



Leipziger Wohnungs-  
und Baugesellschaft mbH

Jahresbericht 2017

# Inhalt

---

<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017</b>	<b>4</b>
<b>1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1.1 Geschäftsverlauf	4
1.2 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr	4
1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt	5
1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt	5
1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen	6
1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts	7
1.4 Konzernaufbau	7
<b>2 Immobilien</b>	<b>9</b>
2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand	9
2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung	11
<b>3 Personal</b>	<b>13</b>
<b>4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick</b>	<b>15</b>
4.1 Kennzahlenübersicht der LWB	15
4.2 Ertragslage der LWB	17
4.3 Vermögenslage der LWB	18
4.4 Finanzlage der LWB	20
<b>5 Risikobericht</b>	<b>21</b>
5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB	21
5.2 Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
<b>6 Chancen der zukünftigen Entwicklung - Prognosebericht</b>	<b>23</b>

---

# Inhalt

---

Bilanz zum 31. Dezember 2017	25
<hr/>	
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	26
<hr/>	
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	27
I. Grundlagen	27
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	31
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
V. Sonstige Angaben	36
<hr/>	
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017	43
<hr/>	
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	44
<hr/>	

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

---

## 1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1 Geschäftsverlauf

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) erreichte im Geschäftsjahr 2017 ein Geschäftsergebnis vor Steuern von TEUR 9.137. Es liegt damit etwas unter dem Ergebnis des Vorjahres, der für das Berichtsjahr geplante Wert wurde hingegen übertroffen.

Wesentlichen Einfluss haben hier die Entwicklungen der Hausbewirtschaftung. Gegenüber den Vorjahren konnten erheblich höhere Aufwendungen für die Instandhaltung zur Aufwertung der Bestände geplant und auch getätigt werden. Moderate planmäßige Mieterhöhungen bei nahezu unveränderten Vermietungsquoten führten zu einem Anstieg der Mieterlöse.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarkts sind in der Stadt Leipzig auch die Grundstückswerte weiter gestiegen, sodass auf der Grundlage eines aktualisierten Ertragswertverfahrens und der Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig ertragswirksame Wertaufholungen von in Vorjahren abgeschriebenen Bilanzwerten für Grund und Boden mit einem Gesamtbetrag von TEUR 29.157 notwendig wurden. Unter Berücksichtigung dieser Zuschreibung und weiterer einmaliger bzw. periodenfremder Sondereinflüsse schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 36.256 ab.

### 1.2 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

#### **Wechsel in der Geschäftsführung**

Frau Iris Wolke-Haupt hat zum 1. Januar 2017 die Geschäftsführung des Bereiches Wohnungswirtschaft und Bau übernommen.

#### **Aktualisierung der Eigentümerziele für die LWB**

Am 12. April 2017 fasste der Stadtrat einen Beschluss zur Aktualisierung der Eigentümerziele für die LWB. Mit Gesellschafterbeschluss wurde dieser der LWB mit der Beauftragung zur Überarbeitung der Strategischen Unternehmensplanung übermittelt. Die aktualisierten Eigentümerziele geben als Prämisse für die inhaltliche Zielausrichtung die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens und das Erreichen der hierfür definierten finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielkennziffern vor. Eine wesentliche inhaltliche Herausforderung der aktualisierten Eigentümerziele liegt in einem hiernach anzustrebenden Bestandswachstum auf 40.000 Wohnungen, möglichst bis zum Jahr 2026.

#### **Strategische Unternehmensplanung 2027**

Entsprechend der Beauftragung durch Gesellschafter und Aufsichtsrat hat die LWB eine Überarbeitung der Strategischen Unternehmensplanung 2026 basierend auf den aktualisierten Eigentümerzielen vorgenommen. Bei der Überarbeitung wurden zudem zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen bzw.

Konkretisierungen der gegebenen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Dies betrifft unter anderem die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die Konkretisierung der Fördermittelrichtlinie für sozialen Wohnungsneubau in Sachsen sowie die Entwicklung von Baukosten und Zinsen. In der Aufsichtsratsitzung im September 2017 hat der Aufsichtsrat der Strategischen Unternehmensplanung 2027 zugestimmt, die unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Potenzials der LWB ein Mengenwachstum auf rund 38.200 Wohnungen bis zum Jahr 2027 vorsieht.

## 1.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Entwicklung von Wirtschafts- und Finanzmarkt

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich in 2017 fortgesetzt. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte nach aktuellen Meldungen um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent steigen. Die Arbeitslosigkeit in Deutschland geht weiter zurück.<sup>1</sup> Abwärtsrisiken für diese Prognose stellen sich aufgrund eines stabiler wirkenden weltwirtschaftlichen Umfelds nach der Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute geringer dar als in den Vorjahren, jedoch sind die Auswirkungen der nun bereits über einen sehr langen Zeitraum expansiv ausgerichteten Geldpolitik schwer einzuschätzen.

Bei der anhaltend niedrigen Inflation in Europa hat die Europäische Zentralbank den seit 2016 festgesetzten Leitzins von 0,0 % beibehalten. Auch der negative Einlagenzins für Banken verharrt seit März 2016 auf -0,4 %. Diese Zinsvorgaben und ein weitergeführtes Anleihekaufprogramm werden von der EZB als konjunkturfördernde Maßnahmen eingesetzt, solange die von ihr verfolgte Zielinflation von nahe, aber unter 2 % noch deutlich unterschritten wird.<sup>2</sup> Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die kurzfristigen Zinsen und Geldanlagen tendenziell auf dem derzeitigen Niveau verbleiben werden.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat eine beachtliche Bedeutung für die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft, etwa 11 % der gesamten Bruttowertschöpfung werden hier realisiert. Der Wohnungsbau hat einen Anteil von über 60 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die Zuwächse in der Immobilienwirtschaft sind zwar geringer als in anderen Branchen, zeigen dafür deutlich weniger schwankende Wachstumsraten. Insgesamt wird damit durch Größe und Stabilität zur Resilienz der deutschen Wirtschaft beigetragen. Nach Erhebungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. entstehen deutschlandweit jedoch angesichts steigender Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs und trotz der gestiegenen Bautätigkeit immer noch zu wenig Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind etwa 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in den nächsten zehn Jahren notwendig.<sup>3</sup>

### 1.3.2 Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Leipzig gilt weiterhin als eine Stadt mit besonderer Anziehungskraft. Der Wohnungsmarkt hat sich aufgrund des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre weiter stabilisiert. Die Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Leipzig stieg bis Dezember 2017 seit dem Vorjahresende um 10.807 auf 590.337 an.<sup>4</sup> Die Dynamik des Wachstums der Einwohnerzahlen schwächte sich mit dem Rückgang des Flüchtlingszuzugs jedoch ab. Die Stadt Leipzig beschreibt in ihrer aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für die demografische Entwicklung der Stadt im Zeitraum bis 2030 einen Ergebniskorridor, in dessen Hauptvariante die Einwohnerzahl Leipzigs bis auf etwa 722.000 Einwohner im Jahr 2030 steigen wird.<sup>5</sup> Das dafür notwendige Bevölkerungswachstum wurde in 2017 und auch in 2016 nicht erreicht. Grundlage für die Strategische Unternehmensplanung 2027 der LWB ist die untere Variante der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig, die bis zum Jahr 2030 von einem Wachstum auf ca. 675.000 Einwohner

1 Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2017 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (DIW u. a.)

2 Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 17. Dezember 2017

3 GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018

4 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2018

5 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2016

ausgeht. Auch bei dieser Variante wird für die nächsten Jahre prognostiziert, dass das räumliche Bevölkerungswachstum noch sehr stark ausgeprägt sein wird, jedoch aufgrund des Alterungsprozesses der Bevölkerung und der damit verbundenen höheren Sterberate insgesamt degressiv steigt.

Weitere maßgebliche Rückschlüsse für die zukünftige Wohnungsnachfrage werden aus der Entwicklung von Anzahl und Größe der Privathaushalte gewonnen. Im Jahr 2017 stieg die Anzahl der Privathaushalte in Leipzig um ca. 4.500 auf 335.466.<sup>6</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Leipzig aktuell bei 1,76 Personen pro Haushalt, mit einem sukzessiven Ansteigen auf etwa 1,81 Personen pro Haushalt bis 2030 wird gerechnet.<sup>7</sup> Das bedeutet, dass ein Teil des Bevölkerungswachstums auf die Anzahl benötigter Wohnungen nachfrageneutral bleiben wird. Die künftig nachgefragten Wohnungsgrößen könnten dadurch jedoch im Schnitt beeinflusst werden.

Eine Folge des Einwohnerwachstums ist der deutliche Rückgang leer stehender Wohnungen in den letzten Jahren. Die Bereitstellung von Wohnungen, besonders im Mietwohnungsbau, hält mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt. Mittlerweile ist der (marktaktive) Wohnungsleerstand in Leipzig kleiner als 3 %.<sup>8</sup> Die Anzahl der marktaktiven Wohnungen in Leipzig lag Ende 2016 bei 335.024 Wohnungen. In 2016 wurden 1.737 Wohnungen und damit etwa so viele wie im Vorjahr fertiggestellt. Die bis zum 3. Quartal 2017 verfügbaren amtlichen Angaben über die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungsbau belegen eine deutliche Entwicklung der Bautätigkeit noch nicht.<sup>9</sup> Hinweise auf eine weitere Zunahme in den kommenden Jahren liefern jedoch Recherchen aktueller und in den kommenden Jahren geplanter Wohnungsbauvorhaben im Umfang von mindestens 11.000 Wohnungen.<sup>10</sup>

Die zuletzt durchgeführte amtliche Leipziger Bürgerbefragung 2016 zu den Bestandsmieten in den letzten Jahren ergab im Mittel eine leichte Steigerung.<sup>11</sup> Die angegebene durchschnittliche Nettokaltmiete liegt mit EUR 5,39 pro Quadratmeter in 2016 um 10 Cent über dem Vorjahreswert, aber deutlich unter der mittleren Angebotsmiete von EUR 6,19 pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Warmmiete erhöhte sich leicht auf EUR 7,59 pro Quadratmeter. Die Angaben zeigen, dass das gesamtstädtische Mietpreisniveau in Leipzig weiterhin noch in moderatem Tempo steigt und zudem im bundesweiten Vergleich durchschnittlich auf einem günstigen Niveau verblieben ist.

