

Zuhause in Leipzig

lwb

# Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

---

Jahresbericht 2022

# Inhalt

.....

<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022</b>	<b>4</b>
<b>1      Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
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	7
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
<b>2      Immobilien</b>	<b>11</b>
2.1      Bewirtschaftung im Kernbestand	11
2.2      Mittelfristige Bestandsentwicklung	13
2.2.1    Mietwohnungsneubau und -ankauf	13
2.2.2    Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung	15
2.2.3    Umsetzung von Klimazielen	16
2.2.4    Entwicklung von Beständen der Sozialen Infrastruktur	17
<b>3      Personal</b>	<b>18</b>
<b>4      Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick</b>	<b>20</b>
4.1      Kennzahlenübersicht der LWB	20
4.2      Ertragslage der LWB	21
4.3      Vermögenslage der LWB	23
4.4      Finanzlage der LWB	25
4.5      Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage der LWB	26
<b>5      Risikobericht</b>	<b>27</b>
5.1      Das Risikomanagementsystem der LWB	27
5.2      Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	27
5.2.1    Allgemeine Unternehmensrisiken	27
5.2.2    Einzelrisiken	27
5.2.2.1    Risiken aus Vermietung	27
5.2.2.2    Investitions-, Instandhaltungs- und Objektrisiken	28
5.2.2.3    Rechtliche Risiken	29
5.2.2.4    Risiken aus Personal	29
5.2.2.5    IT-Risiken	30
5.2.2.6    Finanzwirtschaftliche Risiken (Zinsänderungsrisiken)	30
5.2.2.7    Sonstige Risiken	30

# Inhalt

.....

<b>6</b>	<b>Chancen der zukünftigen Entwicklung - Prognosebericht</b>	<b>31</b>
6.1	Ausblick für die deutsche Wirtschaft	31
6.2	Chancen der zukünftigen Entwicklung	31
6.3	Zukünftige Entwicklung der LWB	32

.....

	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2022</b>	<b>34</b>
--	-------------------------------------	-----------

.....

	<b>Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>	<b>35</b>
--	--	-----------

.....

	<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2022</b>	<b>36</b>
--	--	-----------

I.	Grundlagen	36
II.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
III.	Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	39
IV.	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	44
V.	Sonstige Angaben	45

.....

	<b>Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022</b>	<b>49</b>
--	--	-----------

.....

	<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>50</b>
--	--	-----------

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

---

## 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-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen sowie ökologischen Ziele. Die LWB nimmt diese wichtige Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt unter der Prämisse ein, dass ihre wirtschaftliche Stabilität nachhaltig gesichert ist.

Die LWB vermietet und bewirtschaftet aktuell im Durchschnitt rund 36.400 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet und ist damit mit ca. 10 % Marktanteil der größte Wohnungsanbieter in Leipzig.

Dem LWB-Konzern gehören zum 31. Dezember 2022 sieben Tochtergesellschaften und zwei assoziierte Unternehmen an. Im Geschäftsjahr 2022 waren in der LWB und ihren Tochtergesellschaften durchschnittlich 501 (i. Vj. 491) Mitarbeitende 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 von bezahlbarem Wohnraum gewinnen ökologische Zielstellungen größere Bedeutung und entsprechenden Einfluss auf die laufende Geschäftstätigkeit der LWB. Dabei ist zwischen den Erfordernissen zur Erreichung der Klimaneutralität, deren bautechnologischer Umsetzbarkeit und der Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die LWB sowie der sozialen Ausgewogenheit für die Mieter abzuwägen.

Entsprechend der Beauftragung durch die Gesellschafterin hat die LWB in ihrer Strategischen Unternehmensplanung 2027 unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Potenzials ein Mengenwachstum aus eigener Kraft vorgesehen. Dabei 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 erwartete 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.

Konkret arbeitet die LWB am Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand bei angemessener Qualität. Daneben steht die Bestandserweiterung durch Neubau, die stufenweise Sanierung der Großwohnsiedlungen sowie die Fortsetzung der Sanierung und Forcierung der energetischen Ertüchtigung von weiteren Beständen im Fokus. Dazu wird unter Berücksichtigung technischer Notwendigkeit und übergeordneter Klimaziele des Bundes und der Stadt Leipzig die langfristige Sanierungsplanung mit Projekten untersetzt und zur Umsetzung gebracht.

Voraussetzung für die Umsetzung ist, dass die wirtschaftliche Stabilität der LWB weiterhin nachhaltig gesichert bleibt. Vor diesem Hintergrund wurden auf Basis der Eigentümerziele ertrags-, liquiditäts- sowie vermögensorientierte Zielgrößen für die Bestimmung und Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens definiert. Diese mittel- und langfristig einzuhaltenden finanzwirtschaftlichen Kennziffern dienen dem Erhalt des Vermögens der Gesellschaft und damit der Stadt Leipzig. Nur als wirtschaftlich stabiles Unternehmen kann die LWB auch in Zukunft ihren gesellschaftsvertraglichen Aufgaben nachkommen.

In der auf den Eigentümerzielen basierenden 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 die Gesellschaft im Betrachtungszeitraum liquide Mittel – über die notwendige Bedienung des Kapitaldienstes hinaus – aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet. Als relative Zielgröße wird ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,25 angestrebt; die Mindestgröße soll 1,2 betragen, da dies in der Regel für finanzierende Banken eine Untergrenze hinsichtlich der Risikotragfähigkeit eines Unternehmens ist.

Zur nachhaltigen Sicherung einer stabilen Kapitalstruktur strebt die LWB eine **Eigenkapitalquote** von 35 % an; diese sollte 30 % nicht unterschreiten. Um über die standardisierte handelsbilanzielle Sichtweise hinaus eine branchenübliche Sicht auf die verbleibende Finanzierungskraft der LWB zu erhalten, erfolgt zudem eine Überwachung anhand des **LTV (Loan to Value)**. **Als Bezugsgröße dient der Beleihungswert der Immobilien.** Für den LTV wird eine Relation von bis zu 55 % angestrebt; sie soll maximal 60 % betragen, da dort bei objektbesicherten Immobilienfinanzierungen in etwa die Grenze liegt, bis zu der sich die LWB dauerhaft (günstig) im Realkreditbereich finanzieren kann.

## 1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt

Die deutsche Wirtschaft war auch in 2022 noch von der Corona-Pandemie und damit einhergehenden staatlich verordneten Schutzmaßnahmen beeinträchtigt. Wesentlich stärker wirkte jedoch der seit dem 24. Februar 2022 von Russland gegen die Ukraine geführte Krieg. Die direkten Folgen waren erhebliche Verwerfungen am Energiemarkt, eine Entkopplung Deutschlands von vormals dominierenden russischen Erdöl- und Erdgaslieferungen, ein signifikanter Anstieg von Kosten für den Bezug von Heizenergie und Strom, gefolgt von einer hohen Volatilität der Bezugspreise und nicht zuletzt damit verbunden ein erheblicher Anstieg der Erzeuger- und Verbraucherpreise.

Neben den Auswirkungen auf die Preise vor allem im Energiesektor verzeichnete Deutschland eine seit 2015/16 nicht mehr dagewesene fluchtbedingte Zuwanderung, vor allem, aber nicht ausschließlich aus der Ukraine. Neben der Aufnahme von mehr als 1 Million Kriegsflüchtlingen war in 2022 auch wieder ein Anstieg

von Asylbewerbern aus anderen Krisenherden der Welt festzustellen. Erste Schätzungen des Statistischen Bundesamts gehen für das Jahr 2022 von einer Nettozuwanderung von bis zu 1,45 Millionen Menschen nach Deutschland aus. Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stieg die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2022 um ca. 1,1 Millionen Menschen auf einen historischen Höchststand von 84,3 Millionen in Deutschland lebenden Personen.<sup>1</sup>

Das Bruttoinlandsprodukt konnte sich nach ersten Berechnungen trotz fortwährender Pandemie, zunehmender Liefer- und Materialengpässe, gestiegener Inflation und dem Krieg in der Ukraine gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 1,8 % erhöhen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt das BIP 2022 damit um 0,8 % unter dem Wachstum des Jahres 2021.<sup>2</sup> Dabei zeigen sich in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen Unterschiede. Dienstleistungsbereiche profitierten von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsen Industrieproduktion und Bau. Private Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen zeigten Wachstum. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 %.

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2022 dagegen preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die für 2022 nach ersten Angaben genannte deutliche Steigerung der Verbraucherpreise in Deutschland von durchschnittlich 8,6 % stellt den höchsten Preisanstieg seit 1973 dar.<sup>3</sup> Eine wesentliche Ursache sind dabei Kostensteigerungen für Energie (+24,4 %) und für Nahrungsmittel (+20,7 %) - wesentlich verursacht durch Knappheit bei Vorprodukten der Industrie durch Liefer- und Transportengpässe.

Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Zentralbank in 2022 ihre Zinsstrategie so verändert, dass auf steigende Inflationsraten nunmehr deutlichere Reaktionen erfolgen. 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. Der durch die EZB seit 2016 festgesetzte Leitzins wurde zunächst unverändert bei 0,0 % belassen und seit Juli 2022 beginnend mit 0,5 % in mehreren Schritten bis auf 3,5 % im März 2023 angehoben.<sup>4</sup> Die Vorhersehbarkeit geldpolitischer Entscheidungen in Europa ist nach den Anpassungen in der Strategie der Europäischen Zentralbank nunmehr zwar planbarer geworden, es gibt jedoch keine gesicherten Anzeichen, ob und in welchem Maß mittelfristig mit weiteren Zinsanstiegen gerechnet werden kann.

Die vornehmlich bestandshaltende deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft unterliegt gewöhnlich nur moderaten Entwicklungsraten und verzeichnet auch durch die beschriebene, sich in ihren Ursachen mehrfach überlagernde Wirtschaftskrise bisher nur einen leichten Wertschöpfungsrückgang. Die Verbraucherpreise bzgl. des Segments der Nettokaltmiete lagen im Dezember 2022 um 1,9 % über dem Niveau des Vorjahresmonats.<sup>5</sup> Sie beziehen die Entwicklung von Bestandsmieten sowie von Neu- und Wiedervermietungen in allen Regionen Deutschlands ein. Gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an

1 Statistisches Bundesamt (Destatis) vom 19. Januar 2023

2 Statistisches Bundesamt (Destatis) vom 13. Januar 2023

3 Bundesbank-Prognose vom 16. Dezember 2022

4 Pressemitteilung EZB vom 16. März 2023

5 [www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_bruttokaltmiete](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_bruttokaltmiete)

den Konsumausgaben der privaten Haushalte dämpfte die Nettokaltmietentwicklung die Gesamtteuerung spürbar.

Die Verbraucherpreise für allgemeine Wohnnebenkosten lagen im Dezember 2022 um 2,8 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Sie beinhalten die Wasserversorgung und -entsorgung, Müllabfuhr und weitere Aufwendungen, die der Vermieter auf den Mieter umlegen kann.

Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie lagen hingegen im Dezember 2022 um 33,2 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. In der Position Haushaltsenergie werden alle Energieträger zusammengefasst, die die Privathaushalte zum Kochen, Heizen, für die Beleuchtung oder den Betrieb von Haushaltsgeräten benötigen. Den größten Anteil haben hier Strom, Gas, Heizöl und die Fernwärme.

### 1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungszahl in Deutschland war vor dem Hintergrund der Corona-Krise während der Jahre 2020 und 2021 im Gegensatz zu den Jahren davor kaum noch gewachsen. Die durch natürliche Bevölkerungsverminderung entstandene Lücke wurde im Jahr 2022 durch fluchtbedingte Zuwanderungen um rund 1,1 Millionen Menschen übertroffen. Die Entwicklung verläuft jedoch selektiv und regional sehr unterschiedlich.

Für rund 41 Millionen Haushalte standen zu Beginn des Jahres 2022 rund 43,1 Millionen Wohnungen in Deutschland zur Verfügung. Da sich die Zuwanderung nach Deutschland vor allem auf Großstädte konzentriert, bildet sich dieser rechnerische Wohnungsüberschuss nicht entsprechend am Wohnungsmarkt ab. Während in strukturschwachen Orten und Landkreisen etwa 10 % der Wohnungen leer stehen, sind die Großstädte trotz partieller Trends zur Suburbanisierung durch immer stärkere Knappheit geprägt.

Auch in Leipzig sind die bundesweiten Trends spürbar: Die Anzahl der Leipziger Einwohner ist nach den Angaben des städtischen Melderegisters im Jahr 2022 vor allem durch Zuzüge um 14.820 auf 624.689 gestiegen. Das jährliche Bevölkerungswachstum in der Stadt hat sich im Vergleich zu den vorigen Jahren deutlich verstärkt, die wesentliche Ursache des starken Wachstums liegt in der vor allem kriegsbedingten Zuwanderung (+15.983).

Dieser Zuwanderung steht ein hoher Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gegenüber. Trotz der Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener innerhalb der vergangenen Jahre sank die Anzahl der Geburten mit 5.862 auf den niedrigsten Wert seit 2013. Dem Rückgang der Geburten standen 7.106 Todesfälle gegenüber.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup> Die Einwohnerzahl Leipzigs erreichte im Jahr 2022 fluchtbedingt die prognostizierte obere Variante der städtischen Vorausschätzung. Ob diese Bevölkerungsentwicklung von Bestand sein wird, hängt wesentlich vom weiteren Kriegsverlauf in der Ukraine ab.

Die Nachfrage nach Wohnungsanzahl und -größe wird neben der Einwohnerentwicklung maßgeblich durch die Entwicklung der Privathaushalte bestimmt. Der Zuwachs der gesamten Haushaltsanzahl in 2022 von durchschnittlich 2,1 % (+7.572 Haushalte) gegenüber dem Vorjahr und damit auf 353.694 ergab sich wiederum überwiegend aus Einpersonenhaushalten und großen Haushalten von vier und mehr Personen.<sup>8</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank damit in Leipzig leicht auf ca. 1,7 Personen pro Haushalt.

