Sachanlagen	1.791.728.832,76	178.533.975,80	1.590.338,99	0,00	1.968.672.469,57
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.644.601.061,36	17.106.437,82	276.467,56	26.361.156,25	1.687.792.187,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.376.056,37	17.671,68	0,00	0,00	31.393.728,05
3. Grundstücke ohne Bauten	47.765.176,91	651.017,71	140.900,00	29,80	48.275.324,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.216.233,12	106.965,23	96.299,78	538,93	5.227.437,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.277.294,14	779.174,33	943.219,66	19.330,89	11.132.579,70
6. Anlagen im Bau	43.920.082,53	53.615.877,90	101.986,62	-24.064.239,43	73.369.734,38
7. Bauvorbereitungskosten	7.572.928,33	2.443.222,01	31.465,37	-2.316.816,44	7.667.868,53
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	103.813.609,12	0,00	0,00	103.813.609,12
III. Finanzanlagen	18.430.536,03	212.316,69	83.250,00	0,00	18.559.602,72
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.385.641,33	200.000,00	0,00	0,00	17.585.641,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.025.000,00	0,00	83.250,00	0,00	941.750,00
3. Sonstige Ausleihungen	19.894,70	12.316,69	0,00	0,00	32.211,39
	1.818.346.615,41	179.033.424,09	1.673.588,99	0,00	1.995.706.450,51

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN	1/1/2021	ABSCHREIBUNGEN	ABGÄNGE	ZUSCHREIBUNGEN	12/31/2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.627.668,80	223.968,80	0,00	0,00	7.851.637,60
Entgeltlich erworbene Software	7.627.668,80	223.968,80	0,00	0,00	7.851.637,60
II. Sachanlagen	688.816.135,96	31.565.147,11	1.027.573,60	4.455.540,15	714.898.169,32
1. Grundstücke mit Wohnbauten	656.503.659,25	29.865.956,47	3.200,80	2.057.620,90	684.308.794,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.510.858,31	594.322,81	0,00	0,00	4.105.181,12
3. Grundstücke ohne Bauten	19.525.476,93	0,00	24.362,81	2.397.919,25	17.103.194,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.451.244,78	0,00	68.099,78	0,00	1.383.145,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.824.896,69	1.104.867,83	931.910,21	0,00	7.997.854,31
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	283.419,62	0,00	0,00	0,00	283.419,62
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	283.419,62	0,00	0,00	0,00	283.419,62
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	696.727.224,38	31.789.115,91	1.027.573,60	4.455.540,15	723.033.226,54

BUCHWERTE	12/31/2020	12/31/2021
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	559.577,82	622.740,62
Entgeltlich erworbene Software	559.577,82	622.740,62
II. Sachanlagen	1.102.912.696,80	1.253.774.300,25
1. Grundstücke mit Wohnbauten	988.097.402,11	1.003.483.393,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.865.198,06	27.288.546,93
3. Grundstücke ohne Bauten	28.239.699,98	31.172.129,55
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.764.988,34	3.844.292,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.452.397,45	3.134.725,39
6. Anlagen im Bau	43.920.082,53	73.369.734,38
7. Bauvorbereitungskosten	7.572.928,33	7.667.868,53
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	103.813.609,12
III. Finanzanlagen	18.147.116,41	18.276.183,10
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.102.221,71	17.302.221,71
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.025.000,00	941.750,00
3. Sonstige Ausleihungen	19.894,70	32.211,39
	1.121.619.391,03	1.272.673.223,97

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Unvollständigkeits, 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 31. März 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



gez. Bert Franke
Wirtschaftsprüfer



gez. Sylke Jakob
Wirtschaftsprüferin



**Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH**

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