Betrachtet man zur Beurteilung der Leipziger Wohnungsmarktlage jedoch die Entwicklung der marktrelevanten wesentlichen Eckdaten, wie die Abnahme des marktaktiven Wohnungsleerstands, die Zunahme der Mieten sowie die demgegenüber geringere Zunahme eines gewichteten verfügbaren Resteinkommens der Haushalte, so wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Leipzig in die Phase einer zunehmenden Anspannung getreten ist.<sup>12</sup>

Das besondere Augenmerk der LWB liegt auch in Zukunft auf der Bewirtschaftung von Wohnungen im preisgünstigen Segment unter wirtschaftlichen Prämissen. Dementsprechend wird die LWB gemäß der in 2017 evaluierten Eigentümerziele mindestens ein Drittel des Wohnungsbestandes im preisgünstigen Segment anbieten. Darüber hinaus ist die LWB bestrebt, im Segment des Neubaus einen angemessenen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen – unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Fördermittel zur Verfügung stehen und sich Neubauprojekte wirtschaftlich darstellen lassen – in Summe über alle Projekte ebenso in Höhe von rund einem Drittel zu errichten.

### 1.3.3 Arbeitsmarkt und Einkommen

Die anhaltend gute Konjunktorentwicklung im vergangenen Jahr zeigt sich auch in der Wirtschaft in Mitteldeutschland. Die Geschäftserwartungen mitteldeutscher Unternehmen erreichen nach einer Umfrage der IHK einen neuen Höchststand. Neben den unverändert guten Aussichten im Handel- und Dienstleistungssektor basieren nunmehr auch in mitteldeutschen Industrieunternehmen günstige Prognosen

6 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2018

7 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2016/2017

8 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Statistischer Quartalsbericht III/2017

9 Statistisches Jahrbuch Leipzig 2017

10 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2016/2017

11 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Ergebnisbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage 2016

12 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2016/2017, Leipziger Wohnungsmarkindex

sen für mehr Beschäftigung auf steigenden Auftragseingängen.<sup>13</sup> Die Situation am Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert. Im Dezember 2017 wurden 20.921 Arbeitslose in der Stadt Leipzig verzeichnet. Damit wurde mit über 2.000 weniger Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen von 7,0 % der Wert im Vergleichsmonat des Vorjahres (7,9 %) unterschritten. Der Aufschwung am Arbeitsmarkt ging auch mit dem Rückgang der Zahl der Personen, die staatliche Transferleistungen in Form von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld in Anspruch nehmen mussten, einher.<sup>14</sup>

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen ist vor diesem Hintergrund weiter leicht gestiegen. Das Niveau anderer sächsischer Großstädte wird in Leipzig aufgrund der Unterschiede in den Haushaltsstrukturen und in der lokalen Wirtschaftsstruktur jedoch weiterhin nicht erreicht. Der aktuelle Durchschnittswert liegt bei EUR 1.701 pro Monat und damit ca. 2 % über dem Vorjahreswert.<sup>15</sup> Aus langfristiger Perspektive muss festgestellt werden, dass sich trotz deutlich verringerter Arbeitslosigkeit die reale durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte in Leipzig in den vergangenen zehn Jahren monatlich kaum verändert hat.<sup>16</sup>

Die bisher bis Ende 2016 statistisch erfasste Gesamtmietbelastung, das heißt der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen, ist in Leipzig zum Vorjahr leicht gesunken.<sup>17</sup> Demnach lag die durchschnittliche Mietbelastung in 2016 mit 30 % bei weniger als einem Drittel.

### 1.3.4 Entwicklung des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen beiden Jahren – begünstigt durch die Verknappung von Wohnungen, dem perspektivischen Bedarf an Bauland und die historisch bis dato einmalige Versorgung der Märkte mit billigem Geld – grundlegend gewandelt. Leipzig hat sehr rasant den Wechsel zur Knappheit bei drastisch gestiegenen Preisen vollzogen. Obwohl der Flächenumsatz der Kauffälle in 2016 im Vergleich zum Vorjahr etwas rückläufig war, stieg der Geldumsatz in 2016 nochmals an. Für das Jahr 2017 zeichnet sich eine Fortsetzung dieser gegenläufigen Entwicklung ab. Der Grundstücksverkehrsmarkt für sanierte und unsanierte Mehrfamilienhäuser zeigt sich inzwischen deutlich angespannt.<sup>18</sup>

Die Entwicklung des Marktes für unbebaute Grundstücke, insbesondere solche für den Geschosswohnungsbau, geht mit der allgemeinen Marktentwicklung einher. Bodenrichtwerte für zentrumsnahe Spitzenlagen haben sich gegenüber 2010 mehr als verdoppelt, in mittleren Mehrfamilienhauslagen stieg der Bodenrichtwertindex in 2016 auf 250 (2010 = 100). Die Bodenpreise werden für Neubaumaßnahmen als wohnungswirtschaftlichem Korrektiv zur Marktentwicklung in Leipzig zum beträchtlichen Kostenfaktor.

## 1.4 Konzernaufbau

Die Konzernstruktur hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Zwei Fondsgesellschaften wurden nach Anteilskäufen als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss nach § 312 HGB aufgenommen. 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. Die LWB ist Partner der Stadt Leipzig bei der Wohnraumversorgung von sozial Schwächeren und Transferleistungsempfängern.

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

- 13 IHKs und HWKs Halle-Dessau und Leipzig, Wirtschaft in Mitteldeutschland 2017, Ergebnisse der Konjunkturumfrage 2017
- 14 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2018
- 15 Statistisches Jahrbuch Sachsen 2017
- 16 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch 2017; Statistischer Quartalsbericht III/2016
- 17 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2016
- 18 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2016

geliefert. Gleichzeitig wird hiermit das Ziel verfolgt, die Betriebskosten zu stabilisieren. Des Weiteren obliegt der WSL die Betriebsführung der Heizungs- und Kälteanlagen sowie der Netzersatz- und Brandmeldeanlage für das Verwaltungsgebäude der LWB.

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

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

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

Gegenstand der **IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH** (IVG) ist die Fremdverwaltung von Immobilien. Bis zum Jahr 1996 erfolgte die Fremdverwaltung umfänglicher Bestände, die per Geschäftsbesorgungsvertrag von der LWB an die IVG übergeleitet worden war. Seit dem Jahr 2017 werden Anteile an zwei geschlossenen Immobilienfonds erworben, das Management der in Leipzig befindlichen Fondsbestände erfolgt durch die LWB.

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

**LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG**

**LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG**

**LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG**

**LWB GmbH & Co. Dritter Denkmalfonds Leipzig KG i. L.** (Liquidation zum 29. Februar 2016)

Die Bestände der Gesellschaften werden im Kernbestand der LWB bewirtschaftet.

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



## 2 Immobilien

### 2.1 Bewirtschaftung im Kernbestand

Die LWB hat im Jahr 2017 im Kernbestand im Jahresdurchschnitt rund 35.000 Wohnungen verwaltet. Der Erwerb einer Immobilie im Stadtbezirk Nord trug in 2017 zur leichten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten bei. Veränderungen im Ausweis des Wohnungsbestandes gegenüber dem Vorjahr sind auch bedingt durch das Zusammenlegen oder Trennen von Wohneinheiten.

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

ANZAHL BEWIRTSCHAFTETER BESTÄNDE	2017	2016	2015
LWB	32.519	32.418	31.660
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG	546	546	546
LWB GmbH & Co. Dritter Denkmalfonds Leipzig KG <sup>19</sup>	0	0	717
<b>Summe (Gesellschaften im Konzernabschluss vollkonsolidiert)</b>	<b>33.065</b>	<b>32.964</b>	<b>32.923</b>
LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG <sup>20, 21</sup>	613	613	613
LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG <sup>20, 21</sup>	1.360	1.360	1.360
<b>Summe</b>	<b>1.973</b>	<b>1.973</b>	<b>1.973</b>
<b>In der Hausbewirtschaftung Kernbestand verwalteter Bestand</b>	<b>35.038</b>	<b>34.937</b>	<b>34.896</b>

Durch die LWB im Durchschnitt p. a. bewirtschaftete Wohnungen

Die Bewirtschaftungsergebnisse der LWB liegen im Geschäftsjahr 2017 über den Planungen, jedoch durch die verstärkte Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen unter dem Vorjahreswert. Während die Vermietungsquote auf dem Vorjahresniveau lag, wurde ein leichter Anstieg der durchschnittlich erzielten Miethöhe erreicht. Im Ergebnis wurden die Umsatzerlöse aus dem wohnungswirtschaftlichen Geschäft gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,2 % gesteigert.

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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> vermieteter Wohnfläche unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen wurde in den im Kernbestand verwalteten Beständen von EUR 4,98 (2015) über EUR 5,06 (2016) auf EUR 5,14 (2017) gesteigert. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Trend des kontinuierlichen Mietenwachstums in diesem Rahmen für die aktuellen Bestände fortsetzen lässt.

Die Entwicklung der Leipziger Bevölkerung und damit des Wohnungsmarktes hat die Vermietungsentwicklung weiter positiv beeinflussen können. In einigen Bestandteilen ist bereits eine faktische Vollvermietung festzustellen. Die LWB geht nach Jahren des Leerstandsabbaus und dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve ab 2018 von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus, jedoch werden Sanierungsmaßnahmen im unsanierten Kernbestand dort zunächst einen etwas erhöhten Leerstand verursachen.

<sup>19</sup> Bestände sind in 2016 in das Eigentum der LWB übergegangen

<sup>20</sup> seit 2017 assoziiertes Unternehmen im Konzernabschluss

<sup>21</sup> davon in den Umsatzerlösen der LWB ausgewiesen

Die operative Planung und Steuerung des Bewirtschaftungsportfolios im Kernbestand erfolgt seit der Wirtschaftsplanung für 2017 über ein weiterentwickeltes Spartensystem, dessen Grundidee die Nachverfolgung des Durchschreitens der Phasen des Immobilienlebenszyklus für jedes Gebäude einschließlich dessen maßgeblicher Bauwerksteile ist.