6 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

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

8 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2023

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 2021 bei 344.920 und damit um 0,5 % (+1.771 Wohneinheiten) höher als im Vorjahr.<sup>9</sup> Die Tendenz der Wohnungsfertigstellungen ist damit auch in Leipzig rückläufig. Die Anzahl leerstehender Wohnungen in Leipzig ist insbesondere nach der Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine stark rückläufig. Der Wohnungsmarkt gilt als angespannt, das heißt, die Quote leerstehender marktaktiver Wohnungen liegt bei unter 2 % des Wohnungsbestands.

Hinsichtlich der Höhe der durchschnittlichen Vergleichsmiete im Wohnungsbestand lag Leipzig nach der zuletzt durchgeführten amtlichen Bürgerbefragung Ende 2021 mit EUR 6,47 pro Quadratmeter um EUR 0,27 über dem Vorjahreswert und im bundesweiten Vergleich zu anderen Großstädten in einem unterdurchschnittlichen Bereich (Durchschnitt Deutschland: EUR 7,57 pro Quadratmeter).<sup>10</sup> Die durchschnittliche Warmmiete wird mit EUR 8,67 pro Quadratmeter angegeben.<sup>11</sup> Erhebliche Steigerungen bei den Nebenkosten im Zuge der Energiepreissteigerungen werden die Entwicklung der Warmmiete im nächsten Jahr stärker beeinflussen.

Leipzig ist in 2018 durch den Freistaat Sachsen nach der Kappungsgrenzenverordnung dem Gebiet zugeordnet worden, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet gilt. Damit ist die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Leipzig seit 2018 von 20 % auf 15 % gesenkt. In 2020 wurden in Leipzig für sechs Wohnquartiere Soziale Erhaltungssatzungen beschlossen. Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 in Leipzig die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Danach dürfen Neuvermietungsrenten maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel liegen.

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 aktuelle Energiekrise lässt in Verbindung mit Kostenexplosion und Materialengpässen die Geschäftsaussichten der gewerblichen Wirtschaft dramatisch einbrechen. Die Verunsicherung der Unternehmen ist so groß wie nie zuvor. Fast die Hälfte der Betriebe rechnet mit einer Verschlechterung ihrer geschäftlichen Situation. Der Prognose-Saldo stürzt von -7 auf -39 Prozentpunkte und damit unter das Niveau zu Beginn der Corona-Pandemie. In allen Wirtschaftsbereichen überwiegen aktuell die negativen Erwartungen.<sup>12</sup>

In Leipzig stieg die Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2021 um 1.512 auf 21.324 Personen im Dezember 2022 an. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im Dezember 2022 6,5 %; vor einem Jahr betrug sie 6,1 %.<sup>13</sup>

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen stieg in Leipzig leicht auf zuletzt (bis Ende 2021) EUR 2.065 pro Monat<sup>14</sup> und damit ca. 4,6 % 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 ist auf Grund der gestiegenen Inflation ebenfalls ein Rückgang in der realen durchschnittlichen Kaufkraft der Haushalte zu erwarten.

- 9 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2023
- 10 FUB IGES GmbH, Mietspiegelindex 2021
- 11 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Kurzbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2020
- 12 Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2022.
- 13 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Januar 2022
- 14 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Bis Ende 2021 verharrte die Mietbelastung Leipziger Haushalte, also der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, bei 29 %.<sup>15</sup> Demnach hat die bis zu diesem Erfassungszeitpunkt verbesserte Einkommenssituation im Durchschnitt moderate Mietsteigerungen noch auffangen können. Für die nähere Zukunft ist insbesondere auf Grund der deutlich steigenden Heizkosten von einer spürbar stärkeren Mietbelastung der Haushalte auszugehen.

### 1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Leipzig hat sich in den letzten Jahren stark belebt und zeigt sich auch bis Ende 2022 nicht entspannt. Im Zuge der Krisen der vergangenen Jahre scheinen die Akteure jedoch verunsichert. Die Fallzahlen an Immobilienkäufen sanken in den vergangenen 5 Jahren kontinuierlich, die Preise wiederum stiegen in allen wesentlichen Teilmärkten. Kaufpreise für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser haben sich bis 2021 in zehn Jahren verdreifacht (saniert) bzw. verachtfacht (unsaniert).<sup>16</sup> Bei unbebauten Grundstücken verzeichnet der Grundstücksmarktbericht nach einer Korrekturphase in 2019 im Durchschnitt wieder einen starken Anstieg von Kaufpreisen pro verkaufter Fläche.

Seit 2010 haben sich die Grundstückskaufpreise in der Stadt Leipzig versechsfacht und die Bodenwerte ver- siebenfacht. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Leipzig ist nach wie vor hoch, geforderte Kaufpreise sind auch in der aktuell von höheren Finanzierungs- und Baukosten geprägten Situation für Bestands- halter wie die LWB über Mieten wirtschaftlich nicht darstellbar.

### 1.3.5 Entwicklung der Baukosten

Baukosten für Wohngebäude sind in Sachsen allein im Jahr 2022 im Jahresdurchschnitt um 21,4 % gestie- gen. Nach 12,0 % im Vorjahr erreichten die Baukosten damit außergewöhnliche Wachstumsraten. Der Anstieg übertrifft den allgemeinen Verbraucherindex von 7,7 % im Freistaat Sachsen in 2022, vor allem aber die Steigerungsraten bei den Miethöhen. Bezogen auf den Freistaat Sachsen stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete in 2022 um 1,4 %.<sup>17</sup>

## 1.4 Konzernaufbau

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 Immobilien 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 Wärme-Contracting. Mit dem Betrei- ben eigener Photovoltaikanlagen wird ein umweltgerechter Beitrag zur energetischen Gebäudeoptimie- rung der LWB-Kernbestände geliefert. Gleichzeitig wird hiermit das Ziel verfolgt, die Betriebskosten zu sta- bilisieren. Die WSL unterstützt darüber hinaus den Digitalisierungsprozess der LWB-Bestände. Seit 2020 stellt sie die Breitbandinfrastruktur für die multimediale Versorgung der LWB-Wohnungen bereit.

Der **LWB Verwaltungsgesellschaft mbH (VWG)**, einer 100%igen Tochtergesellschaft der LWB, obliegt als Komplementärin die Geschäftsführung und Vertretung der LWB-Fonds- und Finanzierungsgesellschaften.

<sup>15</sup> Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Vorabbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2021

<sup>16</sup> Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2021

<sup>17</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Januar 2023

Die VWG war vertriebsunterstützend für die Muttergesellschaft tätig, indem sie die Verwaltung ausgegliederter oder privatisierter LWB-Bestände übernommen hat. Die Gesellschaft betätigte sich als Verwalterin von Gemeinschafts- und Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie in der Immobilienverwaltung. Mit Gesellschafterbeschluss vom 4. April 2022 hat die Gesellschafterversammlung der VWG der Aufgabe des Geschäftsfeldes Wohneigentums- und Immobilienverwaltung durch Kündigung oder durch Auslaufenlassen der bestehenden Verwalterverträge zugestimmt. Alle noch bestehenden Verwalterverträge wurden mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 beendet. Ausstehende Restarbeiten werden bis zum 31. März 2023 abgeschlossen sein. Im verbleibenden Geschäftsfeld Fondsverwaltung wird nach dem nunmehr erfolgten Rückerwerb der Immobilienbestände durch die LWB die Abwicklung der Fondsgesellschaften betrieben.

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. Von 2005 bis 2017 erwarb die Gesellschaft zusätzliche Kommanditanteile an diesen Fondsgesellschaften.

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. Von 2017 bis 2021 erfolgte der Erwerb von Anteilen an zwei geschlossenen Immobilienfonds.

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

- LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG (Zweite Immo KG)
- LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG i.L. (Fonds 1)<sup>18</sup>
- LWB GmbH & Co. Zweite Modernisierungsfonds Leipzig KG i.L. (Fonds 2)<sup>19</sup>

Zum 30. Dezember 2022 ist die Zweite Immo KG nach Ausscheiden der VWG als Komplementärin und Übergang des vollständigen Vermögens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die einzige noch verbleibende Gesellschafterin LWB angewachsen.

Die Bestände der beiden Modernisierungsfonds wurden vor dem Hintergrund langfristiger Garantiemietverträge bereits im Kernbestand der LWB bewirtschaftet. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2022 hat die LWB die Bestände zurückerworben. Die Kommanditgesellschaften sollen im Laufe des Jahres 2024 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.

<sup>18</sup> In Liquidation seit 25. März 2022.

<sup>19</sup> In Liquidation seit 12. März 2022.

## 2 Immobilien

### 2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand

Die LWB hat im Jahr 2022 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt 36.366 Wohnungen und damit 127 Einheiten mehr als im Vorjahr bewirtschaftet. Mit der Beendigung von drei Neubaumaßnahmen wurden insgesamt 835 Wohneinheiten fertiggestellt und gestaffelt, je nach Fertigstellungszeitpunkt beginnend ab dem zweiten Quartal 2022 zusätzlich vermietet. Weitere Veränderungen im Ausweis des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr sind bedingt durch das Zusammenlegen oder Trennen von Wohneinheiten sowie Bereinigungen im Zusammenhang mit Einheiten der in 2021 erfolgten Einlage von Liegenschaften der Stadt Leipzig.

Die bewirtschafteten Bestände der beiden Fonds befinden sich seit dem 1. Januar 2022, die der Zweiten Immo KG seit 30. Dezember 2022 vollständig im Eigentum der LWB. Im Einzelnen sind bzw. waren die Bestände wie folgt zugeordnet:

ANZAHL IM KERNBESTAND BEWIRTSCHAFTETER BESTÄNDE	2022	2021	2020
<b>Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)</b>	<b>36.366</b>	<b>34.267</b>	<b>33.217</b>
LWB	35.820	33.721	32.671
Zweite Immo KG	546	546	546
<b>Summe (assoziierte Unternehmen im Konzernabschluss)</b>	<b>0</b>	<b>1.972</b>	<b>1.972</b>
Fonds <sup>20</sup>	0	612	612
Fonds <sup>21</sup>	0	1.360	1.360
<b>Gesamt</b>	<b>36.366</b>	<b>36.239</b>	<b>35.189</b>

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

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, einerseits aufgrund geringfügig gesunkener Leerstandsquoten und leicht erhöhten Durchschnittsmieten (im Kernbestand, ohne Neubau) und andererseits durch die erstmalige Vermietung von im Laufe des Geschäftsjahrs fertiggestellten Neubauten sowie die Vollvermietung der bereits in 2021 fertiggestellten Neubauten. Im Kernbestand (ohne Neubau) wurde ein Anstieg der durchschnittlichen Miethöhe von 2,0 % verwirklicht. Die Durchschnittsmiete im Neubaubestand liegt auf Grund des hohen Anteils geförderter Wohnungen bei 8,96 EUR/qm.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung liegt im Geschäftsjahr 2022 trotz der planmäßigen Erhöhung der Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund der höheren Mieterlöse sowie insbesondere des geringeren negativen Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen über dem Vorjahresniveau. Bereinigt um den positiven Effekt aus den nach Beendigung der Mietmanagementverträge mit den Fondsgesellschaften erstmals

<sup>20</sup> In den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

<sup>21</sup> In den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

entfallenden Generalmietzahlungen ergibt sich dagegen ein gegenüber dem Vorjahr niedrigeres Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, das jedoch das geplante Ergebnis übertrifft.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen (inkl. Neubau) von EUR 5,47 (2020) über 5,59 (2021) auf EUR 5,73 (2022) erhöht. Die LWB liegt damit weiterhin mit ca. 10 % unter der durchschnittlichen Miethöhe und auch unterhalb der Miethöheentwicklung in der Stadt Leipzig. Die LWB geht von Vermietungsquoten auf leicht steigendem Niveau aus. Das kontinuierliche und moderate Mietenwachstum soll fortgesetzt werden. Mietanpassungen im Bestand werden moderat in laufenden Verträgen, bei Mieterwechsel und 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
	2022	2021	2020
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>36.366</b>	<b>36.239</b>	<b>35.189</b>
<b>Vermietungsquote in %</b>	<b>94,9</b>	<b>94,9</b>	<b>95,8</b>
Kernbestand, vermietbar	33.837	33.198	33.709
Vermietungsquote in %	95,8	96,2	96,3
davon saniert	19.191	18.063	20.231
Vermietungsquote in %	96,1	96,1	95,5
davon teilsaniert	14.646	15.135	13.478
Vermietungsquote in %	95,4	96,2	96,9
Kernbestand mit Sanierungsplanung	2.530	3.041	1.480
Vermietungsquote in %	82,7	80,8	85,7

#### Sanierungszustand und Vermietungsquoten der im Kernbestand von der LWB bewirtschafteten Wohnungen

Die Aufwendungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen wurden für das Geschäftsjahr 2022 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	2022	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>65.639</b>	<b>53.390</b>	<b>46.017</b>
davon durch Dritte erbracht	61.694	49.694	41.802
davon durch LWB erbracht	3.945	3.696	4.215
<b>Investitionen</b>	<b>53.505</b>	<b>63.449</b>	<b>63.224</b>
davon für Neubau	34.923	53.025	55.065
	<b>119.144</b>	<b>116.839</b>	<b>109.241</b>

Instandhaltungsaufwand und Investitionen (mit Ankauf, ohne Rückkauf Fonds)

Maßgeblichen Anteil an dem deutlich höheren Instandhaltungsaufwand haben die komplexen Erhaltungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen. Die fortlaufenden Investitionen der LWB in Erhalt und Aufwertung ihres Immobilienbestandes führen dazu, dass die ohnehin nur moderat gestiegenen Mieten keine merkbare Erhöhung des Bewirtschaftungsergebnisses bewirken.

## 2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

Für die LWB stehen, unter der Voraussetzung einer nachhaltig gesicherten wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens, die Vorgaben der Gesellschafterin im Vordergrund – die Bereitstellung langfristig marktgerechter und bezahlbarer Wohnungen in Leipzig.

Die LWB muss dabei den Zielkonflikt lösen, mit den ihr für Investitionen zur Verfügung stehenden Mitteln die Vorgaben in Bezug auf Neubau, Bestandssanierung, ökologische und energetische Verbesserungen und die geforderte mietpreisdämpfende Wirkung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt zu erreichen.

### 2.2.1 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 von der weiteren Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarkts, der Bau- und Finanzierungskosten sowie der Bereitstellung von Fördermitteln.