ANZAHL WOHNUNGEN, VERMIETUNGSQUOTE	Ø BESTAND	Ø BESTAND	Ø BESTAND
	2017	2016	2015
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>35.038</b>	<b>34.937</b>	<b>34.896</b>
<b>Vermietungsquote in %</b>	<b>96,0</b>	<b>96,1</b>	<b>95,6</b>
Kernbestand, vermietbar	33.486	34.345	34.516
Vermietungsquote in %	96,6	96,9	96,0
· davon saniert	20.962	23.436	23.372
Vermietungsquote in %	97,5	97,9	97,1
· davon teilsaniert	12.524	10.909	11.144
Vermietungsquote in %	94,9	94,8	93,6
Kernbestand unsaniert bzw. mit Sanierungsplanung	1.552	592	379
Vermietungsquote in %	84,0	37,2	57,8

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

Die überarbeitete Spartenstruktur orientiert sich an der bisherigen Gruppierung nach Sanierungszuständen sowie als Untergruppe an objektiven Lagekriterien. Durch eine Erweiterung der Zuordnungssystematik, die das Alter maßgeblicher Bauwerksteile ins Verhältnis zu ihren normativen Nutzungsdauern setzt, wird eine präzisere Bestimmung der Sanierungszustände der Gebäude erreicht, die bei Bedarf durch gezielte Objektbegehungen weiter konkretisiert wird.

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

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

INSTANDHALTUNG	2017	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	34.788	28.586	25.004
· davon durch Dritte erbracht	32.022	25.925	22.356
· davon durch LWB erbracht	2.766	2.661	2.648
Investitionen	31.053	19.387	18.994
<b>Summe</b>	<b>65.841</b>	<b>47.973</b>	<b>43.998</b>

#### Instandhaltungsaufwand und Investitionen (ohne Neubau Unternehmenssitz, mit Ankauf)

## 2.2 Mittelfristige Bestandsentwicklung

### Mietwohnungsneubau und -ankauf

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

Das in der aktuellen Strategischen Unternehmensplanung avisierte Mengenwachstum über Neubau und Ankauf von insgesamt bis zu 3.000 Wohnungen orientiert sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der LWB. Der mengenmäßige Schwerpunkt der Neubauerstellung wurde auf die Jahre bis 2021 – und damit auf den Zeitraum des aktuell geltenden Förderprogramms für sozialen Wohnungsneubau – gelegt. Die LWB wird sich hier an den Eigentümerzielen orientieren und nach Möglichkeit mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohnungen als geförderte Sozialwohnungen errichten.

Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die LWB zwei Zielstellungen: Einerseits trägt sie dazu bei, dass in der Stadt neuer Mietwohnraum entsteht. Andererseits stabilisiert sie ihren Marktanteil und fördert die angestrebte Einflussnahme der öffentlichen Hand auf den Wohnungsmarkt für eine ausgewogene Unterbringungspolitik und soziale Durchmischung im Rahmen ihres wirtschaftlichen Potenzials. Die LWB muss bei der Planung ihrer Neubauprojekte hinreichend flexibel bleiben, um auf geänderte Förderbedingungen reagieren zu können. Um die Kostenobergrenzen des Förderprogramms für den sozialen Wohnungsbau einhalten und gleichzeitig freifinanzierte Wohnungen zu verträglichen Mieten anbieten zu können, müssen die Aufgabenstellungen deutliche Anforderungen an eine kostensparende Bautechnologie beinhalten. Ziel der LWB ist letztlich auch die Wohnraumversorgung in einem für durchschnittlich verdienende Mitbürger bezahlbaren Preissegment.

Fertigstellungen waren in 2017 noch nicht geplant. Aktuell befinden sich die Wohnneubauten am Wintergartenareal in der Erstellungsphase und ein weiteres Projekt in der Planungsphase. Im Jahr 2017 wurden die organisatorischen Grundlagen für eine Intensivierung der Neubautätigkeit geschaffen. Einerseits wurden interne Strukturen herausgebildet und benötigte Stellen besetzt, andererseits wurden mit dem Ziel einer zeitlichen Verkürzung von Vergabeverfahren mit Planungsbüros und Projektsteuerern Rahmenverträge für eine folgende Beauftragung geschlossen. Des Weiteren wurden zehn Neubauprojekte vorbereitet.

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

### Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung

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

Die LWB verfügt mit ca. 21.000 Wohnungen über einen beträchtlichen Teil der Leipziger Plattenbaubestände, die in der Zeit von 1974 bis 1990 industriell errichtet wurden. Im Lebenszyklus von ca. 45 % dieser Plattenbauten sind grundlegende Sanierungen notwendig. Hier wurden in einem Konzept zur Sanierung

der Großwohnsiedlungen sowohl Instandsetzungsbedarfe als auch lage- und zielgruppenadäquate Modernisierungsbedarfe ermittelt und Überlegungen angestellt, in welcher Reihenfolge in Abhängigkeit vom Bauzustand Sanierungsmaßnahmen stattfinden sollen. In die Strategische Unternehmensplanung 2027 wurden grob geschätzte Baukosten für Wohnanlagen mit rund 6.400 Wohnungen aufgenommen. Die Sanierungsarbeiten wurden in 2017 in den Plattenbaugebieten in Schönefeld und Dölitze begonnen. Schrittweise und in mehreren Bauabschnitten sollen nach den aktuellen Planungen innerhalb der nächsten zehn Jahre weitere Projekte folgen. Im Falle größerer Wohnanlagen wurden dafür unterschiedliche zu schaffende Qualitäten definiert. Besonderes Augenmerk bei den Vorplanungen lag auf energetischen Aspekten der Sanierungen sowie auf einer Erhöhung der individuellen Lebensqualität der Mieter, z. B. durch nachträglichen Balkonanbau. Darüber hinaus werden in der konkreten Umsetzung der Maßnahmen stadtgestalterische Aspekte wie Fassaden- und Wohnumfeldgestaltung eine Rolle spielen.

Den größten Teil der Objekte der Baujahre vor 1961, die in der Regel nicht industriell gefertigt wurden, hat die LWB in den vergangenen Jahren saniert. Aktuell gelten unter Berücksichtigung der Lebenszykluseffekte etwa 20 % der insgesamt etwa 10.800 Wohnungen nicht (mehr) als umfassend saniert. Davon wurden ca. 450 Wohneinheiten in der laufenden Sanierungsvorbereitung und -durchführung sowie in der mittelfristigen Sanierungsplanung bis 2027 berücksichtigt. Auch hier wird die LWB graduiert und gleichzeitig ausgewogen vorgehen.

Für den Werterhalt der Immobilienbestände und den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sind über die komplexen Maßnahmen hinaus auch die als Aufwand wirkenden Instandhaltungen und Instandsetzungen im Bestandsportfolio von Bedeutung.

Die konkrete jährliche Maßnahmenplanung basiert auf dem Portfoliomanagementsystem der LWB sowie hinsichtlich der Maßnahmeninhalte auf der DIN 276, berücksichtigt das Alter maßgeblicher Bauwerksteile und normative Restnutzungsdauern und wird über konzerneinheitliche Rentabilitätskennziffern und -berechnungsverfahren gesteuert. Steigende Bau- und Baunebenkosten sowie die Kapazitäten der örtlichen Bauwirtschaft müssen dabei berücksichtigt werden. Die LWB hat darüber hinaus unternehmensspezifisch noch spürbar Kosten aus Altschulden und Altkrediten zu tragen, die die LWB und die einzelnen Maßnahmen wirtschaftlich belasten.

### **Entwicklung von Beständen der Sozialen Infrastruktur**

Neben der Bewirtschaftung von Wohnungen gewinnt am wachsenden Markt die Bereitstellung von Objekten der Sozialen Infrastruktur weiter an Bedeutung. Nach der Fertigstellung der Kindertagesstätte Elsterstraße 2a sind im Bauprogramm bis 2023 die Schaffung zwei weiterer solitärer Kindertagesstätten enthalten. Darüber hinaus sind – um den Flächenverbrauch von Bauland zu vermindern – an geeigneten Stellen in die Wohnungsneubauten integrierte Kindertagesstätten angedacht. Damit soll im kommenden Jahr im Neubauprojekt Bernhard-Göring-Straße begonnen werden.

## 3 Personal

Am Ende des Geschäftsjahres 2017 sind in der LWB 489 (31. Dezember 2016: 471) Mitarbeiter angestellt. Die durchschnittliche Anzahl der aktiven Mitarbeiter im Konzern (d. h. ohne ruhende Arbeitsverhältnisse, Langzeitkranke und Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich wie folgt entwickelt:

	LWB			LWB-GRUPPE GESAMT		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Geschäftsführer	2	2	2	4	4	4
Mitarbeiter	407	400	407	431	424	428
<b>Aktive Mitarbeiter</b>	<b>409</b>	<b>402</b>	<b>409</b>	<b>435</b>	<b>428</b>	<b>432</b>
Auszubildende	30	29	27	31	29	27
<b>Aktive Mitarbeiter gesamt</b>	<b>439</b>	<b>431</b>	<b>436</b>	<b>466</b>	<b>457</b>	<b>459</b>

### Mitarbeiterentwicklung

Mit den neuen Herausforderungen im Neubau, in der Sanierung und im Grundstücksankauf, verbunden mit den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, ist eine Anpassung der Personalstrategie erforderlich. Einerseits wird zur Umsetzung der Unternehmensziele zusätzliches Personal benötigt, andererseits gewinnt die Bindung qualifizierten Personals an das Unternehmen erheblich an Bedeutung. Aufgrund der anstehenden Bau- und Sanierungstätigkeit wurde besonders im Bereich Bau- und Bestandsmanagement der Personalbedarf angepasst. Neue Mitarbeiter wurden als Projektleiter Neubau eingestellt. Weitere zusätzliche Anstellungen sollen erfolgen. Dabei wird beachtet, dass der erhöhte Personalbedarf in diesem Bereich möglicherweise in Abhängigkeit von den Bauprojekten der nächsten Jahre nur temporär besteht. Einen mittelfristigen Personalüberhang gilt es durch die Möglichkeit der Einbindung von externen Leistungen zu vermeiden. Natürlich entsteht auch in den Verwaltungsbereichen ein höherer Personalbedarf dort, wo zur Erfüllung der Unternehmensziele vor allem für den Bereich Bau und Bestandsmanagement oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften Unterstützung notwendig ist.

Durch den ab Juni 2017 geltenden Vergütungstarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stiegen die Tarife zum 1. Juli 2017 um 2,4 %. Zum 1. Juli 2018 wird der Tarif um weitere 2,2 % angehoben. Die Laufzeit des aktuellen Vergütungstarifvertrages endet am 30. Juni 2019.

Die LWB legt sowohl konzeptionell als auch operativ sehr viel Wert auf die Auswahl und den Lernprozess der Auszubildenden. Im Ergebnis dieser langfristig orientierten Personalarbeit konnten schon mehrere Auszubildende der LWB sowohl im Ausbildungsbezirk Leipzig als auch auf gesamtdeutscher Ebene als beste Lehrlinge ausgezeichnet werden. Die LWB selbst wurde im Jahr 2017 wiederholt von der IHK Leipzig sowie erstmalig und als einziges Unternehmen vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. als vorbildliches bzw. ausgezeichnetes Ausbildungsunternehmen gewürdigt. Zum Bilanzstichtag waren in der LWB insgesamt 33 Jugendliche in der Berufsausbildung: 27 Auszubildende zum Immobilienkaufmann/-kauffrau, fünf Auszubildende mit gewerblicher Ausrichtung sowie eine Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement. Eine Auszubildende ist Leistungssportlerin. Im Rahmen eines Projekts mit dem Olympiastützpunkt Leipzig beteiligt sich die LWB an der Förderung von Leistungssport und Berufsausbildung.

Das Projekt „Wohnschule“ wurde auch in 2017 in der LWB erfolgreich fortgesetzt. Junge Menschen sollen auch zukünftig durch unsere Auszubildenden bei der Vorbereitung für die erste eigene Wohnung unterstützt werden.

Mit dem Ziel der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wurden für alle Mitarbeiter dies positiv beeinflussende Rahmenbedingungen geschaffen, z. B. die Bereitstellung von Belegplätzen in Kindertagesstätten, ein Eltern-Kind-Büro und Möglichkeiten der Nutzung eines Familienservices sowie eines Jobtickets. Zur Verbesserung des Gesundheitsmanagements wurde u. a. eine Gesundheitswoche erfolgreich durchgeführt.

Einen wichtigen Schwerpunkt der Personalarbeit bildet die zielgerichtete bedarfsorientierte Personalentwicklung. Im Zuge dessen werden jährlich Mitarbeiterentwicklungsgespräche durchgeführt. Im Herbst 2015 wurde zudem ein Entwicklungsprogramm für Potenzialträger hinsichtlich der Eignung zu künftigen Führungskräften, Technikern, Fachreferenten und Spezialisten gestartet, das derzeit vor dem Abschluss steht.

Basierend auf den Unternehmenszielen und den anstehenden Aufgaben wurde ein Bildungskatalog erarbeitet, der zur Weiterentwicklung von Persönlichkeits-, Sozial-, Methoden- und Unternehmerkompetenz 40 Seminarthemen zur Auswahl stellt, die den Mitarbeitern gezielt bei der individuellen beruflichen Entwicklung dienen. Für die systematische Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen aus dem Bildungskatalog wurde ein Trainerpool aufgebaut. In die Weiterbildung von Mitarbeitern und Führungskräften wurden in 2017 etwa TEUR 537 (i. Vj. TEUR 260) investiert.

In 2017 waren bis zu 24 schwerbehinderte/gleichgestellte Frauen und Männer bei der LWB eingestellt.

## 4 Die wirtschaftliche Entwicklung der LWB im Überblick

### 4.1 Kennzahlenübersicht der LWB

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

		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ertrag</b>				
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TEUR	54.110	57.567	53.349
Abschreibungen (planmäßig)	TEUR	-28.278	-28.071	-26.135
Finanz- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-16.695	-17.970	-17.925
Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)	TEUR	9.137	11.526	9.289
<b>Liquidität</b>				
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	51.181	60.736	55.040
Schuldendienstdeckung	TEUR	16.257	14.898	12.564
Schuldendienstdeckungsgrad		1,34	1,32	1,29
<b>Rentabilität</b>				
Bilanzsumme	TEUR	1.138.194	1.112.136	1.075.962
Eigenkapitalrentabilität	%	9,6	7,7	3,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	5,2	4,6	3,4
<b>Vermögen</b>				
Eigenkapitalquote	%	37,6	35,3	34,0
Angepasster LTV (Loan to Value)	%	50,8	52,9	52,4
Anlagendeckungsgrad in %	%	98,7	99,6	98,3

#### Kennzahlen Finanz- und Liquiditätslage LWB

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde in den Planungsrechnungen ein Geschäftsergebnis vor Steuern von TEUR 3.295 erwartet, tatsächlich konnte bei Erreichen überplanmäßiger Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Gebäude- und Vermietungsdienstleistungen ein Ergebnis vor Sondereinflüssen und Steuern von TEUR 9.137 erreicht werden. Der geplante Wert für den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 44.884 wurde mit erzielten TEUR 51.181 überschritten. Hier wirken neben den oben genannten und ertragswirksamen Effekten auch stichtagsbezogene Zahlungsverchiebungen.

In ihrer strategisch geplanten Geschäftsentwicklung kann und soll sich die LWB verstärkt auf die Erreichung von Sachzielen fokussieren. Die dafür notwendige nachhaltige wirtschaftliche Stabilität muss durch die Einhaltung finanzwirtschaftlicher Relationen gewährleistet bleiben. Seit der Unternehmensplanung 2026 wurden dafür ertrags-, liquiditäts-, sowie vermögensorientierte Zielgrößen verankert. Hiermit wird der veränderten wirtschaftlichen Situation und den geänderten insbesondere im investiven Bereich anstehenden Aufgaben der LWB Rechnung getragen. Gleichzeitig finden hierbei auch die Vorgaben und Einschätzungen des Gesellschafters und der finanzierenden Banken Berücksichtigung.

Im Rahmen der strategischen Unternehmensplanung 2027 wird unter der Annahme einer zeitlich weitgehend gleichmäßigen Verteilung der Instandsetzungen von Großwohnsiedlungen ein nachhaltig positives

jährliches **Geschäftsergebnis vor Steuern** angestrebt. In der Umsetzung können zeitliche Verschiebungen in den komplexen Instandhaltungsmaßnahmen zur Entlastung bzw. Belastung einzelner Jahresergebnisse führen, diese Entwicklung wird im vorgegebenen Rahmen mithilfe der operativen Wirtschaftsplanungen auszusteuern sein.

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

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

### **Definitionen, Berechnung von Kennzahlen**

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

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



## 4.2 Ertragslage der LWB

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

	2017		2016		2017 - 2016
	TEUR	in %	TEUR	in %	TEUR
Hausbewirtschaftung	65.622	121,3	68.905	119,7	-3.283
Gebäude-/Vermietungsdienstleister	1.411	2,6	1.093	1,9	318
Administration (i. Vj. einschließlich Wohneigentum in Höhe von TEUR -115)	-12.923	-23,9	-12.431	-21,6	-492
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>54.110</b>	<b>100,0</b>	<b>57.567</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.457</b>
Planmäßige Abschreibungen	-28.278	-52,3	-28.071	-48,8	-207
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>25.832</b>	<b>47,7</b>	<b>29.496</b>	<b>51,2</b>	<b>-3.664</b>
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-16.695	-30,9	-17.970	-31,2	1.275
<b>Geschäftsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>9.137</b>	<b>16,8</b>	<b>11.526</b>	<b>20,0</b>	<b>-2.389</b>
Steuern	-4.456	-8,2	-3.574	-6,2	-882
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4.681</b>	<b>8,6</b>	<b>7.952</b>	<b>13,8</b>	<b>-3.271</b>
Sondereinflüsse	31.575	58,4	18.696	32,5	12.879
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>36.256</b>	<b>67,0</b>	<b>26.648</b>	<b>46,3</b>	<b>9.608</b>

### Ergebnisrechnung der LWB

Das **Betriebsergebnis vor Abschreibungen** in der Hausbewirtschaftung liegt deutlich unter dem Vorjahreswert. Die Mieterlöse im Kernbestand sind moderat um durchschnittlich etwa 2,2 % gestiegen. Durch die Durchführung komplexer Instandhaltungsmaßnahmen in Großwohnsiedlungen wurden planmäßig die Aufwendungen für Instandhaltungen des Vorjahres um insgesamt TEUR 5.593 überschritten.

Im Geschäftsfeld **Gebäude-/Vermietungsdienstleister** sind Organisationseinheiten zusammengefasst, die Dienstleistungen für die LWB, ihre Tochtergesellschaften und zu einem geringen Teil auch für Dritte erbringen. Neben den vom Hausmeisterservice und vom Service-Team erbrachten Leistungen erfolgen Leistungsverrechnungen für die Bereiche Zentrale Vermietung sowie Bauplanung. Die von den genannten Organisationseinheiten innerbetrieblich für die LWB erbrachten Leistungen sind im Geschäftsfeld Hausbewirtschaftung als Aufwand berücksichtigt.

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

Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wirken im Vergleich zum Vorjahr die aufgrund der laufenden Tilgungen reduzierten Zinsaufwendungen sowie höhere Beteiligungsergebnisse.

Im Jahresergebnis sind die folgenden Sondereinflüsse enthalten:

	2017	2016	2017 - 2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	445	2.410	-1.965
Ergebniswirkung aus Drohverlustrückstellungen	760	2.277	-1.517
Risikovorsorge Vermögensrecht	417	284	133
Wertanpassung Anlagevermögen	28.692	13.452	15.240
Sonstiges	1.261	273	988
	<b>31.575</b>	<b>18.696</b>	<b>12.879</b>

#### Sondereinflüsse der LWB

Die Wertanpassungen im Anlagevermögen wurden auf der Grundlage erneut gestiegener Ertragswerte bei Grundstücken, für die in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten, notwendig. Wesentlich trugen dazu die gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig bei. Ein Anteil von etwa Mio. EUR 3,4 vom gesamten Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres entfällt auf diesen Sondereinfluss.