Im Kontext der aktuellen geopolitischen Herausforderungen ist die Inflation gegenüber den in den letzten Jahrzehnten wahrnehmbaren Steigerungsraten stark angestiegen. In Folge dieser Entwicklung steigt der Leitzins der Europäischen Zentralbank und wird nach aktueller Einschätzung mittelfristig auf hohem Niveau verbleiben. Auf der einen Seite haben sich hierdurch **die Finanzierungsbedingungen** binnen Jahresfrist signifikant geändert. Im Jahr 2022 haben die Bauzinsen für Neukredite seit Jahren unbekannte Höchststände erreicht. Dennoch profitiert die LWB von einer strategisch langfristig angelegten Finanzierungsstrategie und konnte sich in der Vergangenheit mit Fremdkapital zu günstigen Konditionen versorgen. Mittelfristig muss jedoch mit deutlich höheren Zinsaufwendungen für Neu- und Anschlussfinanzierungen gerechnet werden.

Auf der anderen Seite sind **die Baupreise** für den Wohnungsneubau und die Sanierung – auch aufgrund wachsender Anforderungen an den Klimaschutz, Material- und Handwerkerknappheit sowie der Nachfrage

am Markt – weiter stark gestiegen, so dass die wirtschaftlichen Ergebnisse der Investitionen im Hinblick auf die Aufgabe der LWB, mietpreisdämpfend zu wirken, fortwährend überprüft werden müssen. Hierbei spielt auch die Kompatibilität mit und künftige Verfügbarkeit von unterschiedlichen Programmen zur Förderung bezahlbaren Wohnens bzw. des Klimaschutzes eine zentrale Rolle.

Die LWB hat darüber hinaus immer noch Kapitaldienst für Altschulden und Altkrediten zu tragen, die sie spürbar wirtschaftlich belasten. In wie weit die sich gegenwärtig abschwächende Nachfragesituation im Bausektor zu sinkenden Angebotspreisen führt, wird zukünftig projektkonkret nachverfolgt werden müssen.

Die LWB hat vor allem im Hinblick auf die ihr von der Gesellschafterin vorgegebene Funktion am Wohnungsmarkt Fördermittel aus dem vom Freistaat Sachsen aufgelegten Förderprogramm gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (FRLgMW) beantragt. Dabei orientiert sie sich an den Eigentümerzielen und hat in den bisherigen und in den geplanten Projekten rund 1.190 und damit rund 75 % der neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen errichtet bzw. geplant. Die LWB leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Stadtquartiere und dazu, dass Wohnen in Leipzig bezahlbar bleibt.

Bis einschließlich 2022 konnten die ersten Neubauprojekte mit insgesamt 835 WE (davon 575 gefördert) und drei integrierten Kindertagesstätten erfolgreich und zum Teil vorfristig innerhalb des Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden:

- Bernhard-Göring-Straße 17
- Quer- / Litt- / Schützenstraße
- Straße des 18. Oktober 5-9
- Landsberger Straße
- Hafestraße
- Holberg- / Saalfelder Straße

Die Vermietung für diese Objekte, die für die geförderten Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig erfolgt, ist sehr erfolgreich verlaufen.

Für die Neubaumaßnahmen Gaußstraße, Shakespearestraße und Mockauer Straße mit insgesamt 268 Wohnungen wurden die Bauleistungen in 2022 beauftragt. Für die ersten beiden Maßnahmen ist der Baubeginn bereits erfolgt, in 2023 folgt der Baubeginn an der Mockauer Straße. Der Einsatz von Fördermitteln für gebundenen Mietwohnraum ist für die Gaußstraße zu 100 % und für die Shakespearestraße zu 54 % vereinbart.

Im Jahr 2023 sollen zudem die Bauleistungen für die Neubaumaßnahmen Robert-Schumann-Straße / Grassistraße und Samuel-Lampel-Straße vergeben werden, so dass auch hier im kommenden Jahr die Baumaßnahmen für insgesamt 204 Wohnungen starten können. Die Fertigstellung der vorgenannten Neubauvorhaben ist für 2024 bzw. 2025 vorgesehen. Aktuell in Planung befinden sich Neubaumaßnahmen mit insgesamt rund 330 Wohneinheiten in der Johannisallee, Wunderlichstraße und Meißner Straße. Auch für diese Vorhaben ist der Einsatz von Fördermitteln gemäß der FRLgMW vorgesehen. Für die Projekte Johannisallee und Wunderlichstraße sollen auf Basis der Vorplanung entsprechende Anträge im 1. Quartal 2023 eingereicht werden. Das Vorhaben Meißner Straße ist ebenfalls angemeldet.

Weiterhin erfolgte in der Aufsichtsratssitzung im Juni 2022 die Freigabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen nach 1-4 HOAI für die Vorhaben Judit-Auer-Straße und Auguste-Schmidt-Straße. Für diese Projekte mit insgesamt ca. 150 Wohneinheiten werden derzeit VGV-Verfahren zur Bindung der Planungsleistungen durchgeführt. Für beide Vorhaben sollen Fördermittel gemäß FRLgMW aus den Programmjahren 2023/24 in Anspruch genommen werden.

Zur Sicherung der Eigentümerziele über das Jahr 2026 hinaus befinden sich ferner eine Reihe von Vorhaben durch grundstücksbezogene 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 2023, die die wirtschaftliche Durchführbarkeit der Projekte maßgeblich beeinflusst.

Parallel zur Neubautätigkeit verfolgt die LWB, abhängig von der Einschätzung der angebotenen Portfolios, den **Erwerb von Immobilien**. Im Berichtsjahr wurden keine Ankäufe realisiert. Angebote am Markt sind vorhanden, jedoch sind die Preise von hohen Wertsteigerungserwartungen der Anbieter geprägt und daher für die LWB als Bestandshalterin derzeit wirtschaftlich nicht tragfähig.

## 2.2.2 Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

Die LWB verfügt mit ca. 17.000 Wohnungen über einen beträchtlichen Teil der Leipziger Plattenbaubestände, 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 Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnstandards bevor. Zur Sanierung ihrer Großwohnsiedlungen verabschiedete die LWB im Jahr 2016 ein Gesamtkonzept, das gebäude- und bauwerksteilkonkret ermittelte Instandsetzungsbedarfe sowie lage- und zielgruppenadäquate Modernisierungsbedarfe kombiniert. In den Plattenbaugebieten in Schönefeld, Dölitz, Grünau und Paunsdorf wurden hierfür bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 insgesamt in 31 verschiedenen Projekten bereits 4.918 Wohnungen für Mio. EUR 77,7 saniert. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten werden gemäß der aktuellen Planung mittelfristig weitere Projekte folgen. Für das Jahr 2023 ist ein Bauvolumen in Höhe von Mio. EUR 26,6 für die Plattenbaugebiete Thonberg, Paunsdorf, Schönefeld, Schönau, Sellerhausen und Neu-Lößnig geplant.

Die Bauprojekte in den Großwohnsiedlungen sind als Erhaltungsmaßnahmen überwiegend aufwandswirksam und belasten daher die Jahresergebnisse und Eigenkapitalentwicklung der Gesellschaft stark. Zu den Instandsetzungsbedarfen treten zunehmend ökologische Zielstellungen hinzu, insbesondere zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch umweltbewusste Bauweisen. Die in den vergangenen Jahren spürbar gestiegenen Baukosten führen zudem zu verstärkten Überlegungen, wie sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Maßnahmen z. B. durch stärkere CO<sub>2</sub>-Reduzierung und geringere CO<sub>2</sub>-Bepreisung verbessern lässt.

Die in 2021 begonnene Sanierung für das unbewohnte Objekt Gerberstraße 14-16 wurde im Jahr 2022 vorangetrieben. Hier werden 274 Wohnungen im Innenstadtbereich wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt bzw. neu geschaffen. Im Verlauf der Bauaktivitäten musste eine Kostensteigerung von ehemals geplanten Mio. EUR 20,5 auf zwischenzeitlich Mio. EUR 25,7 sowie eine Verlängerung des Herrichtungszeitraums von ehemals geplanten zwei auf drei Jahre hingenommen werden.

Gleichzeitig erfolgt die Sanierung von Gebäuden in der Leipziger Südvorstadt. Eine Baumaßnahme mit 16 Wohnungen aus dem Jahr 2021 soll in 2023 fertiggestellt werden. Mit den bisherigen Maßnahmen in der Leipziger Südvorstadt blieben 60 sanierte Wohnungen im preiswerten Mietsegment erhalten, davon sind 14 nach der sächsischen Richtlinie für gebundenen Mietwohnraum gefördert und damit mietpreisgebunden. In 2022 wurde die Sanierung eines weiteren Objektes in der Leipziger Südvorstadt mit insgesamt 24 Wohnungen begonnen, das bis Ende 2023 fertiggestellt sein soll. Weitere Objekte befinden sich in der vorbereitenden Planung. Dabei wird den noch unsanierten Objekten im Süden von Leipzig aufgrund der aktuellen öffentlichen Diskussion um Gentrifizierung und Verdrängung besondere Aufmerksamkeit zuteil.

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

Für den Werterhalt der Immobilienbestände und somit den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der LWB sind neben den genannten komplexen Maßnahmen auch **die Instandhaltungen und Instandsetzungen** im gesamten Portfolio von Bedeutung. Die konkrete jährliche Maßnahmenplanung von Instandsetzungen größerer Bauwerksteile (ohne Modernisierung) wird zunächst durch das Portfoliomanagementsystem der LWB aus dem Alter kostenrelevanter Bauwerksteile und deren normativer Restnutzungsdauern abgeleitet und anhand des Ist-Zustands weiter priorisiert. Die in 2022 erneut gestiegenen Aufwendungen tragen einerseits steigenden Instandsetzungsbedarfen und andererseits den gestiegenen Baupreisen Rechnung.

### 2.2.3 Umsetzung von Klimazielen

Die LWB ist bestrebt, den ökologischen Wandel durch die weitere Verbesserung der energetischen Eigenschaften ihrer Immobilien, deren effiziente und ressourcenschonende Energieversorgung sowie durch ein grünes Wohnumfeld mitzugestalten.

In Neubau und Bestand arbeitet die LWB durch dezentrale Energiegewinnung und -nutzung mit Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung an der energetischen Optimierung. Das Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimaschutz der Stadt Leipzig unterstützt der LWB-Konzern u. a. mit der Installation von weiteren Solarstromanlagen mit einer Gesamtleistung von 1,5 MWp bis 2022 auf den Dachflächen der LWB-Bestände.

Zum Ende 2022 wurden im LWB-Konzern 82 Photovoltaikanlagen (i. Vj. 54) mit einer Leistung von 2,90 MWp und 37 (i. Vj. 30) 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 und die Nutzung von regenerativen Primärenergieträgern für eine deutliche Verringerung des Energieverbrauchs der Gebäude im Bestand. Durch den Anschluss von Immobilien an das Fernwärmenetz der Leipziger Stadtwerke gewährleistet die LWB eine klimafreundliche Wärmeversorgung. Bereits heute sind ca. 80 % der Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Des Weiteren setzt die LWB durch den Einsatz von Wärmeanlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung in Gas-Versorgungsgebieten auf umweltfreundliche Technologien. Seit 2020 wertet die LWB für ihre Gebäude Energieverbräuche und Brennstoffemissionen in einem CO<sub>2</sub>-Monitoring aus und bewertet die durchgeführten Maßnahmen im Hinblick auf die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Die LWB liegt beim Gesamtwärmeverbrauch sowie dem Treibhausgasausstoß für die Wärmeversorgung besser als der bundesweite Durchschnitt.<sup>22</sup> Die Ergebnisse ermöglichen eine strategische Maßnahmenplanung mit dem Ziel der Verringerung der Treibhausgasemissionen durch den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2022 untersuchte die LWB mit fachlicher Unterstützung Szenarien für die Umsetzung von klimaneutralen Immobilienbeständen bis 2040. Zusätzlich erfordern in 2022 geschaffene gesetzliche Rahmenbedingungen, dass die LWB in den nächsten Jahren ihre Sekundärheizsysteme mit karbonbasierten Primärenergieträgern überprüfen wird, um einen energie- und klimaoptimierten Betrieb der Heizungsanlagen zu ermöglichen.

Abgesehen von der Bereitstellung „grüner“ Primärenergieträger durch Energieversorgungsunternehmen liegt das Investitionsrisiko aus der Umsetzung der Klimaschutzziele, 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 Umwelt-

<sup>22</sup> LWB, Nachhaltigkeitsbericht 2021, Seite 11

anforderungen und Mieterbedürfnissen sicherstellen. Anreize zur ökologischen Gebäudesanierung können dabei durch zusätzliche Sanierungsförderung in verlässlichen Rahmenbedingungen gesetzt werden.

#### **2.2.4 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 2021 in der Bernhard-Göring-Straße 17 ca. 100 Plätze sowie 2022 in der Landsberger Straße ca. 170 Plätze sowie in der Hafestraße ca. 140 Plätze. Mit dem Ziel des flächensparenden Bauens werden die Einrichtungen an diesen Standorten in Wohnungsneubauten integriert. Die Kindertagesstätten wurden in 2022 planmäßig an ihre Träger übergeben.

### 3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2022 sind in der LWB 511 (31. Dezember 2021: 485) Mitarbeitende angestellt. Die durchschnittliche Anzahl der aktiven Mitarbeitenden im Konzern (d. h. ohne ruhende Arbeitsverhältnisse, Langzeitkranke und Mitarbeitende in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich wie folgt entwickelt:

	LWB			LWB-Konzern		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	437	426	426	463	452	452
<b>Aktive Mitarbeiter</b>	<b>439</b>	<b>428</b>	<b>428</b>	<b>467</b>	<b>456</b>	<b>456</b>
Auszubildende	34	35	36	34	35	37
<b>Aktive Mitarbeiter gesamt</b>	<b>473</b>	<b>463</b>	<b>464</b>	<b>501</b>	<b>491</b>	<b>493</b>

Entwicklung Mitarbeitende (Jahresdurchschnitt)

Mit dem Betriebsrat wurde im Dezember 2021 eine Betriebsvereinbarung geschlossen, welche verbindliche und transparente Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme des vorzeitigen Ruhestandes für die Mitarbeitenden der LWB definiert. Auf dieser Grundlage wurden in 2022 mit 14 Mitarbeitenden Altersteilzeitverträge vereinbart.