### 4.3 Vermögenslage der LWB

	31.12.2017		31.12.2016		2017 - 2016
	TEUR	in %	TEUR	in %	TEUR
Anlagevermögen	1.034.557	90,9	1.000.131	89,9	34.426
Umlaufvermögen	103.473	9,1	111.851	10,1	-8.378
· davon liquide Mittel	42.951	3,8	50.589	4,5	-7.638
Rechnungsabgrenzung	164	0,0	154	0,0	10
<b>Aktiva</b>	<b>1.138.194</b>	<b>100,0</b>	<b>1.112.136</b>	<b>100,0</b>	<b>26.058</b>
Eigenkapital	412.112	36,2	375.856	33,8	36.256
· davon Jahresergebnis	36.256	3,2	26.648	2,4	9.608
Sonderposten	16.337	1,4	17.080	1,5	-743
Rückstellungen	49.612	4,4	51.525	4,7	-1.913
Verbindlichkeiten	659.968	58,0	667.462	60,0	-7.494
· davon Kreditverbindlichkeiten	589.667	51,8	598.281	53,8	-8.614
Rechnungsabgrenzung	165	0,0	213	0,0	-48
<b>Passiva</b>	<b>1.138.194</b>	<b>100,0</b>	<b>1.112.136</b>	<b>100,0</b>	<b>26.058</b>

#### Bilanz der LWB

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist geprägt von Zugängen durch Bau- und Ankaufinvestitionen in der Hausbewirtschaftung von TEUR 30.789 sowie Investitionen in Betriebsausstattung und Software von TEUR 2.225. Planmäßige Abschreibungen von TEUR 28.278 werden durch notwendige Wertaufholungen bei Grundstücken auf der Grundlage der aktuell stark gestiegenen Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig von TEUR 29.157 kompensiert. Wesentliche Abgänge waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

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

	2017		2016		2017 - 2016
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gegenüber Kreditinstituten	553.814	92,5	518.664	91,7	35.150
Gegenüber anderen Kreditgebern	43.541	7,3	45.924	8,1	-2.383
Zins- und Tilgungsabgrenzung	926	0,2	1.115	0,2	-189
<b>Kreditverbindlichkeiten zum 1. Januar</b>	<b>598.281</b>	<b>100,0</b>	<b>565.703</b>	<b>100,0</b>	<b>32.578</b>
Planmäßige Tilgung	-27.362	-4,6	-25.207	-4,5	-2.155
Sondertilgung	-1.254	-0,2	-5.523	-1,0	4.269
Darlehensneuaufnahmen	19.952	3,4	63.516	11,3	-43.564
Tilgungszuschuss	0	0,0	-19	0,0	19
Veränderung Zins- und Tilgungsabgrenzung	50	0,0	-189	0,0	239
<b>Veränderung gesamt</b>	<b>-8.614</b>	<b>-1,4</b>	<b>32.578</b>	<b>5,8</b>	<b>-41.192</b>
Gegenüber Kreditinstituten	548.816	91,7	553.814	97,9	-4.998
Gegenüber anderen Kreditgebern	39.875	6,7	43.541	7,7	-3.666
Zins- und Tilgungsabgrenzung	976	0,2	926	0,2	50
<b>Kreditverbindlichkeiten zum 31. Dezember</b>	<b>589.667</b>	<b>98,6</b>	<b>598.281</b>	<b>105,8</b>	<b>-8.614</b>

Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der LWB

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

	2017		2016		2017 - 2016
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Zinsaufwand Altschulden	3.854	7,9	3.936	7,6	-82
Zinsaufwand Altkredite	5.169	10,6	5.462	10,6	-293
<b>Zinsaufwand</b>	<b>9.023</b>	<b>18,5</b>	<b>9.397</b>	<b>18,2</b>	<b>-374</b>
Planmäßige Tilgung	10.069	20,7	9.591	18,6	478
Sondertilgung	1.231	2,5	0	0,0	1.231
<b>Tilgung</b>	<b>11.300</b>	<b>23,2</b>	<b>9.591</b>	<b>18,6</b>	<b>1.709</b>
<b>Kapitaldienst Altschulden und Altkredite</b>	<b>20.323</b>	<b>41,7</b>	<b>18.988</b>	<b>36,7</b>	<b>1.335</b>
<b>Kapitaldienst der LWB gesamt</b>	<b>48.665</b>	<b>100,0</b>	<b>51.696</b>	<b>100,0</b>	<b>-3.032</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 2017 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016	2017 - 2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	51.181	60.736	-9.555
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-30.150	-77.019	46.869
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.969	11.402	-40.371
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.938</b>	<b>-4.881</b>	<b>-3.057</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	50.398	53.534	-3.136
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verpfändungen	479	1.745	-1.266
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>42.939</b>	<b>50.398</b>	<b>-7.459</b>

### Kapitalflussrechnung der LWB

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch Erhöhungen bei den Auszahlungen für Instandhaltungen und Personalaufwendungen gesunken. Erhöhte Auszahlungen für Instandhaltungen wurden dabei teilweise ausgeglichen durch geringere Auszahlungen für Betriebskosten an Versorgungsunternehmen. Hier wirken stichtagsbezogene Zahlungsverchiebungen, erhaltene Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2017 werden in 2018 mit der Betriebskostenabrechnung an die Mieter zurückfließen. Auszahlungen für Ertragsteuern steigen um Mio. EUR 2,6 gegenüber 2016.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** war im Vorjahr wesentlich geprägt durch den Ankauf von Gebäuden mit Mio. EUR 65,6 nach Beendigung des Dritten Denkmalfonds. Im Jahr 2017 wurden für Investitionen in Sachanlagen insgesamt Mio. EUR 31,1 ausgezahlt, Liquiditätszuflüsse aus Objektverkäufen betragen lediglich Mio. EUR 0,9.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** umfasst neben den Auszahlungen aus Darlehenstilgungen von Mio. EUR 28,7 und Einzahlungen aus Darlehensneuaufnahmen von Mio. EUR 20,0 die gezahlten Zinsen von Mio. EUR 20,2. Sondertilgungen sind dabei in Höhe von Mio. EUR 1,2 (2016: Mio. EUR 5,5) enthalten. Im Vorjahr erfolgte mit Mio. EUR 52,0 die Finanzierung des Rückkaufs der Gebäude aus dem Dritten Denkmalfonds. Die planmäßigen Tilgungen erhöhten sich um Mio. EUR 2,1; siehe dazu auch die Darstellung zur Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten unter Abschnitt 4.3.

# 5 Risikobericht

## 5.1 Das Risikomanagementsystem der LWB

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

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

Risiken, die den Bestand der LWB mit einer wesentlichen Wahrscheinlichkeit gefährden, bestehen derzeit nicht. Für andere erkennbare quantifizierbare zukünftige Risiken ist angemessene Vorsorge getroffen worden.

### **Angebot und Nachfrage am Leipziger Wohnungsmarkt**

Die Bereitstellung von Wohnungen, insbesondere der Wohnungsneubau, hält mit der in 2017 erneut positiven, aber im Vergleich zum Vorjahr schwächeren Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig noch nicht Schritt. Der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand der LWB ist im Jahr 2017 mit 4,02 % nahezu unverändert geblieben. Das Risiko des Ertragsausfalls, u. a. durch – leerstandsbedingt – nicht umlegbare Betriebskosten, verliert entsprechend weiter an Bedeutung für die LWB. Die Notwendigkeit von intensiven Maßnahmen zur Reduzierung von Forderungsausfällen in Bezug auf Miete und Betriebskostenumlagen verbleibt bei geringen durchschnittlichen Einkommensentwicklungen in Leipzig unverändert.

Die für Leipzig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung lässt in einigen Marktsegmenten ein Bedarf an neuem Wohnraum erkennen. Für die LWB ergibt sich eine Chance zum Wachstum durch Neubau und Zukauf von Wohnraum. Beides unterliegt einem deutlichen Preisentwicklungsrisiko. Zunehmende Bedeutung erlangen die Risiken aus steigenden Bau- und Baunebenkosten sowie aus Bauverzögerungen, die durch eine zunehmende Auslastung der Baubetriebe erwachsen. Die Ausgestaltung möglicher Fördermittel, des Miet- und des Baurechts durch den Freistaat Sachsen oder die generelle Gesetzgebung können diesbezügliche Implikationen für die LWB ergeben. Mittel- bis langfristig ist von Relevanz, dass die neu geschaffenen Wohnungen auch nachhaltig zu wirtschaftlichen Mieten vom Markt angenommen werden.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes und der in Folge dessen gestiegenen Bodenrichtwerte in der Stadt Leipzig bestand für die LWB ein Zuschreibungsbedarf im Jahresabschluss 2017. Diese Zuschreibungen sind in weiten Teilen auch steuerlich wirksam. Die hieraus resultierenden Steuerzahlungen wurden für das Jahr 2018 in Planungsrechnungen bereits größtenteils berücksichtigt.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die LWB hat sich im Rahmen ihrer Anschlussfinanzierungen 2014 für einen erheblichen Teil des Darlehensportfolios mittelfristig für ein umfangreiches Kreditportfolio eine niedrige Festverzinsung gesichert sowie eine gleichmäßigere Verteilung der Zinsbindungsenden vereinbart. Kurzfristig bestehen somit für

die LWB aus ihren Bestandsdarlehen selbst bei signifikanten Änderungen am Kapitalmarkt weder wesentliche Zinsänderungsrisiken noch weitere Entlastungsmöglichkeiten analog der Vorjahre.

Vor dem Hintergrund der mittelfristig ab dem Jahr 2018 wieder in relevanter Höhe anstehenden Anschlussfinanzierungen sowie der Investitionsstrategie wird die zukünftige Zinsentwicklung mittel- und langfristig wieder eine Rolle für die LWB spielen und insbesondere bei der Entscheidung über Investitionsmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

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

Aufgrund der Zinsentwicklung im Kurzfristbereich ist es bei einzelnen variabel verzinsten Darlehensverträgen möglich, dass die Kreditgeber das abgesunkene Zinsniveau nicht komplett an die LWB weitergeben werden. Daher könnten trotz der zur Absicherung dienenden Zinssicherungsinstrumente zusätzliche Zinszahlungen anfallen. Hierfür ist im Jahresabschluss 2017 sowie in den Liquiditätsplanungen ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

Die zu bedienenden Altschulden und Altkredite belasten das Unternehmen immer noch spürbar. Ausfallrisiken beim Forderungsbestand werden im Mahnwesen zeitnah behandelt und so reduziert, bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

Insgesamt werden aus den vorgenannten Risiken kurz- und mittelfristig keine signifikanten Auswirkungen auf die geplanten Ergebnisse erwartet.

## 6 Chancen der zukünftigen Entwicklung – Prognosebericht

Nach der Umsetzung ihrer Entschuldungsstrategie und der positiven Effekte eines finanzwirtschaftlichen Konsolidierungskurses haben sich im Kontext einer wachsenden Stadt die Aufgaben, die an die LWB durch die Gesellschafterin gestellt werden, stark geändert und die LWB hat den Schwerpunkt ihrer langfristigen Entwicklung auf eine Investitions- und Instandhaltungsstrategie gelegt. Das prognostizierte Wachstum der Stadt Leipzig bringt nunmehr für das Unternehmen neue Umfeldbedingungen durch hohe Wohnungsnachfrage sowie steigende Mieten und Grundstückspreise, aber auch überdurchschnittlich steigende Baukosten und Kapazitätsengpässe bei Auftragnehmern.

Für die Stadt Leipzig rücken damit der Wohnungsneubau und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen in den Fokus der Wohnungspolitik. 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 Eigentümerziele der LWB eingeflossen. Eine wesentliche inhaltliche Herausforderung der in 2017 aktualisierten Eigentümerziele liegt in einem hiernach anzustrebenden Bestandswachstum auf 40.000 Wohnungen, möglichst bis 2026.