Die anhaltende Ausbreitung des Coronavirus hatte auch in 2022 weiterhin direkte Auswirkungen auf die Gesamtorganisation der LWB. Der eingerichtete Krisenstab hat die Situation kontinuierlich beobachtet und analysiert und dabei auf veränderte gesetzliche Regelungen und die pandemische Entwicklung reagiert. Um die größtmögliche Sicherheit für die Beschäftigten zu gewährleisten, wurden Maßnahmen wie die Möglichkeit der Nutzung von mobiler Arbeit fortgeführt. 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 sowie ein erkennbarer Fachkräftemangel sind die 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 strategischen Überlegungen und Ausgestaltung von Instrumenten zur Personalplanung, Personalgewinnung, Personalentwicklung und -bindung stehen. Als ein wesentlicher Baustein zur Steuerung und Absicherung des anstehenden Generationenwechsels hat die LWB ihre Recruiting-Aktivitäten für die aktive Suche und Ansprache von potenziellen Mitarbeitenden professionalisiert und personell verstärkt. Dazu erfolgten auch die Umstellung und der Ausbau des internen und externen digitalen Bewerbungsprozesses sowie die Erweiterung der Nutzung moderner Plattformen zur Personalgewinnung.

Ebenfalls erfolgte die bedarfsgerechte Erweiterung unseres Angebots an Ausbildungsberufen sowie die Vereinbarung von Hochschulkooperationen zu verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Studiengängen.

In den Bereichen Personalbindung und Personalentwicklung wurde schwerpunktmäßig die zielgerichtete Integration neuer Beschäftigter weiterentwickelt. Als weitere Maßnahme erfolgte die Durchführung eines verpflichtenden Führungsfeedbacks zu Führungsqualität, Kompetenzen und Potenzialen aller Führungskräfte. Dieses Instrument fördert durch einen strukturierten und wertschätzenden Dialog die Zusammenarbeit und Zufriedenheit der Beschäftigten und Führungskräfte und ermöglicht die Ableitung von Handlungsfeldern, auf denen sich die Führungskraft verändern kann.

Als wesentliches Element in der Weiterentwicklung der LWB-Führungskultur wurde das Führungskräfte-training „Gemeinsam in Führung gehen“ im Jahr 2022 fortgeführt. Im Rahmen dieses modularen Programms entwickeln unsere Führungskräfte ein einheitliches Verständnis von Führung und ihrer damit verbundenen aktiven Rolle. Zur zielgerichteten bedarfsorientierten Personalentwicklung nutzen die Mitarbeitenden die zahlreichen Angebote aus dem LWB Bildungskatalog, dessen Themen laufend an die Bedarfe angepasst werden. Im Fokus für 2022 standen insbesondere die Schulungsthemen „Kommunikation in der Energiekrise“ für alle Beschäftigten mit Kundenkontakt. Für die Weiterbildung von Mitarbeitenden und Führungskräften (inklusive Führungskräfte-training) wurden 2022 etwa TEUR 338 (i. Vj. TEUR 231) investiert.

Zum Bilanzstichtag waren in der LWB insgesamt 37 Jugendliche in der Berufsausbildung: 28 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, neun Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung. 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 bis September 2025 verliehen.

In 2022 waren bis zu 25 schwerbehinderte bzw. 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.<sup>23</sup>

		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Ertrag</b>				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	50.801	48.355	51.837
EBITDA (angepasst)	TEUR	75.983	65.186	65.945
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-36.446	-31.789	-30.126
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-5.910	-6.442	-11.555
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	8.445	10.124	10.156
<b>Liquidität</b>				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	45.877	46.378	46.574
Schuldendienstdeckung	TEUR	30.970	23.443	20.826
Schuldendienstdeckungsgrad		1,69	1,56	1,46
<b>Rentabilität</b>				
Bilanzsumme	TEUR	1.482.448	1.385.905	1.229.039
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	6,7	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	3,6	3,3
<b>Vermögen</b>				
Eigenkapitalquote	%	39,0	39,5	41,1
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	52,7	55,6	48,2
Anlagendeckungsgrad	%	96,3	95,3	97,7

Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

<sup>23</sup> Den dargestellten Kennzahlen liegt die folgende Berechnung zugrunde:

- Schuldendienstdeckung: EBITDA (angepasst) abzüglich (Zinssaldo + planmäßige Tilgung)
- EBITDA (angepasst): EBITDA + nicht aktivierte Modernisierung Großwohnsiedlungen + Erträge aus Beteiligungen + Ergebnisabführung Tochtergesellschaften
- 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 jährlichen Umsatzerlöse aus Mieten)
- Anlagendeckungsgrad: (Eigenkapital + Sonderposten + lang- und mittelfristiges Fremdkapital) / Anlagevermögen

Das Geschäftsergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 1,7 gesunken, liegt mit Mio. EUR 8,4 aber deutlich über dem für 2022 geplanten Ergebnis. Lässt man die im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Fondsimmobilien stehenden Aufwendungen und Erträge außer Acht (vor allem Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund der Beendigung des Mietmanagementvertrags um Mio. EUR 10,3 und Erhöhung der Abschreibungen um Mio. EUR 3,4) ergeben sich die Abweichungen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund erhöhter Instandhaltungsmaßnahmen, hauptsächlich für komplexe Erhaltungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen, und höherer Umsatzerlöse aus Mieten. Im Verhältnis zum Plan sind vor allem geringere Personal- und sonstige Verwaltungsaufwendungen sowie unter dem Plan gebliebene Baukosten bei Sanierungsprojekten ursächlich für die Abweichung.

Mit einem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von Mio. EUR 45,9 wurde der Vorjahreswert von Mio. EUR 46,4 leicht unterschritten; er liegt aber deutlich über dem geplanten Wert von Mio. EUR 36,6. Hier wirken zusätzlich zu den oben genannten Effekten stichtagsbezogene Zahlungsverzögerungen.

Die Rentabilitätskennziffern werden insbesondere durch die im Jahresergebnis enthaltenen Sondereffekte beeinflusst. Im Jahr 2022 sind hier neben Erträgen aus der Ergebnisabführung der **LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH**, die aus dem Rückkauf der Fondsimmobilien resultieren (Mio. EUR 15,3) und dem Ergebnis aus Grundstückverkäufen/-tausch (Mio. EUR 6,1), vor allem auf den Anstieg der Bodenrichtwerte zurückzuführende Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Mio. EUR 4,3) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Mio. EUR 0,8) ausschlaggebend.

Die mit der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen (Schuldendienstdeckungsgrad, Eigenkapitalquote und angepasster Loan to Value – siehe Abschnitt 1.2) liegen auch für 2022 über den Vorgaben des Gesellschafters und den laut Wirtschaftsplan 2022 angestrebten Werten.

## 4.2 Ertragslage der LWB

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

	2022		2021		2022-2021
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Hausbewirtschaftung	66.423	130,8	63.325	131,0	3.098
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	-759	-1,5	-624	-1,3	-135
Administration	-14.863	-29,3	-14.346	-29,7	-517
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>50.801</b>	<b>100,0</b>	<b>48.355</b>	<b>100,0</b>	<b>2.446</b>
Planmäßige Abschreibungen	-36.446	-71,7	-31.789	-65,7	-4.657
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>14.355</b>	<b>28,3</b>	<b>16.566</b>	<b>34,3</b>	<b>-2.211</b>
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-5.910	-11,6	-6.442	-13,3	532
<b>Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8.445</b>	<b>16,7</b>	<b>10.124</b>	<b>21,0</b>	<b>-1.679</b>
Steuern	-3.638	-7,2	-1.449	-3,0	-2.189
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4.807</b>	<b>9,5</b>	<b>8.675</b>	<b>18,0</b>	<b>-3.868</b>
Sondereinflüsse	26.023	51,2	24.159	50,0	1.864
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>30.830</b>	<b>60,7</b>	<b>32.834</b>	<b>68,0</b>	<b>-2.004</b>

Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis der Hausbewirtschaftung vor Abschreibungen** liegt um 4,9 % über dem Vorjahreswert. Moderate Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten zu einem Anstieg der Mieterlöse im Kernbestand (ohne Neubau) um 1,6 %. Insgesamt erhöhten sich die Mieterlöse nach Berücksichtigung von Zugängen durch u.a. Neubau um Mio. EUR 4,8 bzw. 3,5 %. Auf dieser Grundlage sowie aufgrund der entfallenen Garantiemieten konnten die Aufwendungen für Instandhaltung, darunter die Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen, wiederum planmäßig erhöht werden. Sie überstiegen den Vorjahreswert um Mio. EUR 12,4 bzw. 25,0 %.

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 sind Leistungen der – zentral organisierten – Vermietung sowie für Bauplanung und -projektsteuerung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen enthalten. Diese innerbetrieblich erbrachten Leistungen sind im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung als Aufwand oder – bei Aktivierungsfähigkeit – als aktivierte Eigenleistungen berücksichtigt.

Aufwendungen für die Organisationseinheiten der **Administration** können nicht unmittelbar den anderen Geschäftsfeldern zugeordnet werden; sie betreffen im Wesentlichen Personal- und Verwaltungskosten, soweit sie nicht unmittelbar Hausbewirtschaftung und/ oder Gebäude- und Vermietungsdienstleister betreffen.

**Planmäßige Abschreibungen** erhöhten sich nach den verstärkten Investitionen der Vorjahre und den Zugängen des Berichtsjahres. Die mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zugegangenen Immobilien aus den Fondsgesellschaften erhöhen die jährlichen Abschreibungen um Mio. EUR 3,4. Den Abschreibungen von Mio. EUR 36,4 standen Zuschreibungen von Mio. EUR 4,3 auf Bodenwerte gegenüber.

Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** haben sich die **Zinsaufwendungen** im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 1,4 reduziert. Der Rückgang der Finanzierungskosten durch Tilgungen und günstigere Anschlussfinanzierungen für höher verzinsliche Bestandsdarlehen fällt deutlicher aus als die hinzukommenden Finanzierungskosten neuer Investitionsdarlehen. Gegenläufig dazu sind die **Beteiligungserträge** im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da die Erträge aus der Ergebnisabführung der **LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH, die in diesem Jahr im Wesentlichen** aus dem Rückkauf der Fondsimmobilien resultieren, in den Sondereinflüssen gezeigt werden.

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

	2022	2021	2022-2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	15.303	0	15.303
Wertanpassung Anlagevermögen	4.298	4.456	-158
Ergebnis aus Immobilienverkäufen/-tausch	6.061	302	5.759
Auflösung Drohverlustrückstellungen	0	18.173	-18.173
Sonstiges	361	1.228	-867
	<b>26.023</b>	<b>24.159</b>	<b>1.864</b>

Sondereinflüsse der LWB

Auf der Grundlage aktueller Ertragswerte und Bodenrichtwerte für den Standort Leipzig waren für in Vorjahren abgeschriebener Bilanzwerte für Grund und Boden **ertragswirksame Wertaufholungen** mit einem Gesamtbetrag von Mio. EUR 4,3 vorzunehmen.

Die im Vorjahr ausgewiesene **Auflösung der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften** betraf Garantiemietverträge mit Fondsgesellschaften, die durch den Kauf der Fondsimmobilien zum 1. Januar 2022 beendet wurden.

### 4.3 Vermögenslage der LWB

	2022		2021		2022-2021
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Aktiva</b>	<b>1.482.448</b>	<b>100,0</b>	<b>1.385.905</b>	<b>100,0</b>	<b>96.543</b>
Anlagevermögen	1.345.465	90,8	1.272.673	91,8	72.792
Umlaufvermögen	136.602	9,2	112.914	8,2	23.688
davon flüssige Mittel	47.723	3,2	43.035	3,1	4.688
Rechnungsabgrenzung	381	0,0	318	0,0	63
<b>Passiva</b>	<b>1.482.448</b>	<b>100,0</b>	<b>1.385.905</b>	<b>100,0</b>	<b>96.543</b>
Eigenkapital	565.548	38,1	534.719	38,5	30.829
davon Jahresergebnis	30.830	2,1	32.834	2,4	-2.004
Sonderposten	12.624	0,8	13.367	1,0	-743
Rückstellungen	17.511	1,2	16.158	1,2	1.353
Verbindlichkeiten	859.333	58,0	806.796	58,2	52.537
davon Kreditverbindlichkeiten	753.929	50,9	724.297	52,3	29.632
Rechnungsabgrenzung	27.432	1,9	14.865	1,1	12.567

Bilanz der LWB

Die Zugänge zum **Anlagevermögen** betreffen einerseits mit Mio. EUR 52,4 Neubauten und andere aktivierte Baumaßnahmen. Daneben spiegelt sich in den Zugängen mit Mio. EUR 36,2 der zum 1. Januar 2022 erfolgte Rückerwerb von Grundstücken aus Fondsgesellschaften wieder, für den zum 31. Dezember 2021 bereits geleistete Anzahlungen in Höhe von Mio. EUR 103,8 bilanziert waren. Der zum 30. Dezember 2022 erfolgte Übergang der Grundstücke der Zweiten Immo KG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge trägt mit Mio. EUR 14,7 zum Anstieg des Anlagevermögens bei, ein Grundstückstauschvertrag mit Mio. EUR 8,2. Dagegen stehen planmäßige Abschreibungen von Mio. EUR 36,4 sowie - gegenläufig - Wertaufholungen bei Grundstücken von Mio. EUR 4,3.

Das **Umlaufvermögen** (ohne flüssige Mittel) betrifft vor allem Unfertige Leistungen (Mio. EUR 58,3), Forderungen gegen verbundene Unternehmen (Mio. EUR 19,5) und Forderungen gegen die Gesellschafterin (Mio. EUR 5,9). Der Anstieg entfällt mit Mio. EUR 14,5 auf Forderungen aus der Ergebnisabführung der **LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH** und mit Mio. EUR 4,3 auf Forderungen aus Ansprüchen auf Fördermittel und Zuschüssen gegen die Gesellschafterin.

Die Erhöhung der **Rückstellungen** um Mio. EUR 1,4 betrifft im Wesentlichen Ertragsteuern (Mio. EUR 0,7) sowie ausstehende Rechnungen für Baukosten (Mio. EUR 1,2). Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2022 von insgesamt Mio. EUR 17,5 entfallen auf ausstehende Rechnungen (Mio. EUR 7,1), vermögensrechtliche Ansprüche Dritter (Mio. EUR 6,0) und Personalarückstellungen (Mio. EUR 1,5).

Im **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind die Fördermittel aus dem vom Freistaat Sachsen aufgelegten Förderprogramm gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum (FRLgMW) und Zuwendungen aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ des Bundes zum Neubau einer Kindertageseinrichtung erfasst. Der Posten wird nach Abschluss der Baumaßnahmen über den Zeitraum der Mietbindung von 15 Jahren bzw. über 25 Jahre ertragswirksam aufgelöst. Der Anstieg um Mio. EUR 12,6 betrifft im Wesentlichen die fertiggestellten Neubauprojekte Landsberger Straße, Hafenstraße und Holberg- / Saalfelder Straße.

Die Veränderung der **Verbindlichkeiten** um Mio. EUR 52,5 betrifft sowohl Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Mio. EUR 25,6), im Wesentlichen für im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Fondsimmobilen gewährten Darlehen von Tochtergesellschaften, als auch Kreditverbindlichkeiten (Mio. EUR 29,6).

Letztere resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Kredite, unter anderem für den Rückerwerb der Fondsimmobilen sowie für (Neu-)Baumaßnahmen. Der Kreditaufnahme stehen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegene planmäßige Tilgungen von Darlehen sowie Sondertilgungen im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Fondsimmobilen gegenüber.

Die Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten – auch im Vergleich zum Vorjahr – zeigt die nachfolgende Übersicht:

	2022		2021		2022-2021
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	694.911	95,9	568.998	94,7	125.913
Gegenüber anderen Kreditgebern	29.386	4,1	32.149	5,3	-2.763
Zins- und Tilgungsabgrenzung	0	0,0	0	0,0	0
<b>Kreditverbindlichkeiten zum 1.1.</b>	<b>724.297</b>	<b>100,0</b>	<b>601.147</b>	<b>100,0</b>	<b>123.150</b>
Planmäßige Tilgung	-35.159	-4,9	-30.440	-5,0	-4.719
Sondertilgung	-25.823	-3,6	-1.870	-0,3	-23.953
Aufnahme neuer Darlehen	89.965	12,4	156.503	26,0	-66.538
Tilgungszuschuss	-114	0,0	-1.043	-0,2	929
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	<b>763</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>763</b>
<b>Veränderung gesamt</b>	<b>29.632</b>	<b>4,1</b>	<b>123.150</b>	<b>20,5</b>	<b>-93.518</b>
Gegenüber Kreditinstituten	726.643	100,3	694.911	115,6	31.732
Gegenüber anderen Kreditgebern	26.523	3,7	29.386	4,9	-2.863
Zins- und Tilgungsabgrenzung	763	0,1	0	0,0	763
<b>Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.</b>	<b>753.929</b>	<b>104,1</b>	<b>724.297</b>	<b>120,5</b>	<b>29.632</b>

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

Die Kreditverbindlichkeiten entfallen mit Mio. EUR 195,4 auf **Altschulden und Altkredite**. Auf sie entfällt der folgende Anteil am gesamten geleisteten Kapitaldienst:

	2022		2021		2022-2021
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	0	0,0	907	2,1	-907
Zinsaufwand Altkredite	1.209	1,7	1.699	3,9	-490
Bürgschaftsentgelte	476	0,7	594	1,4	-118
<b>Zinsaufwand</b>	<b>1.685</b>	<b>2,4</b>	<b>3.200</b>	<b>7,4</b>	<b>-1.515</b>
Planmäßige Tilgung	5.560	7,9	6.540	15,0	-980
<b>Tilgung</b>	<b>5.560</b>	<b>7,9</b>	<b>6.540</b>	<b>15,0</b>	<b>-980</b>
<b>Kapitaldienst Altschulden und Altkredite</b>	<b>7.245</b>	<b>10,3</b>	<b>9.740</b>	<b>22,4</b>	<b>-2.495</b>
<b>Kapitaldienst der LWB mbH gesamt</b>	<b>70.482</b>	<b>100,0</b>	<b>43.565</b>	<b>100,0</b>	<b>26.917</b>

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 2022 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	2022-2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.877	46.378	-501
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.630	-58.365	23.735
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.907	15.647	-22.554
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>4.340</b>	<b>3.660</b>	<b>680</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>42.840</b>	<b>39.046</b>	<b>3.794</b>
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	-55	134	-189
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	598	0	598
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>47.723</b>	<b>42.840</b>	<b>4.883</b>

Kapitalflussrechnung der LWB

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr um Mio. EUR 0,5. Neben den zur Ertragslage 2022 beschriebenen zahlungswirksamen Effekten aus der Entwicklung des Betriebsergebnisses wird diese Abweichung durch zum Vorjahr um Mio. EUR 1,2 erhöhte Auszahlungen für Ertragsteuern geprägt und durch stichtagsbedingte Zahlungsverchiebungen teilweise kompensiert.

Im **Cashflow aus Investitionstätigkeit** sind mit Mio. EUR 63,4 (i. Vj. Mio. EUR 62,7) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen enthalten, davon entfallen Mio. EUR 34,9 auf Neubaumaßnahmen und Mio. EUR 17,5 auf Baumaßnahmen im Bestand. Die Liquiditätszuflüsse im Rahmen von Anlagenverkäufen betragen Mio. EUR 1,6.

Im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition erfolgten Einzahlungen in Höhe von Mio. EUR 25,8 für im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Fondsimmobilien gewährten Darlehen von Tochtergesellschaften. Einzahlungen aus Beteiligungen erfolgten in Höhe von Mio. EUR 4,9 (i. Vj. Mio. EUR 3,8).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen mit einem Betrag von Mio. EUR 52,8. Mittelzuflüsse aus dem Förderprogramm des Freistaates Sachsen für gebundenen Mietwohnraum und aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ des Bundes zum Neubau einer Kindertageseinrichtung sind mit Mio. EUR 9,8 enthalten. Der Mittelabfluss für planmäßigen Kapitaldienst umfasst neben den Auszahlungen aus Darlehenstilgungen von Mio. EUR 35,2 auch die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 9,9 und liegt durch die Zinsreduzierungen um Mio. EUR 1,5 unter dem Vorjahreswert. Im Jahr 2022 wurden darüber hinaus Sondertilgungen von Mio. EUR 25,8 geleistet. Die in 2022 vorgenommenen Schuldübernahmen im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Fondsimmobilien und der Anwachsung der Zweiten Immo KG mit insgesamt Mio. EUR 37,1 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

Hinter der LWB liegt ein Geschäftsjahr mit zufriedenstellendem Verlauf, in dem sie wiederum ein solides positives Jahresergebnis erwirtschaften konnte. Auch die Vermögens- und die Finanzlage stellen sich weiterhin stabil dar. Die im Hinblick auf die Wohnraumversorgung vorgegebenen Eigentümerziele 2022 wurden erreicht. Zugleich wurden alle Zielgrößen zur Sicherung der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Unternehmens weiterhin 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 werden im Rahmen einer jährlichen Risikoinventur nach Geschäftsfeldern erfasst und in Abhängigkeit von Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit insbesondere mit Blick auf drohende Planabweichungen in eine Risikomatrix eingeordnet. Die Tochtergesellschaften sind in diesen Prozess eingebunden.

Grundsätzlich stehen bei der LWB die wesentlichen Werttreiber der Immobilienbewirtschaftung wie Baukosten, die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Mieten sowie die Zinsentwicklung bereits während der Unternehmensplanung und den quartalsweise erfolgenden Erwartungsrechnungen im Fokus. Besondere Relevanz bekommen diese Werttreiber im Hinblick auf die mittel- und langfristige Investitionsstrategie, da sie einzeln oder kumuliert die zukünftige Entwicklung stark beeinflussen können.

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

### 5.2.1 Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken können sich aus dem rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Umfeld sowie den Vorgaben des Gesellschafters ergeben.

Hierzu zählen die in den vergangenen Monaten stark gestiegenen Baukosten und Zinsen und die aktuell hohe Inflationsrate. Durch gesetzgeberische Vorgaben und Initiativen des Gesellschafters werden zudem die Möglichkeiten der Gesellschaft, ihre Umsatzerlöse aus Mieten an die Kostensituation anzupassen, eingeschränkt. Zusätzlich bringen neue Aufgaben und die zu erreichenden Klimaziele mögliche Risiken mit sich. Die Gesamtheit dieser Einflüsse erfordert eine noch stärkere laufende und differenziertere Aussteuerung der strategischen Ziele der Gesellschaft.

### 5.2.2 Einzelrisiken

Die im folgenden genannten Einzelrisiken mit einem – einzeln oder kumuliert im Zeitrahmen der Langfristplanung – TEUR 500 übersteigenden Schadenpotenzial sind für die LWB von Bedeutung:

#### 5.2.2.1 Risiken aus Vermietung

Aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise in 2022/2023 sah sich die LWB gezwungen, die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter zum 1. Januar 2023 zu erhöhen. Sofern Mieter diese erhöhten Vorauszahlungen angesichts des allgemeinen Kostenanstiegs nicht tragen können, kann dies die Liquiditätssituation der LWB, die für den Energieverbrauch der Mieter gegenüber den Versorgungsunternehmen in Vorleistung geht, belasten. Für die Mieter gilt für diesen Fall ein Kündigungsmoratorium bis zum 30. Juni 2023.

Potenzielle Forderungsausfälle, die ihre Ursache nicht nur in den erhöhten Betriebskosten bzw. Vorauszahlungen, sondern auch in den höheren Lebenshaltungskosten der Mieter haben können, wurden bereits in der Planung berücksichtigt; eine zeitnahe Ansprache der Mieter sorgt dafür, die Ausfälle möglichst gering zu halten.

Mietpreisbremse und die Verlängerung des Gültigkeitszeitraums des Mietspiegels auf 6 Jahre könnten dazu führen, dass steigende Kosten und ein reduziertes Mieterhöhungspotenzial aufeinandertreffen. Die finale Umsetzung des Mietspiegels und dessen Wirkung sind noch unklar. Verstärkte Bemühungen im Hinblick auf den Leerwohnungsausbau können in beschränktem Umfang dazu beitragen, die Mieterlöse zu steigern.

Die volatile Situation auf dem Energiemarkt erschwert den Einkauf von Allgemeinstrom und Gas für den Bestand der LWB. Risiken ergeben sich vor allem im Hinblick auf die zeitgerechte Beschaffung der erforderlichen Mengen an benötigtem Strom und Gas zu angemessenen Preisen. Die Situation auf dem Energiemarkt wird laufend beobachtet, um flexibel auf Änderungen reagieren und den Energiebezug unter den gegebenen Umständen optimieren zu können.

### 5.2.2.2 Investitions-, Instandhaltungs- und Objektrisiken

Folgende Risiken können aus dem Zustand von Immobilien im Hinblick auf gesetzliche, bauliche oder ökologische Anforderungen resultieren:

#### Risiken aus fälligem und/ oder zyklischem Instandhaltungsbedarf

Kumuliert auftretende Instandhaltungsbedarfe können sich **kurzfristig** negativ auf Ergebnis, Liquidität oder Planungstreue auswirken. Dies betrifft insbesondere ungeplanten Instandhaltungsaufwand durch kurzfristig erforderliche Reparaturen infolge von Havarien und Verkehrssicherungsmaßnahmen. Maßnahmen zur Gegensteuerung zielen vor allem auf eine entsprechende Priorisierung im Jahresbudget/ Wirtschaftsplan.

**Mittel- bis langfristig**, d.h. für einen 10-Jahreszeitraum und darüber hinaus können sich Klumpen-Risiken insbesondere aus ‚zyklischem‘ Instandhaltungsbedarf, bspw. aus den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Nachwendezeit ergeben. Diese könnten in Zukunft zu hohen Ausschlägen beim Instandsetzungs- / Sanierungsaufwand und damit zu Belastungen des Jahresergebnisses führen, die möglicherweise nicht in jedem einzelnen Geschäftsjahr aus der laufenden Vermietung getragen werden können.

Für dieses Risiko liegen aktuell noch keine belastbaren Einschätzungen vor. Im Geschäftsjahr 2023 soll eine detaillierte Analyse von Art/ Umfang/ Dringlichkeit, voraussichtlichen Kosten und zeitlichem Auftreten des Instandhaltungsbedarfs sowie dessen planmäßiger Reduzierung erfolgen. Die hieraus gewonnenen Informationen sollen eine gezielte Koordination von konkurrierenden Instandhaltungs-, Klimaschutz- und anderen strategischen bzw. wertorientierten Maßnahmen sowie der Neubauaktivitäten ermöglichen, um zukünftige Ausschläge auf die Jahresergebnisse steuern und dämpfen zu können

#### Risiken aus Baukosten und -zeiten

Die aktuell vorliegenden Risikoeinschätzungen hinsichtlich der Baukostenentwicklungen für Bestand und Neubau lassen für die LWB ein weiteres – über das bereits in der Planung ohnehin berücksichtigte Niveau hinaus – Baukostenrisiko von etwa 10% erkennen, das die Liquiditäts- und zum Teil auch die Ertragslage belasten kann.

Zudem führt die Auslastung der Baubetriebe immer noch zu einer Verknappung mit über das bislang bekannte Maß hinaus möglichen Verzögerungen bei Auftragsvergabe und -durchführung sowie erhöhten Terminrisiken hinsichtlich der Fertigstellung. Hier zeichnet sich jedoch infolge des Rückgangs der Neubautätigkeit privater Investoren aktuell eine leichte Entspannung ab, die zu einer Reduzierung von Baupreis- und Bauzeitrissen führen kann.

### 5.2.2.3 Rechtliche Risiken

Eine möglicherweise eingeschränkte Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Steuer war bereits in die Risikobetrachtung und in den Wirtschaftsplan eingeflossen. Unklar ist, ob die in der Mittelfristplanung berücksichtigte Annahme einer 50%igen Umlagefähigkeit ausreichend ist und ob gegebenenfalls durch Klagen von Mietern zusätzliche Aufwendungen auf die Gesellschaft zukommen.