Um dieses Wachstumsziel bei nachhaltiger wirtschaftlicher Stabilität erreichen zu können, wurden mit der Unternehmensplanung modifizierte finanzwirtschaftliche Zielgrößen definiert, deren mittel- und langfristige Einhaltung als Leitplanke zur weiteren Sicherung und zum Erhalt des Vermögens der Gesellschaft und damit der Stadt Leipzig wirken soll. Auch die Gesellschaftervorgaben sehen als Prämisse für die inhaltliche Zielausrichtung die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens LWB und das Erreichen der hierfür definierten finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielkennziffern vor. In der aktualisierten Unternehmensplanung bis 2027 wurden die wirtschaftlichen Spielräume zugunsten der inhaltlichen Ziele weitestgehend ausgeschöpft. Als aus eigener Kraft realisierbar wurde ein Mengenwachstum auf rund 38.200 bis 2027 aufgezeigt. Weitere Wachstumsziele könnten mit Unterstützung der Gesellschafterin, die in kommunalen Förderungen oder eigenkapitalstärkenden Maßnahmen bestehen kann, realisiert werden.

Der Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand, die quantitative Bestandserweiterung durch Wohnungsneubau und -ankauf sowie die stufenweise Sanierung der Großwohnsiedlungen bilden die Schwerpunkte der Unternehmensstrategie. Aber auch Investitionen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Liegenschaftspolitik und Stadtteilentwicklung spielen eine wichtige Rolle. Zudem verfolgt die LWB auch weiterhin eine moderate Mietsteigerungspolitik, um ihrem Sozialauftrag gerecht zu werden. Diesbezüglich sehen die Eigentümerziele vor, dass die LWB ein Drittel ihres Wohnungsbestands in einem KdU-fähigen Segment vorhält und sonstigen preisgünstigen Wohnraum bereitstellt.

Der Freistaat Sachsen hat beschlossen, in den Jahren 2017 bis 2019 Zuschüsse für mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen, die in Abhängigkeit des jeweiligen Programmjahres bis 2021 abgerufen werden können. Die Strategische Unternehmensplanung 2027 sieht diesbezüglich vor, dass mindestens 30 % der durch die LWB neu geschaffenen Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus entstehen, sofern hierfür entsprechende Fördermittel zur Verfügung gestellt werden.

Die wirtschaftliche Planung für das Jahr 2018 basiert auf einer leicht steigenden Objektanzahl im Kernbestand. Der Neubau am Wintergartenareal mit 58 Wohneinheiten wird im Jahr 2018 fertiggestellt. Für das Jahr 2018 ist der Baubeginn von 97 Wohneinheiten und einer integrierten Kindertagesstätte in der Bernhard-Göring-Straße sowie der Beginn der Bauplanung von mindestens acht Projekten mit ca. 850 Wohneinheiten vorgesehen. Am 15. März 2018 hat der Aufsichtsrat dem Erwerb einer Liegenschaft mit 78 vollständig sanierten Wohneinheiten zugestimmt.

Die LWB geht nach Jahren des Leerstandsabbaus und dem Erreichen einer bau- und fluktuationsbedingten Leerstandsreserve im Jahr 2018 von konstant bleibenden Vermietungsquoten aus. Die bisherige moderate Mietsteigerungspolitik wird beibehalten. Sanierungsmaßnahmen von Großwohnsiedlungen werden in Dölitz und Schönefeld fortgesetzt, in Paunsdorf und Grünau wird damit begonnen. Insgesamt sind Mio. EUR 63 für die Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen sollen in 2018 aufgrund weiterer komplexer Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen die Vorjahre nochmals übersteigen. Das Geschäftsergebnis ist daher trotz steigender Umsatzerlöse merklich unter dem des Jahres 2017 geplant. Unter Berücksichtigung einmaliger oder periodenfremder Sondereinflüsse ist in der Wirtschaftsplanung für das kommende Geschäftsjahr ein Jahresergebnis enthalten, das sehr deutlich unter dem des Geschäftsjahres 2017 liegt. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Geschäftsjahr 2017 enthaltenen Sondereinflüsse aus erfolgten Wertaufholungen bei den Grundstücken auf der Basis gestiegener Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig. Eine weitere Steigerung der Grundstückswerte in Leipzig ist auch für 2018 zu erwarten, Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2018 durch notwendige Wertanpassungen im Anlagevermögen sind aus dieser Sicht noch nicht beurteilbar.

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

Leipzig, den 31. März 2018



Ute Schäfer  
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt  
Geschäftsführerin



# Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA					PASSIVA				
	31.12.2017		31.12.2016			31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		312.000.050,00		312.000.050,00
Entgeltlich erworbene Software		623.719,76		68.556,17	II. Kapitalrücklage		12.782.297,03		12.782.297,03
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	956.243.403,06		933.561.948,75		1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	25.987.821,74		25.987.821,74	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.535.263,11		22.950.834,77		2. Satzungsmäßige Rücklage	6.134.214,35	32.122.036,09	2.508.626,50	28.496.448,24
3. Grundstücke ohne Bauten	17.570.313,23		15.415.079,54		IV. Bilanzgewinn		55.207.929,16		22.577.638,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.280.227,09		3.103.295,38				<b>412.112.312,28</b>		<b>375.856.433,75</b>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.377.332,42		3.804.459,52		B. Sonderposten für Investitionszulage		<b>16.337.331,51</b>		<b>17.079.944,71</b>
6. Anlagen im Bau	14.038.550,60		8.289.856,76		C. Rückstellungen				
7. Bauvorbereitungskosten	859.533,81	1.018.904.623,32	328.319,85	987.453.794,57	1. Rückstellungen für Pensionen		1.048.717,00		1.083.078,00
III. Finanzanlagen					2. Steuerrückstellungen		4.465.136,70		3.974.185,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.011.786,30		12.592.786,30		3. Rückstellungen für Rückübertragungsansprüche		0,00		225.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	16.942,60	15.028.728,90	16.059,33	12.608.845,63	4. Sonstige Rückstellungen		44.097.531,86		46.242.877,31
		<b>1.034.557.071,98</b>		<b>1.000.131.196,37</b>			<b>49.611.385,56</b>		<b>51.525.140,31</b>
B. Umlaufvermögen					D. Verbindlichkeiten				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		549.791.556,21		554.739.662,28
1. Unfertige Leistungen	50.750.169,94		52.339.518,33		2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		39.875.530,91		43.540.820,10
2. Andere Vorräte	130.357,31	50.880.527,25	138.473,58	52.477.991,91	3. Erhaltene Anzahlungen		56.632.015,84		56.236.208,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.231.922,61		3.279.733,04
1. Forderungen aus Vermietung	1.129.637,50		1.202.733,87		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.724.902,81		7.990.577,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	83.264,75		146.956,25		6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		981.591,48		1.067.823,23
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	191.392,78		199.908,86		7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		194.652,74		0,00
4. Forderungen gegen Gesellschafterin	196.685,40		0,00		8. Sonstige Verbindlichkeiten		535.881,08		606.151,70
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.206.254,74		4.247.033,72		- davon aus Steuern EUR 285.871,91 (i. Vj. EUR 364.293,84) -				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.834.638,76	9.641.873,93	2.986.523,45	8.783.156,15	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 19.508,14 (i. Vj. EUR 15.127,59) -				
III. Flüssige Mittel							<b>659.968.053,68</b>		<b>667.460.976,22</b>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		42.951.126,60		50.589.331,42	E. Rechnungsabgrenzungsposten		<b>165.093,85</b>		<b>213.061,96</b>
		<b>103.473.527,78</b>		<b>111.850.479,48</b>					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<b>163.577,12</b>		<b>153.881,10</b>					
		<b>1.138.194.176,88</b>		<b>1.112.135.556,95</b>			<b>1.138.194.176,88</b>		<b>1.112.135.556,95</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

		2017		2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	176.920.878,90		173.740.408,73	
	b) aus Bauträgertätigkeit	0,00		1.144.097,70	
	c) aus Betreuungstätigkeit	183.465,03		197.330,37	
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.849.152,76	178.953.496,69	1.778.386,82	176.860.223,62
2.	Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.589.348,39		-307.025,93
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		563.801,53		349.582,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		37.885.662,44		50.155.719,15
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	93.741.968,29		90.032.851,12	
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	38.174,70		337.563,21	
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.429,36	93.822.572,35	37.259,01	90.407.673,34
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	20.505.525,84		19.547.850,68	
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.905.599,60		4.001.975,54	
	- davon für Altersversorgung EUR 81.222,09 (i. Vj. EUR 380.042,47) -		24.411.125,44		23.549.826,22
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		29.559.886,74		54.614.106,44
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		10.459.759,46		9.417.276,25
9.	Erträge aus Beteiligungen		1.657.965,01		1.018.283,20
	- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.657.965,01 (i. Vj. EUR 1.018.283,20) -				
10.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		2.441.661,03		2.205.040,75
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		883,27		837,21
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		436.325,30		712.826,56
	- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 60.637,50 (i. Vj. EUR 63.450,00) -				
	- davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 283.000,00) -				
13.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		8.383,81
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.366.421,82		22.751.700,14
	- davon an verbundene Unternehmen EUR 34.801,05 (i. Vj. EUR 34.941,96) -				
	- davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen EUR 1.427.755,92 (i. Vj. EUR 1.170.879,13) -				
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.500.035,84		3.609.170,36
<b>16.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>36.230.645,23</b>		<b>26.637.350,00</b>
17.	Sonstige Steuern		-25.233,30		-10.915,53
<b>18.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>36.255.878,53</b>		<b>26.648.265,53</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2017

---

## I. Grundlagen

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

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des DMBilG aufgestellt. Es gelten die Regelungen für große Kapitalgesellschaften i. S. v. § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. Darüber hinaus wurde die Bilanz entsprechend § 265 Abs. 5 Satz 1 HGB erweitert. Postenbezeichnungen wurden nach § 265 Abs. 6 HGB an deren tatsächliche Inhalte angepasst.