Die Novellierung der Heizkostenverordnung zum 1. Januar 2022 verpflichtet zur sukzessiven Vorbereitung des Wohnungsbestands zur Fernablesung der monatlichen Verbrauchsinformationen. Das Risiko von Mieterklagen wird jedoch als gering eingestuft.

Datenschutzverstöße können infolge der Einführung der DSGVO zu hohen Strafzahlungen führen. Durch die bereits vorgenommenen und weiteren eingeleiteten Maßnahmen geht die Gesellschaft davon aus, dass kein wesentliches Risiko vorliegt.

Aktuell befinden sich verschiedene Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Wohnungswirtschaft in der politischen Diskussion, die sich auf die Zielerreichung und die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft auswirken können. Insbesondere sind dies:

- ein möglicher (teilweiser) Entfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer,
- eine mögliche weitere Beschneidung der Modernisierungumlage,
- die steigenden Anforderungen an Baumaßnahmen (z.B. GEG etc.) mit baukostenerhöhender Wirkung.

### 5.2.2.4 Risiken aus Personal

Personalrisiken werden vor allem in dem aktuellen und sich zukünftig voraussichtlich verschärfenden Fachkräftemangel gesehen, der dazu führen kann, dass Stellen nicht, spät oder nur mit noch zu qualifizierendem Personal besetzt werden können. Dies kann u.a. zu einer hohen Beanspruchung der vorhandenen Mitarbeiterschaft, zu Mehrkosten, zu eingeschränkter Servicebereitschaft und Verzögerungen von Projekten und Maßnahmen führen. Dies betrifft auch die LWB, die in den nächsten Jahren einen hohen altersbedingten Abgang von Personal erwartet.

Personelle Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Personal im IT-Bereich bestehen darin, dass die Funktionsfähigkeit der Systeme und Prozesse beispielsweise für Betrieb, Wartung, Fehlersuche, Wiederanlauf, Steuerung externer Dienstleister im 2nd-Level-Support eingeschränkt ist.

In der Hausbewirtschaftung kann der Personalmangel zu Know-How-Verlusten, langsameren Reaktionszeiten und Service-Einbußen für Mieter und damit letztlich zu Mietverlusten führen.

Die LWB sieht sich diesem Risiko gegenüber angemessen aufgestellt, in dem sie aktuell über 30 Ausbildungsplätze bereitstellt, das altersbedingt anstehende Ausscheiden von Mitarbeitenden durch ein Altersteilzeitprogramm strukturiert und transparent gemacht hat und die Personalgewinnung mittlerweile intensiv vorantreibt. Aus diesem Grund geht die LWB davon aus, auch weiterhin eine ausreichende Personalstärke halten zu können.

### 5.2.2.5 IT-Risiken

Der Ausfall kritischer Systeme und zentraler Infrastruktur würde die Betriebsfähigkeit der gesamten LWB maßgeblich beeinflussen. Risiken im Hinblick auf den Ausfall von IT-Systemen können sich aus Hackerangriffen, Sabotage, sonstigen Cyber-Risiken sowie mangelnder Verfügbarkeit des IT-Personals ergeben.

Das Eintreten dieser Risiken kann die Arbeitsfähigkeit des gesamten Unternehmens für einen längeren Zeitraum beeinträchtigen oder stilllegen. Darüber hinaus drohen Vermögensschäden, hohe Kosten der Wiederinbetriebnahme / Neuerfassung von Daten sowie Reputationsschäden. Ein nicht hinreichend dokumentiertes Notfallkonzept kann dazu führen, dass sich der Zeitraum bis zur Wiederherstellung des Produktionsbetriebs erheblich verlängert.

Zur Gegensteuerung wird ein umfassender Katalog von technischen und organisatorischen Maßnahmen ergriffen, die von der Schärfung des Risikobewusstseins der Mitarbeiter über die Sicherung externer Unterstützung und Dienstleistungen bis zur weiteren Härtung von Endgeräten reichen. Darüber hinaus besteht zur Begrenzung des potenziellen wirtschaftlichen Schadens eine Cyber-Versicherung.

### 5.2.2.6 Finanzwirtschaftliche Risiken (Zinsänderungsrisiken)

Bzgl. der Zinsaufwendungen werden auch angesichts der Zinsentwicklung seit Aufstellung des Wirtschaftsplans zum Zeitpunkt der Risikoberichterstellung (noch) keine wesentlichen Risiken – über die bereits in der Planung berücksichtigten Zinsaufwendungen hinaus – gesehen. Derzeit geht der Finanzmarkt von lediglich moderaten weiteren Zinserhöhungen aus.

Für 2023 ist insgesamt eine Kreditaufnahme in Höhe von Mio. EUR 106 geplant. Für einen Teilbetrag von Mio. EUR 41 sind die Konditionen bereits fixiert. Weitere Mio. EUR 40 können aus dem freien Kreditvolumen der CEB, der Bank des Europarates, zu günstigen Konditionen abgerufen werden. Es verbleibt ein Betrag von Mio. EUR 25, für den die Konditionen am freien Kapitalmarkt relevant werden. Nach aktuellem Stand liegen die in der Planung angesetzten Zinssätze noch leicht über den derzeitigen marktüblichen Sätzen.

### 5.2.2.7 Sonstige Risiken

- Liquiditätsrisiko aus Zuschreibungen: Sofern die Bodenrichtwerte in der Stadt Leipzig weiterhin steigen, kann hieraus auch in den nächsten Jahren ein weiterer Zuschreibungsbedarf resultieren. Dieser führt höheren handelsrechtlichen, (nicht liquiditätswirksamen) Ergebnissen, die jedoch zu wesentlichen Teilen der Versteuerung unterliegen und somit die Liquidität der Gesellschaft reduzieren können.
- Aus den Tochtergesellschaften wurden – im Wesentlichen aus einer Gesellschaft mit einem Ergebnisabführungsvertrag – verschiedene Risiken mit einer Gesamthöhe von insgesamt Mio. EUR 2,7 und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 10% gemeldet. Diese Risiken können sich auf das Beteiligungsergebnis der LWB mbH bzw. das Konzernergebnis auswirken.

Risiken, die den Bestand der LWB gefährden, bestehen derzeit nicht.

## 6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht

### 6.1 Ausblick für die deutsche Wirtschaft

Führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute geben in ihren letzten Äußerungen BIP- Prognosen von -0,1 % bis + 0,2 % gegenüber dem Jahr 2022 ab des BIP in 2023.<sup>24</sup> Ursächlich für die schwache Entwicklung sind die massiv verschlechterte Energieversorgung durch den vollständigen Stopp russischer Gaslieferungen, eine schwächer steigende Auslandsnachfrage und höhere Finanzierungskosten.

Der private Konsum spielt ebenfalls eine wichtige Rolle: Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Das wiederum wirkt sowohl auf den Einzelhandel als auch auf konsumnahe Dienstleistungen. Nach Prognosen von Wirtschaftsexperten wird diese Inflationsentwicklung als lediglich temporär eingeschätzt und scheint, auch abgemildert durch die mittlerweile in Kraft getretene Energiepreisbremse, zum Berichtszeitpunkt tatsächlich leicht rückläufig. Für das Jahr 2023 rechnet die Bundesbank mit einem Rückgang der Inflation auf (immer noch überdurchschnittlich hohe) 7,2 %.<sup>25</sup>

In der anlageintensiven Immobilienwirtschaft sind wegen der bestehenden Verunsicherung hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung spätestens seit der zweiten Jahreshälfte 2022 massive Einbrüche der Auftragsvolumina an Bauplaner und Bauausführende zu verzeichnen. Große Wohnungsunternehmen haben angekündigt, ihre Neubauprojekte vorerst nicht weiterzuverfolgen. Die direkte Folge wird vor allem das Nichterreichen der Wohnungsneubauziele der Bundesregierung in Höhe von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr sein, die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt als notwendig erachtet werden. Hierdurch wird sich in den Großstädten die Wohnungsknappheit verstärken (bei gleichzeitiger Erhöhung des Leerstands in ländlichen Regionen) - was wiederum in den Metropolen zu einer weiteren Dynamisierung der Neuvermietungsflächen führt.

Mittelfristig besteht die wohnungspolitische Herausforderung, einerseits Härten am Mietwohnungsmarkt durch eine angemessene Angebotsausweitung zu begegnen und andererseits den Aufbau von zukünftigen Überkapazitäten in einzelnen Segmenten zu verhindern. Die Stadt Leipzig hat 2021, neben der Beseitigung von Leerstand, den Neubau von etwa 2.000 Wohnungen pro Jahr als notwendig eingeschätzt, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen.<sup>26</sup>

Die Wachstumserwartungen, die zunächst über einen Nachfrageüberhang bei Bauleistungen die Baupreise getrieben haben, werden, so die Erwartung, in 2023 zum Teil deutlich korrigiert. In einigen Baugewerken sind jedoch nach wie vor, auch wegen des sich verstärkenden Fachkräftemangels im Handwerk, Kapazitätsengpässe preisbeeinflussend. In einzelnen Baugewerken ist festzustellen, dass – preisunabhängig – die Kapazitäten am regionalen Markt vollständig ausgeschöpft sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die zusätzlich durch Energiepreisanstieg und Inflation getriebenen überdurchschnittlich gestiegenen Baukosten deutlich nach unten korrigieren - eher ist im Zuge der Abkühlung der Baukonjunktur eine Seitwärtsbewegung der Preisentwicklung zu erwarten. Insofern werden die nach wie vor hohen Baupreise in Verbindung mit den gestiegenen Finanzierungskosten einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und die Durchführbarkeit zukünftiger Investitionen der LWB haben.

### 6.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Chancen können sich in dieser Situation daraus ergeben, dass die LWB zur Erreichung ihrer Ziele durch Fördermaßnahmen der Stadt Leipzig, des Landes Sachsen oder auf Bundesebene gestärkt wird. Sie könnte

<sup>24</sup> Sachverständigenrat für Wirtschaft: Konjunkturprognose 2023 und 2024 (sachverstaendigenrat-wirtschaft.de)

<sup>25</sup> Bundesbank-Prognose 16. Dezember 2022

<sup>26</sup> Stadt Leipzig, Monitoringbericht Wohnen 2019/2020, März 2021

somit gegen den Trend, wenn auch in geringerem Umfang, weiter Wohnraum generieren, sei es durch Neubau oder durch großflächige Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung des Bestands. Hierdurch kann sie die Ziele der Stadt Leipzig im Hinblick auf wohnungspolitische, soziale und ökologische Aspekte umsetzen.

Auch durch die aktuelle Markt- und insbesondere Zinsentwicklung vermehrt zum Kauf angebotene Grundstücke bzw. Wohnungen, können, bei gesunkenem Preisniveau, der LWB die Möglichkeit bieten, ihren Bestand zu erweitern. Weitere Chancen ergeben sich auch daraus, dass die LWB in den letzten Jahren verstärkt Neubau betrieben und somit weiter Kompetenzen und Kapazitäten für zukünftige Projekte aufgebaut hat.

Nicht zuletzt ergeben sich, trotz Fach- und zunehmend generellem Arbeitskräftemangel auch Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Die LWB positioniert sich hier als gesellschaftlich engagierter, professionell aufgestellter und nachhaltig tätiger Arbeitgeber, der einen langwirkenden positiven Beitrag zur Entwicklung der Stadt Leipzig liefert.

### 6.3 Zukünftige Entwicklung der LWB

Das besondere Augenmerk der LWB liegt auch in Zukunft auf der Bewirtschaftung von Wohnungen im preisgünstigen Segment. Entsprechend Ihrer Eigentümerziele wird sie - die Einhaltung ihrer wirtschaftlichen Prämissen vorausgesetzt - mindestens ein Drittel ihres Wohnungsbestandes in einem Preissegment anbieten, das den Angemessenheitskriterien der Leipziger Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ (KdU) entspricht. Darüber hinaus ist die LWB bestrebt, auch in ihren Neubauten einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderter, mietpreisgebundener Wohnungen bereitzustellen, sofern die entsprechenden Fördermittel zur Verfügung stehen und die Neubauprojekte sich unter Einhaltung der vorgegebenen finanziellen Kennziffern wirtschaftlich darstellen lassen.

Gemäß der auf den Eigentümerzielen basierenden Strategischen Unternehmensplanung 2027 strebt die LWB grundsätzlich und, unter der Annahme einer zeitlich weitgehend gleichmäßigen Verteilung der Instandsetzungen von Großwohnsiedlungen, ein nachhaltig positives jährliches **Geschäftsergebnis vor Steuern** an. Auf diese Zielsetzung wirken jedoch zunehmend Faktoren ein, die zur Zeit der Erarbeitung der Strategischen Unternehmensplanung noch nicht absehbar waren und deren Auswirkungen sich teilweise überlagern: Dazu gehören neben Faktoren wie dem mittelbar aus dem Angriff auf die Ukraine resultierenden Anstieg der Energiepreise auch die deutlich erhöhten Baukosten, der Fachkräftemangel u.a. bei Baudienstleistungen und die stark gestiegene Inflation sowie die inzwischen stark angestiegenen Zinsen. Auch der Zustrom von Kriegs- und anderen Flüchtlingen, die die Stadt Leipzig bestrebt ist, angemessen und kostengünstig mit Wohnraum zu versorgen, ist hier zu nennen. Darüber hinaus wirken auch die umfangreichen Verpflichtungen, die sich aus der Umsetzung von Klimazielen in der Immobilienwirtschaft ergeben und Maßnahmen mit erheblichen Kosten mit sich bringen, auf die Entwicklung der LWB ein und können zur Adjustierung der vom Gesellschafter gesetzten wohnungspolitischen oder finanziellen Ziele führen.

Für das Jahr 2023 geht die LWB von leicht steigenden Vermietungsquoten aus. Sie beabsichtigt, insbesondere die Mieterhöhungspotenziale in guten und sehr guten Wohnlagen zu nutzen, um ihrer Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen sowie weiteren Eigentümerzielen nachkommen zu können. Vor dem Hintergrund der steigenden Belastung der Mieter durch Energiekosten und Inflation geht die Gesellschaft jedoch von moderaten Erhöhungen aus.

Bereits geplante Investitionen in Neubau und notwendige Sanierungen im Bestandsportfolio sollen entsprechend der strategischen Zielstellung der Gesellschaft grundsätzlich weiter realisiert werden, wobei die Wirtschaftlichkeit der Projekte angesichts der geschilderten Kostenentwicklung auf den Prüfstand zu stel-

len ist. Im Geschäftsjahr 2023 sind weitere Projekte im Bau oder in Beauftragung (Gauß- und Shakespearestraße sowie Mockauer Straße), deren Fertigstellung für 2024 bzw. die Folgejahre geplant ist.

Für das Jahr 2023 geplante Investitionen in Neubau belaufen sich einschließlich Planungsleistungen und Grundstücksentwicklung auf insgesamt etwa Mio. EUR 54,0. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2023 aufgrund der Ausweitung komplexer Sanierungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen noch einmal über den Vorjahreswerten liegen.

Bei moderat steigenden Umsatzerlösen wird das Geschäftsergebnis (vor Steuern und Sondereinflüssen / Einmaleffekten) für 2023 mit rd. Mio. EUR 1,0 planmäßig deutlich unter dem des Jahres 2022 liegen, vor allem aufgrund höherer Betriebs- und Finanzierungskosten sowie höheren Personalaufwands. Grundstücksgeschäfte, vor allem ein vorgesehener Grundstückstausch mit der Stadt Leipzig, sollen in 2023 mit einem niedrigen zweistelligen Millionenbetrag als Sondereffekt zum Jahresergebnis beitragen.

Die LWB erwartet, dass sie die in der strategischen Unternehmensplanung definierten finanzwirtschaftlichen Zielgrößen für das Jahr 2023 vollständig erreichen wird.

Leipzig, den 31. März 2023



Kai Tonne  
Geschäftsführer



Doreen Bockwitz  
Geschäftsführerin

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA				PASSIVA			
		12/31/2022	12/31/2021			12/31/2022	12/31/2021
		EUR	EUR			EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.345.465.397,43</b>	<b>1.272.673.223,97</b>	<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>565.548.239,79</b>	<b>534.718.725,54</b>
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>456.545,54</b>	<b>622.740,62</b>	<b>I.</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>312.000.050,00</b>	<b>312.000.050,00</b>
	Entgeltlich erworbene Software	456.545,54	622.740,62	<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>24.974.192,36</b>	<b>24.974.192,36</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>1.330.312.330,18</b>	<b>1.253.774.300,25</b>	<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>32.122.036,09</b>	<b>32.122.036,09</b>
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	1.230.969.423,20	1.003.483.393,85	1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74	25.987.821,74
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.732.322,78	27.288.546,93	2.	Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	6.134.214,35
3.	Grundstücke ohne Bauten	30.545.193,32	31.172.129,55	<b>IV.</b>	<b>Gewinnvortrag</b>	<b>165.622.447,09</b>	<b>132.788.817,69</b>
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.593.632,95	3.844.292,50	<b>V.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>30.829.514,25</b>	<b>32.833.629,40</b>
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.337.439,50	3.134.725,39	<b>B.</b>	<b>Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>12.624.265,51</b>	<b>13.366.878,71</b>
6.	Anlagen im Bau	28.151.803,77	73.369.734,38	<b>C.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>17.510.664,78</b>	<b>16.158.206,77</b>
7.	Bauvorbereitungskosten	6.967.026,92	7.667.868,53	1.	Rückstellungen für Pensionen	902.908,00	1.214.239,12
8.	Geleistete Anzahlungen	15.487,74	103.813.609,12	2.	Steuerrückstellungen	935.093,56	240.992,78
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>14.696.521,71</b>	<b>18.276.183,10</b>	3.	Sonstige Rückstellungen	15.672.663,22	14.702.974,87
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	10.502.221,71	17.302.221,71	<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>859.332.547,27</b>	<b>806.796.371,93</b>
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.194.300,00	941.750,00	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	727.406.015,94	694.911.404,19
3.	Sonstige Ausleihungen	0,00	32.211,39	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.523.045,99	29.385.905,00
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>136.602.224,75</b>	<b>112.914.087,55</b>	3.	Erhaltene Anzahlungen	61.955.444,58	59.174.981,73
<b>I.</b>	<b>Andere Vorräte</b>	<b>58.477.056,81</b>	<b>58.503.435,18</b>	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.031.806,59	4.484.995,25
1.	Unfertige Leistungen	58.281.400,41	58.362.721,59	5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.625.013,15	16.900.532,78
2.	Andere Vorräte	195.656,40	140.713,59	6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.856.507,68	1.242.535,39
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>30.402.008,59</b>	<b>11.375.364,51</b>	7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	94.981,04	34.166,85
1.	Forderungen aus Vermietung	1.567.155,97	1.312.334,13	8.	Sonstige Verbindlichkeiten	839.732,30	661.850,74
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	34.244,75	44.436,75		- davon aus Steuern EUR 332.854,83 (i. Vj. EUR 406.661,71) -		
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.801,57	161.522,62		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 32.919,69 (i. Vj. EUR 22.040,09) -		
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.469.063,27	6.773.040,00	<b>E.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>27.432.002,65</b>	<b>14.865.173,94</b>
5.	Forderungen gegen Gesellschafterin	5.855.983,69	1.476.855,49				
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	3.330.759,34	1.607.175,52				
<b>III.</b>	<b>Flüssige Mittel</b>	<b>47.723.159,35</b>	<b>43.035.287,86</b>				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	47.723.159,35	43.035.287,86				
<b>C.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>380.097,82</b>	<b>318.045,37</b>				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.482.447.720,00</b>	<b>1.385.905.356,89</b>	<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.482.447.720,00</b>	<b>1.385.905.356,89</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022	2021
		EUR	EUR
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>	<b>204.449.316,03</b>	<b>198.259.924,68</b>
a)	aus der Hausbewirtschaftung	202.547.684,20	196.163.209,54
b)	aus Betreuungstätigkeit	213.960,86	205.949,69
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.687.670,97	1.890.765,45
<b>2.</b>	<b>Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	<b>-905.726,62</b>	<b>1.894.901,07</b>
<b>3.</b>	<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.355.778,00</b>	<b>1.280.290,82</b>
<b>4.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>17.807.569,36</b>	<b>29.998.886,68</b>
<b>5.</b>	<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>121.893.667,99</b>	<b>121.163.587,73</b>
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	121.802.467,08	121.111.575,91
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	1.253,55
c)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	91.200,91	50.758,27
<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>29.032.821,28</b>	<b>27.777.851,26</b>
a)	Löhne und Gehälter	24.351.190,32	23.208.497,04
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung EUR 76.227,56 (i. Vj. EUR 146.320,19) -	4.681.630,96	4.569.354,22
<b>7.</b>	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>36.445.796,31</b>	<b>31.789.115,91</b>
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>10.326.349,59</b>	<b>9.891.075,29</b>
<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen</b> - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.052.993,90 (i. Vj. EUR 1.065.630,55) -	<b>1.052.993,90</b>	<b>1.065.630,55</b>
<b>10.</b>	<b>Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	<b>18.193.983,66</b>	<b>3.794.729,68</b>
<b>11.</b>	<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>12.316,69</b>
<b>12.</b>	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 156.572,80 (i. Vj. EUR 90.159,57) - - davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 4.342,00 (i. Vj. EUR 0,00) -	<b>268.656,83</b>	<b>166.728,81</b>
<b>13.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> - davon an verbundene Unternehmen EUR 146.386,53 (i. Vj. EUR 34.800,00) - - davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 60.472,00 (i. Vj. EUR 80.444,00) -	<b>10.062.144,58</b>	<b>11.590.358,68</b>
<b>14.</b>	<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>3.625.675,94</b>	<b>1.443.086,12</b>
<b>15.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.836.115,47</b>	<b>32.818.333,99</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Steuern</b>	<b>6.601,22</b>	<b>-15.295,41</b>
<b>17.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>30.829.514,25</b>	<b>32.833.629,40</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2022

---

## I. Grundlagen

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

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 5. Juli 2021. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. Darüber hinaus wurde die Bilanz entsprechend § 265 Abs. 5 Satz 1 HGB erweitert und Postenbezeichnungen nach § 265 Abs. 6 HGB angepasst.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 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 erfolgten Zuschreibungen unter Berücksichtigung subjektiver Immobilienwerte nach IDW RS IFA 2, die sich aufgrund gesellschaftsvertraglicher Aufgaben der LWB, insbesondere der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung, von typisierten Werten aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers unterscheiden.

Erhaltene Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt. In die Herstellungskosten werden die handelsrechtlich zu berücksichtigenden 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.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten von bis EUR 800,00 werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bzw. zum voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

**Unfertige Leistungen** (noch abzurechnende Betriebskosten) sind zu Anschaffungskosten 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 zu berücksichtigenden 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 werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen nach der Altersstruktur oder Rechtshängigkeit der Forderungen vorgenommen.

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

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszulage** wurde für die bis 2004 gewährten Investitionszulagen für Modernisierungsmaßnahmen gebildet; er wird nach Maßgabe der Nutzungsdauer der geförderten Mietobjekte aufgelöst.

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 1,78 % p. a. auf Basis der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Gehaltssteigerungen werden 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 für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst.

Für Altersversorgungsverpflichtungen, deren Höhe sich ausschließlich nach der Höhe der Leistungen der abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung bestimmt, werden die Pensionsrückstellungen in Höhe des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung angesetzt (Bewertungseinheit nach § 254 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Der beizulegende Zeitwert der Aktivwerte entspricht ihrem Nennbetrag.

Soweit Rückdeckungsversicherungsverträge an die Pensionsanwärter beziehungsweise Pensionäre 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 2022 je nach Restlaufzeit 0,43 % bis 1,45 %.

**Rückstellungen für 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. Dem Rückstellungsbetrag für Altersteilzeitverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Rechnungszins 1,45 %; Einkommenstrend 2,40 % p. a.).

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 temporäre Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der LWB von aktuell 31,93 %. Dieser bildet Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag ab. Eine sich in Summe ergebende Steuerbelastung führt zur Bilanzierung passiver Steuerlatenzen. Im Falle einer Steuerentlastung wird vom bestehenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht. Die ermittelten latenten Steuern umfassen auch die latenten Steuern aus Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen (ertragsteuerliche Organschaft). 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 2022 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen, alle mit Sitz in Leipzig, beteiligt:

() im Vorjahr	EIGEN-KAPITAL 31.12.2022	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT-EINLAGE (LWB)	JAHRES-ERGEBNIS 2022
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	1.000	100		67 <sup>1</sup>
	(1.000)	(100)		(87) <sup>1</sup>
LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	3.818	100		15.303 <sup>1</sup>
	(3.818)	(100)		(772) <sup>1</sup>
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH	1.415	100		2.824 <sup>1</sup>
	(1.215)	(100)		(2.935) <sup>1</sup>
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH	9.910	100		4.486
	(5.423)	(100)		(691)
KAV Beteiligungsgesellschaft mbH	29	100 <sup>2</sup>		0
	(29)	(100) <sup>2</sup>		(0)
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG	8	100	26	-5
	(13)	(100)	(26)	(-5)
KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co. KG	7	100	5	533
	(7)	(100)	(5)	(399)

Zum 30. Dezember 2022 ist die LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG nach Ausscheiden der LWB Verwaltungsgesellschaft mbH als Komplementärin und der Übergang des vollständigen Vermögens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die einzige noch verbleibende Gesellschafterin LWB angewachsen.

**Forderungen aus Grundstücksverkäufen** in Höhe von TEUR 24 (i. Vj. TEUR 34), **Forderungen gegen Gesellschafterin** in Höhe von TEUR 147 (i. Vj. TEUR 140) sowie **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 319 (i. Vj. TEUR 563) 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.
- 2 Die Anteile werden von der KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co. KG gehalten.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Ergebnisabführungsverträgen	18.194	3.795
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	733	71
Gewinnanteil	533	1.066
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	9	31
Darlehen	0	1.810
	<b>19.469</b>	<b>6.773</b>

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 472 Sicherheitsleistungen, mit TEUR 5.302 Ansprüche auf Fördermittel und Zuschüsse und mit TEUR 82 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt unverändert TEUR 24.974.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	25.988	25.988
Satzungsmäßige Rücklage	6.134	6.134
	<b>32.122</b>	<b>32.122</b>

Der **Sonderposten für Investitionszulage** hat sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 743 (i. Vj. TEUR 743) ertragswirksam vermindert.

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 24 (i. Vj. TEUR 73), der für Ausschüttungen gesperrt ist.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.417 existieren Rückdeckungsversicherungsverträge. Forderungen daraus sind in Höhe von TEUR 809 mit den Pensionsverpflichtungen verrechnet worden. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 93, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 77 verrechnet wurden. Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 17. Darüber hinaus wird der reguläre Zuführungsbetrag von TEUR 33 zu den Pensionsrückstellungen im Personalaufwand ausgewiesen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	5.964	5.936
<b>Ausstehende Rechnungen für</b>		
Baukosten	5.322	4.103
Betriebskosten	1.493	1.764
Instandhaltung	263	124
Übrige	61	143
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen, Altersteilzeit, Jubiläen	1.487	1.411
Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	303	263
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	264	265
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	100	100
Sanierungsverpflichtung	16	100
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	0	94
	<b>15.673</b>	<b>14.703</b>

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2022 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 500) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden. Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 879) 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 11.

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2022 zu entnehmen:

		GESAMT	RESTLAUFZEIT		
			< 1 Jahr	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre
() im Vorjahr		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	727.406	39.293	134.151	553.962
		(694.911)	(63.025)	(124.627)	(507.259)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.523	2.966	12.972	10.585
		(29.386)	(2.863)	(12.521)	(14.002)
3.	Erhaltene Anzahlungen	61.955	61.955	0	0
		(59.175)	(59.175)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.032	5.032	0	0
		(4.485)	(4.485)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.625	10.456	169	0
		(16.900)	(16.623)	(242)	(35)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.857	26.857	0	0
		(1.243)	(1.243)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	95	95	0	0
		(34)	(34)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	840	840	0	0
		(662)	(662)	(0)	(0)
		<b>859.333</b>	<b>147.494</b>	<b>147.292</b>	<b>564.547</b>
		<b>(806.796)</b>	<b>(148.110)</b>	<b>(137.390)</b>	<b>(521.296)</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 407.475), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 179.648), durch dinglichen Rangvorbehalt im Grundbuch (TEUR 115.086) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 8.680).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 26.523 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen		
LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	18.126	0
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH	7.600	0
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung		
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261	373
	26.857	1.243

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin** betreffen in Höhe von TEUR 95 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Periodenfremde Erträge</b>	<b>12.506</b>	<b>26.085</b>
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>92</b>	<b>142</b>
Gutschriften für Vorjahre	64	65
Übrige	28	77
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>145</b>	<b>149</b>
Erstattung Gerichtskosten	145	149
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>12.237</b>	<b>25.749</b>
Buchgewinn aus Grundstückstausch	5.903	0
Zuschreibungen auf Sachanlagen	4.298	4.456
Auflösung sonstige Rückstellungen	773	19.591
Zahlungseingang auf ausgebuchte Forderungen	643	763
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	411	524
Buchgewinne aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	164	305
Übrige	45	110
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>32</b>	<b>24</b>
Zinserträge frühere Jahre	32	24
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Steuererstattungen für frühere Jahre	0	21
<b>Periodenfremde Aufwendungen</b>	<b>99</b>	<b>78</b>
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>45</b>	<b>33</b>
Aufwendungen für Vorjahre	45	33
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>51</b>	<b>45</b>
Buchverluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	3	11
Übrige	48	34
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Zinsaufwand frühere Jahre	3	0
	<b>12.407</b>	<b>26.007</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Zuschreibungen vorgenommen für:

- Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.434
- Grundstücke ohne Bauten in Höhe von TEUR 2.714
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter von TEUR 150.

Im Zinsergebnis 2022 sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 29 enthalten. Bei den Aufwendungen aus der Aufzinsung handelt es sich um den Nettoaufwand nach Verrechnung mit Erträgen aus verrechenbaren Vermögensgegenständen.

## V. Sonstige Angaben

### **Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die LWB hat zum 31. Dezember 2022 insgesamt 31 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 20 Verträgen bestehen zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung Entschädigungsansprüche der Erbbaurechtsnehmer in Höhe von zwei Dritteln des Wertes der aufstehenden Gebäude.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baumaßnahmen sowie sonstigen Bestellungen (Bestellobligo) in Höhe von TEUR 102.945 (i. Vj. TEUR 69.734) und aus Mietverträgen in Höhe von TEUR 41 (i. Vj. TEUR 81).

Die LWB schloss in den Jahren 2021 und 2022 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäude-sanierungen und Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 61.570 ab. Die Auszahlung des noch nicht abgerufenen Darlehensbetrages in Höhe von TEUR 15.000 erfolgte am 16. Januar 2023 nach Eintritt aller Auszahlungsvoraussetzungen.

### **Haftungsverhältnisse**

Die LWB besichert mit einer Grundschuld in Höhe von TEUR 106 Investitionsdarlehen der WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH. Zum Bilanzstichtag valutieren diese Darlehen mit TEUR 101. Auf Basis der vorliegenden Ertragsplanung der Tochtergesellschaft ist nicht mit einer 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 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**

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten bestehen zum Stichtag in gleicher Höhe aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 20.315 (i. Vj. TEUR 19.153). Die Gesellschaft verwaltet zudem treuhänderisch ein Bankkonto für die Stadt Leipzig (TEUR 380; i. Vj. TEUR 0).

### **Latente Steuern**

Aktive latente Steuern resultieren aus Bewertungsunterschieden zwischen dem steuerlichen und handelsrechtlichen Ansatz von Sachanlagen, Finanzanlagen, Rückstellungen, Sonderposten und aus ertragsteuerlichen Verlustvorträgen. Die sich für 2022 rechnerisch ergebende Steuerentlastung wurde nach dem Wahlrecht des § 274 HGB 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 2022 bestand ein (i. Vj. zwei) Zinsswap-Geschäft mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 6,6 (i. Vj. Mio. EUR 15,8). Der Zinsswap wies zum Stichtag einen beizulegenden Zeitwert, ermittelt nach der Mark to Market-Methode, von Mio. EUR -0,1 (i. Vj. Mio. EUR -0,8) aus.

Der Zinsswap bildet zusammen mit dem korrespondierenden Darlehen eine Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges, unter Anwendung der Einfrierungsmethode. Die Laufzeit des Zinsswaps richtet sich nach der Zinsbindungsfrist des geschlossenen Darlehens (2023).

## Mitarbeitende

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

	2022	2021
Geschäftsführung	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeitende	332	330
Gewerbliche Mitarbeitende	105	96
	<b>439</b>	<b>428</b>
Auszubildende	34	35
	<b>473</b>	<b>463</b>

## Geschäftsführung

Herr Kai Tonne	Geschäftsführer Finanzen und Vermögenssteuerung
Frau Doreen Bockwitz	Geschäftsführerin Wohnungswirtschaft und Bau (ab 03/2022)
Herr Klaus Hochtritt	Geschäftsführer Wohnungswirtschaft und Bau (bis 02/2022)

## Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022

NAME	FESTER VERGÜTUNGS-BESTANDTEIL	SONSTIGE BEZÜGE	ERFOLGS-ABHÄNGIGER VERGÜTUNGS-BESTANDTEIL <sup>3</sup>	GESAMT-VERGÜTUNG	GELEISTETE ZAHLUNGEN IM FALLE DER BEENDIGUNG DER TÄTIGKEIT (ABFINDUNG)	ART DER ALTERSVERSORGUNG	BEITRAGS-AUFWAND FÜR DIE ALTERSVERSORGUNG
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR
Tonne, Kai	190	8	15	213	0	4	20
Bockwitz, Doreen	158	7	0	165	0	4	20
Hochtritt, Klaus <sup>5</sup>	18	2	18	38	0		0
	<b>366</b>	<b>17</b>	<b>33</b>	<b>416</b>	<b>0</b>		<b>40</b>

<sup>3</sup> Die Gewährung erfolgte in 2022 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2021.

<sup>4</sup> beitragsorientierte Pensionszusage

<sup>5</sup> anteilige Vergütung durch ATZ 50 % zzgl. 20 %

Darüber hinaus wurde an frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene im Geschäftsjahr 2022 ein Betrag von TEUR 97 aus Rentenverpflichtungen ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2022 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 903 gebildet.

## Aufsichtsrat

Die Vergütung des Aufsichtsrates betrug in 2022 TEUR 46,0 (i. Vj. TEUR 52,9).

NAME	AUSGEÜBTER BERUF	VERGÜTUNG IN TEUR
Thomas Dienberg <sup>6</sup>	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender)	2,8
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (erster stellvertretender Vorsitzender)	3,0
Mathias Weber <sup>6</sup>	Projektkoordinator Kontaktstelle Wohnen (Zusammen e.V.) Leipzig (zweiter stellvertretender Vorsitzender)	2,0
Torsten Bonew <sup>6</sup>	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig	2,3
Andreas Dohrn <sup>6</sup>	Pfarrer Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde im Leipziger Süden	3,0
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB	3,1
Anja Feichtinger <sup>6</sup>	Assistentin der Geschäftsführung VNG AG Leipzig	2,5
Dr. Sabine Heymann <sup>6</sup>	Beratende Volkswirtin Geschäftsführende Gesellschafterin LE Regio UG (haftungsbeschränkt)	2,0
Annette Körner <sup>6</sup>	Diplomchemikerin in Anstellung als Umweltschutz- beauftragte der LVB Leipzig	2,1
Sascha Matzke <sup>6</sup>	Gesundheits- und Krankenpfleger St. Georg	2,6
Karl-Heinz Obser <sup>6</sup>	Rentner, Fraktionsreferent	2,5
Heiko Oßwald <sup>6</sup>	Diplom-Finanzwirt Finanzamt Leipzig II	2,6
Dr. Tobias Peter <sup>6</sup>	Referent für Strategieentwicklung TU Dresden	2,5
Katja Rengers	Fachreferentin Datenschutz bei Porsche Leipzig	2,4
Astrid Schmerbeck	Syndikusrechtsanwältin (Rechtsanwältin) bei der LWB	3,0
Uwe Schneidewind	Mitarbeiter Mietertelefon LWB	2,5
Sandra Stöckig	Mitarbeiterin Organisationsentwicklung LWB	2,5
Steffen Wehmann <sup>6</sup>	Kaufmännischer Angestellter Konsum Leipzig eG	2,6
		<b>46,0</b>

<sup>6</sup> Anteilseignervertreter  
Aufstockung

## Konzernabschluss

Das Unternehmen erstellt einen Konzernabschluss, der sowohl den kleinsten als auch den größten Konsolidierungskreis abbildet. Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

## Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

## Nachtragsbericht

Die LWB hat im 19. August 2022, nachdem erkennbar war, dass sie in absehbarer Zukunft die Anzahl von 500 Mitarbeitern überschreiten würde, ein Statusverfahren eingeleitet. Im Ergebnis dieser Klärung gilt für die LWB seit der Gesellschafterversammlung vom 13. Februar 2023 das Drittelbeteiligungsgesetz (DrittelbG). Dieses regelt, dass Aufsichtsräte von Unternehmen, die unter die Regeln des Drittelbeteiligungsgesetzes fallen, zu einem Drittel aus der Arbeitnehmerschaft und zu zwei Dritteln aus den Reihen des / der Anteilseigner gestellt werden. Dabei sind gem. § 52 Abs. 2 HGB Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festzulegen. Gleichzeitig greift über § 36 GmbHG die für mitbestimmte Unternehmen geltende Verpflichtung der Geschäftsführung, für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführer Zielgrößen festzulegen.

## Ergebnisverwendungsvorschlag 2022

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 30.829.514,25 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 31. März 2023



Kai Tonne  
Geschäftsführer



Doreen Bockwitz  
Geschäftsführerin

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		1/1/2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	12/31/2022
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>8.474.378,22</b>	<b>137.102,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.611.480,40</b>
	Entgeltlich erworbene Software	8.474.378,22	137.102,18	0,00	0,00	8.611.480,40
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>1.968.672.469,57</b>	<b>112.585.165,41</b>	<b>5.113.407,93</b>	<b>0,00</b>	<b>2.076.144.227,05</b>
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	1.687.792.187,87	87.160.197,40	256.892,80	173.618.020,83	1.948.313.513,30
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.393.728,05	38.979,49	0,00	0,00	31.432.707,54
3.	Grundstücke ohne Bauten	48.275.324,42	2.063.338,72	3.288.857,91	-2.637.929,44	44.411.875,79
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.227.437,50	218,58	532.461,70	91.873,62	4.787.068,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.132.579,70	1.184.588,64	919.128,00	666.703,65	12.064.743,99
6.	Anlagen im Bau	73.369.734,38	17.902.581,23	11.732,72	-63.108.779,12	28.151.803,77
7.	Bauvorbereitungskosten	7.667.868,53	4.219.773,61	104.334,80	-4.816.280,42	6.967.026,92
8.	Geleistete Anzahlungen	103.813.609,12	15.487,74	0,00	-103.813.609,12	15.487,74
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>18.559.602,72</b>	<b>3.631.000,00</b>	<b>7.210.661,39</b>	<b>0,00</b>	<b>14.979.941,33</b>
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	17.585.641,33	200.000,00	7.000.000,00	0,00	10.785.641,33
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	941.750,00	3.431.000,00	178.450,00	0,00	4.194.300,00
3.	Sonstige Ausleihungen	32.211,39	0,00	32.211,39	0,00	0,00
		<b>1.995.706.450,51</b>	<b>116.353.267,59</b>	<b>12.324.069,32</b>	<b>0,00</b>	<b>2.099.735.648,78</b>
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>		<b>1/1/2022</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Zuschreibungen</b>	<b>12/31/2022</b>
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.851.637,60</b>	<b>303.297,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.154.934,86</b>
	Entgeltlich erworbene Software	7.851.637,60	303.297,26	0,00	0,00	8.154.934,86
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>714.898.169,32</b>	<b>36.142.499,05</b>	<b>910.751,40</b>	<b>4.298.020,10</b>	<b>745.831.896,87</b>
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	684.308.794,02	34.591.779,21	122.212,51	1.434.270,62	717.344.090,10
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.105.181,12	595.203,64	0,00	0,00	4.700.384,76
3.	Grundstücke ohne Bauten	17.103.194,87	0,00	522.507,19	2.714.005,21	13.866.682,47
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.383.145,00	21.792,28	61.757,96	149.744,27	1.193.435,05
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.997.854,31	933.723,92	204.273,74	0,00	8.727.304,49
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
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>283.419,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>283.419,62</b>
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
		<b>723.033.226,54</b>	<b>36.445.796,31</b>	<b>910.751,40</b>	<b>4.298.020,10</b>	<b>754.270.251,35</b>
<b>Buchwerte</b>		<b>12/31/2021</b>				<b>12/31/2022</b>
		EUR				EUR
<b>I.</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>622.740,62</b>				<b>456.545,54</b>
	Entgeltlich erworbene Software	622.740,62				456.545,54
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>1.253.774.300,25</b>				<b>1.330.312.330,18</b>
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	1.003.483.393,85				1.230.969.423,20
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.288.546,93				26.732.322,78
3.	Grundstücke ohne Bauten	31.172.129,55				30.545.193,32
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.844.292,50				3.593.632,95
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.134.725,39				3.337.439,50
6.	Anlagen im Bau	73.369.734,38				28.151.803,77
7.	Bauvorbereitungskosten	7.667.868,53				6.967.026,92
8.	Geleistete Anzahlungen	103.813.609,12				15.487,74
<b>III.</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>18.276.183,10</b>				<b>14.696.521,71</b>
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	17.302.221,71				10.502.221,71
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	941.750,00				4.194.300,00
3.	Sonstige Ausleihungen	32.211,39				0,00
		<b>1.272.673.223,97</b>				<b>1.345.465.397,43</b>

# 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von 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 2023

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](http://www.lwb.de)