Im Berichtsjahr erfolgte die Rückübertragung einer Immobilie aufgrund einer positiven Restitutionsentscheidung in Höhe von TEUR 225.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Übrigen sind die Grundstücke und Gebäude zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibungen bewertet. **Abschreibungen** werden über die gebäudeindividuelle Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahres auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren ermittelt. Außenanlagen werden wirtschaftlich über 10 bis 15 Jahre, Betriebsvorrichtungen über 6 bis 20 Jahre abgeschrieben. Objekte mit Restitutionsansprüchen werden nicht abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Zuschreibungen auf

Sachanlagen werden vorgenommen, sofern die Gründe für die in den Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen weggefallen sind. Die Zuschreibungen erfolgen maximal bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden auf der Grundlage der gültigen Bodenrichtwertkarte der Stadt Leipzig für Bodenwerte des Kernbestandes außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.282 wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Zuschreibungen wie folgt vorgenommen:

- für Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 27.131

- für Grundstücke ohne Bauten in Höhe von TEUR 2.027

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

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

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

Ab dem Geschäftsjahr 2010 wird das Wahlrecht der Sofortabschreibung für **geringwertige Wirtschaftsgüter** bis EUR 410,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG angewendet.

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag sind die bis zum 31. Dezember 2016 entstandenen Forderungen aus Vermietung sowie rechtsanhängige Forderungen zu 100,0 % wertberichtigt.

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

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszulage** wurde für die bis 2004 gewährte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen zum Nennwert gebildet und wird unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer der betreffenden Mietobjekte aufgelöst. Der Sonderposten hat sich im Geschäftsjahr 2017 um TEUR 743 (i. Vj. TEUR 743) ertragswirksam vermindert.

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

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 101. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 3,68 % p. a. auf Basis der 2006 veröffentlichten Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Gehaltssteigerungen wurden mit 0,0 % p. a., jährliche Rentenanpassungen mit 2,0 % berücksichtigt.

Für Altersversorgungsverpflichtungen, deren Höhe sich ausschließlich nach der Höhe der Leistungen der abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung bestimmt, wurden die Pensionsrückstellungen in Höhe des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung angesetzt (Bewertungseinheit § 254 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Der beizulegende Zeitwert dieser Aktivwerte beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 395.

Für Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.188 existieren Rückdeckungsversicherungsverträge. Soweit diese an die Pensionäre bzw. Anwärter verpfändet sind, werden die Verpflichtungen und der **Aktivwert der Rückdeckungsversicherung** nach § 246 Abs. 2 HGB saldiert ausgewiesen.

Die für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildeten **sonstigen Rückstellungen sowie die Steuerrückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den ihren Laufzeiten entsprechenden Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen betragen die Zinssätze für 2017 je nach Restlaufzeit 1,26 % bis 2,81 %.

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

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

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

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

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

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

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

### III. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

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

Zum 31. Dezember 2017 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen beteiligt:

() im Vorjahr	EIGENKAPITAL 31.12.2017	HÖHE DES ANTEILS AM KAPITAL	KOMMANDIT- EINLAGE (LWB)	JAHRESERGEBNIS
	TEUR	%	TEUR	TEUR
LWB Verwaltungsgesellschaft mbH, Leipzig	1.000	100		158 <sup>1</sup>
	(1.000)	(100)		(285) <sup>1</sup>
LWB Modernisierungs- und Sanierungsgesellschaft mbH, Leipzig	3.818	100		568 <sup>1</sup>
	(3.623)	(100)		(296) <sup>1</sup>
WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH, Leipzig	915	100		1.716 <sup>1</sup>
	(915)	(100)		(1.625) <sup>1</sup>
IVG Immobilienverwaltung Gohlis GmbH, Leipzig	2.337	100		87
	(26)	(100)		(-8) <sup>1</sup>
LWB GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG, Leipzig	32	100	25	-5
	(37)	(100)	(25)	(0)
LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG, Leipzig	7.000	100	7.000	1.465
	(7.000)	(100)	(7.000)	(394)
KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co. KG, Leipzig	7	100	5	283
	(7)	(100)	(5)	(277)

**Forderungen aus Grundstücksverkäufen** in Höhe von TEUR 74 (i. Vj. TEUR 83), **Sonstige Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 570 (i. Vj. TEUR 573) sowie **Forderungen gegen das verbundene Unternehmen** LWB GmbH & Co. Zweite Immobilienverwaltungs KG in Höhe von TEUR 960 (i. Vj. TEUR 1.310) haben **Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr**. Bei allen anderen Forderungen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Darlehen	1.010	1.360
Ergebnisabführungsverträgen	2.442	2.205
Gewinnanteil	1.658	580
Geschäftsbesorgung/steuerlicher Organschaft	64	89
Leistungen Serviceteam/Hausmeisterservice	32	13
	<b>5.206</b>	<b>4.247</b>

Die **Forderungen gegen Gesellschafterin** betreffen mit TEUR 169 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 28 Sonstige Forderungen.

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

Zur Sicherung von Darlehen und Bürgschaften dienen verpfändete **Guthaben bei Kreditinstituten** in Höhe von TEUR 12.

Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen Geldbeschaffungskosten sowie vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Wartungskosten ausgewiesen. Die Auflösung der Verwaltungskosten für Kredite erfolgt über die Zinsbindungsfristen.

Die **Kapitalrücklage** gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt unverändert TEUR 12.782.

Die **Gewinnrücklagen** haben sich im Geschäftsjahr wie folgt verändert:

	SONDERRÜCKLAGE GEMÄSS § 27 ABS. 2 DMBILG	SATZUNGSMÄSSIGE RÜCKLAGE	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR
Saldovortrag	25.988	2.508	28.496
Einstellung in die Satzungsmäßige Rücklage	0	3.626	3.626
<b>Saldo zum 31. Dezember 2017</b>	<b>25.988</b>	<b>6.134</b>	<b>32.122</b>

Der **Bilanzgewinn** entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Saldovortrag	22.578	0
Verlustvortrag	0	-1.562
Jahresüberschuss	36.256	26.648
Einstellung in die Satzungsmäßige Rücklage	3.626	2.508
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>55.208</b>	<b>22.578</b>

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode (PuC-Methode) berechnet. Es sind Gehaltssteigerungen mit 0,0 % p. a. und jährliche Rentenanpassungen mit 2,0 % berücksichtigt. Der Rechnungszins für die Abzinsung wurde pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Er beträgt 3,68 %. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Forderungen (Aktivwerte) aus Rückdeckungsversicherungen sind mit einem Betrag von TEUR 395 mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet worden. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände entspricht ihrem Nennbetrag. Es ergaben sich Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 63, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 24 verrechnet wurden.

Der Zinsaufwand aus den Pensionsverpflichtungen beträgt TEUR 39. Darüber hinaus wird der reguläre Zuführungsbetrag zu den Pensionsrückstellungen im Personalaufwand ausgewiesen.



Die **Rückstellung für Rückübertragungsansprüche** gemäß § 7 Abs. 6 DMBilG für Gegenstände des Anlagevermögens wurde im Geschäftsjahr aufgrund der Übergabe eines Grundstückes an den ehemaligen Eigentümer in voller Höhe in Anspruch genommen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	26.817	27.794
Vermögensrechtliche Ansprüche Dritter	7.435	7.925
Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Tantiemen, Abfindungen, Altersteilzeit, Jubiläen	1.837	1.874
<b>Ausstehende Rechnungen für</b>		
· noch anfallende Baukosten	1.876	1.853
· Betriebskosten	1.341	1.163
· Instandhaltung	132	45
· Übrige	524	369
Sanierungsverpflichtung	1.612	1.899
Bürgschaftsentgelte	1.431	1.536
Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen	400	400
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	283	235
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	210	288
Erstellung der Betriebskostenabrechnung	200	200
Ausgleichsbeträge für Sanierungsgebiete	0	662
	<b>44.098</b>	<b>46.243</b>

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

Dem Rückstellungsbetrag für Altersteilzeitverpflichtungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Rechnungszins 2,81 %; Einkommenstrend 2,00 % p. a.).

Zur Sicherung von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen sind zum Stichtag 31. Dezember 2017 Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (TEUR 1.500) verpfändet und somit dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen worden. Damit sind die Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 2.378) 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 74, die mit Zinserträgen aus den verrechneten Vermögensgegenständen von TEUR 0,3 verrechnet wurden.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Arten der Sicherungen sind dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2017 zu entnehmen:

		RESTLAUFZEIT			
		GESAMT	BIS ZU EINEM JAHR	ÜBER EIN BIS FÜNF JAHRE	ÜBER FÜNF JAHRE
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	549.792	63.270	117.742	368.780
	(Vorjahr)	(554.740)	(25.819)	(145.663)	(383.258)
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.875	2.485	10.867	26.523
	(Vorjahr)	(43.541)	(2.470)	(10.812)	(30.259)
3.	Erhaltene Anzahlungen	56.632	56.632	0	0
	(Vorjahr)	(56.236)	(56.236)	(0)	(0)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.232	3.232	0	0
	(Vorjahr)	(3.280)	(3.280)	(0)	(0)
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.725	8.557	153	15
	(Vorjahr)	(7.991)	(7.727)	(249)	(15)
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	982	982	0	0
	(Vorjahr)	(1.068)	(1.068)	(0)	(0)
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	194	194	0	0
	(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	536	536	0	0
	(Vorjahr)	(606)	(606)	(0)	(0)
<b>Gesamt</b>		<b>659.968</b>	<b>135.888</b>	<b>128.762</b>	<b>395.318</b>
<b>(Vorjahr 31. Dezember 2016)</b>		<b>(667.462)</b>	<b>(97.206)</b>	<b>(156.724)</b>	<b>(413.532)</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind besichert durch Grundschulden auf eigenen Grundstücken (TEUR 306.283), Bürgschaften der Stadt Leipzig (TEUR 232.009) sowie Grundschulden und Forderungsabtretung (TEUR 10.524).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind mit Grundschulden von TEUR 39.875 besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus der Eigenkapitalzuführung an die LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	870	870
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen LWB Verwaltungsgesellschaft mbH	0	100
Gesellschafterverrechnungskonten	3	2
Ergebnisabführungsverträge	0	8
Verbindlichkeiten an die WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit Heizkostenabrechnung sowie Steuererstattungen	109	88
	<b>982</b>	<b>1.068</b>

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** betreffen in Höhe von TEUR 19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie in Höhe von TEUR 176 sonstige Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beträgt im Geschäftsjahr TEUR 165 (i. Vj. TEUR 213).

#### IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Gutschriften für Vorjahre	79	116
Übrige	106	58
	<b>185</b>	<b>174</b>
<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>		
Erträge aus Gestattungs- und Anerkennungsgebühren	0	38
Übrige	99	117
	<b>99</b>	<b>155</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Zuschreibungen auf Sachanlagen	29.157	13.452
Auflösung sonstige Rückstellungen	1.120	395
Zahlungseingang auf ausgediente Forderungen	627	621
Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	502	2.496
Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	423	430
Übrige	340	93
	<b>32.169</b>	<b>17.487</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
Zinserträge frühere Jahre	158	72
<b>Sonstige Steuern</b>		
Steuererstattungen für frühere Jahre	14	0
	<b>32.625</b>	<b>17.888</b>
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		
Aufwendungen für Vorjahre	47	58
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22	51
Übrige	153	92
	<b>175</b>	<b>143</b>
	<b>222</b>	<b>201</b>
	<b>32.403</b>	<b>17.687</b>

Im Zinsergebnis 2017 enthalten sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensions- und längerfristigen Personalrückstellungen in Höhe von TEUR 113. Bei den Aufwendungen aus der Aufzinsung handelt es sich um den Nettoaufwand nach Verrechnung mit Erträgen aus verrechenbaren Vermögensgegenständen. Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus Pensionen und Altersteilzeitguthaben; sie sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Erträge in Höhe von TEUR 0,3 mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung in Höhe von TEUR 113 verrechnet.

## V. Sonstige Angaben

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

Die LWB schloss im 4. Quartal 2016 mehrere Darlehensverträge zur Finanzierung von Gebäudesanierungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 10.400 ab. Die Auszahlungen der noch nicht abgerufenen Darlehensbeträge werden im 1. Quartal 2018 in Höhe von TEUR 3.347 nach Erstellung der Verwendungsnachweise und Eintritt aller anderen Auszahlungsvoraussetzungen erwartet. Die Zwischenfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die Auszahlung erscheint als sicher.

Zur Finanzierung eines Neubauvorhabens wurde im März 2017 ein Darlehensvertrag über TEUR 20.000 abgeschlossen, dessen Auszahlung im 2. und 3. Quartal 2018 nach Eintritt aller Auszahlungsvoraussetzungen erwartet wird. Die Zwischenfinanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Die Auszahlung erscheint als sicher. Durch die LWB wurden seit 1997 unsanierte Bestände an drei geschlossene Immobilienfonds mit Erlösen von insgesamt Mio. EUR 71 verkauft bzw. im Rahmen eines Erbbaurechts übertragen. Diese Gesellschaften finanzierten die notwendigen Investitionen mit Eigenkapital von Kapitalanlegern und eigenen Bankdarlehen. Die zugeflossenen Geldmittel aus dem Verkauf bzw. der Vereinbarung von Erbbaurechten konnten als Eigenkapitalanteil bei der Sanierungsfinanzierung weiterer Bestände einfließen. Die LWB übernahm in Mietmanagementverträgen langfristig die Bewirtschaftung der Bestände und garantierte den Fonds bestimmte Mieteinnahmen.

Für die Bestände von zwei Immobilienfonds ist im Kaufvertrag eine grundbuchlich gesicherte Rückkaufoption für die Immobilien vereinbart. Es besteht keine Verpflichtung zum Rückkauf für die LWB. Im darüber hinaus geschlossenen Erbbaurechtsvertrag ist dem Dritten Denkmalfonds ein Andienungsrecht für 2016 eingeräumt worden, dieses wurde fristgemäß ausgeübt.

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

Die finanziellen Verpflichtungen aus den mit der LWB GmbH & Co. Erste Modernisierungsfonds Leipzig KG und der LWB GmbH & Co. Zweiter Modernisierungsfonds Leipzig KG geschlossenen Mietmanagementverträgen betragen TEUR 80.934 (i. Vj. TEUR 82.869).

Die Beträge resultieren aus Zahlungsverpflichtungen für Zeiträume bis 2025 und sind auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 je nach Restlaufzeit mit 1,26 % bis 2,16 % abgezinst.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Zahlung von Ausgleichsbeträgen für ausgewiesene Sanierungsgebiete gemäß § 154 ff. BauGB	0	562
aus Mietverträgen	51	83
aus laufender Investitionstätigkeit für Baumaßnahmen sowie ausgelösten Bestellungen zum Bilanzstichtag (Bestellobligo)	17.370	23.008
	<b>17.421</b>	<b>23.653</b>

Die LWB hat insgesamt 36 Erbbaurechtsverträge. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 33 und 99 Jahren, die ersten Verträge laufen in 2045 aus. Bei 15 Verträgen bestehen zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung Entschädigungsansprüche der Erbbaurechtsnehmer in Höhe von zwei Dritteln des Wertes der aufstehenden Gebäude.

### Haftungsverhältnisse

Die LWB besichert mit einer Grundschuld in Höhe von TEUR 1.122 Investitionsdarlehen der WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH. Zum Bilanzstichtag valuierten diese Darlehen mit TEUR 456.

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

Die Kommanditeinlage der LWB GmbH & Co. Dritter Denkmalfonds Leipzig KG i. L. in Höhe von TEUR 2.815 wurde im Geschäftsjahr 2016 im Zuge der Liquidation der Fondsgesellschaft zurückgezahlt. Sollte das zum 31. Dezember 2017 vorhandene Vermögen des Fonds nicht ausreichen, die verbleibenden Verbindlichkeiten im Rahmen der Liquidation zu bedienen, wäre eine entsprechende Rückforderung der Kommanditeinlage möglich.

Angesichts der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft ist jedoch nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

### Treuhandverbindlichkeiten

Treuhandverbindlichkeiten bestehen zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Mietkautionen	15.289	14.423

In entsprechender Höhe besteht Treuhandvermögen.

### Latente Steuern

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

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

## Derivative Finanzinstrumente

Mit dem Ziel der Zinssicherung und Zinsoptimierung setzt die LWB derivative Finanzinstrumente ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 bestanden sieben (i. Vj. sieben) Zinsswap-Geschäfte mit einem Nominalvolumen von insgesamt Mio. EUR 114,5 (i. Vj. Mio. EUR 122,9). Die Zinsswaps wiesen zum Stichtag beizulegende Zeitwerte, ermittelt nach der Mark to Market Methode, von Mio. EUR -8,9 (i. Vj. Mio. EUR -14,1) aus.

Die Zinsswaps (derivative Finanzinstrumente) bilden zusammen mit Darlehen jeweils eine Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges, unter Anwendung der Einfrierungsmethode. Die Laufzeit der Zinsswaps richtet sich nach der Zinsbindungsfrist der geschlossenen Darlehen (zwischen 2018 und 2023). Durch den Zinsswap werden die variablen Zinsen aus dem Darlehen durch feste Zinsen abgesichert. Im Ergebnis wird das jeweilige Darlehen in einen synthetischen Festzinssatzkredit umgewandelt (die Zahlungsströme gleichen sich vollständig aus – Critical-Terms-Match).

Aufgrund der Zinsentwicklung im Kurzfristbereich ist es bei einzelnen variabel verzinsten Darlehensverträgen möglich, dass die Kreditgeber das abgesunkene Zinsniveau nicht komplett an die LWB weitergeben werden. Daher könnten trotz der zur Absicherung dienenden Zinssicherungsinstrumente zusätzliche Zinszahlungen anfallen. Hierfür ist im Jahresabschluss 2017 ausreichend Risikovorsorge getroffen worden.

## Mitarbeiter

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

	2017	2016
Geschäftsführer	2	2
Kaufmännische/Technische Mitarbeiter	314	309
Gewerbliche Mitarbeiter	93	91
	<b>409</b>	<b>402</b>
Auszubildende	30	29
	<b>439</b>	<b>431</b>

## Geschäftsführung

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

## Gewährte Leistungen an Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2017

NAME	FESTER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL (EINSCHL. SACHBEZÜGE)	ERFOLGSABHÄNGIGER VERGÜTUNGSBESTANDTEIL <sup>1</sup>	GESAMTVERGÜTUNG
	TEUR	TEUR	TEUR
Schäfer, Ute	225,1	45,0	270,1
Wolke-Haupt, Iris	208,7	0,0	208,7
	<b>433,8</b>	<b>45,0</b>	<b>478,8</b>

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

Darüber hinaus wurde an frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebene im Geschäftsjahr 2017 ein Betrag von TEUR 94 aus Rentenverpflichtungen und TEUR 33 aus erfolgsabhängiger Vergütung ausgezahlt. Ferner sind zum 31. Dezember 2017 für diese Personengruppe Rückstellungen für Pensionen von TEUR 912 gebildet.

<sup>1</sup> Die Gewährung erfolgte in 2017 auf der Grundlage ausgewerteter Zielvereinbarungen für das Geschäftsjahr 2016.

## Aufsichtsrat

Dorothee Dubrau	Bürgermeisterin und Beigeordnete Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzende)
Andreas Kühn	Abteilungsleiter Service-Team der LWB (stellvertretender Vorsitzender)
Siegfried Schlegel <sup>2</sup>	Bauingenieur (stellvertretender Vorsitzender)
Torsten Bonew	Bürgermeister und Beigeordneter Dezernat Finanzen der Stadt Leipzig
Dieter Deissler <sup>2</sup>	Bauingenieur
Prof. Dr. Georg Donat	Bankangestellter
Jens Eßbach	Teamleiter Sozialmanagement der LWB
Ingrid Glöckner <sup>2</sup>	Diplomingenieurin
Ernst Griesel	Teamleiter Bauplanung der LWB
Dr. Sabine Heymann <sup>2</sup>	Selbstständig beratende Volkswirtin
Annette Körner <sup>2</sup>	Diplomchemikerin
Carola Lange <sup>2</sup> (ab 7/2017)	Diplomingenieurin
Heiko Oßwald <sup>2</sup>	Diplom-Finanzwirt
Astrid Schmerbeck	Teamleiterin Forderungsverfolgung der LWB
Uwe Schneidewind	Wirtschaftskaufmann der LWB
Robert Weber	Controller operative Wirtschaftsplanung und Investitionserfolgscontrolling der LWB
Steffen Wehmann <sup>2</sup>	Diplom-Ökonom
Michael Weickert <sup>2</sup>	Lehramtsstudent
Naomi-Pia Witte <sup>2</sup> (bis 5/2017)	Sozialwirtin

<sup>2</sup> Mitglied der Ratsversammlung der Stadt Leipzig



Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen in 2017 TEUR 35,8 (i. Vj. TEUR 37,8) und setzen sich wie folgt zusammen:

NAME	SUMME DER VERGÜTUNG
	TEUR
Dorothee Dubrau	2,2
Andreas Kühn	2,0
Siegfried Schlegel	1,9
Torsten Bonew	2,1
Dieter Deissler	2,0
Prof. Dr. Georg Donat	2,1
Jens Eßbach	1,9
Ingrid Glöckner	2,0
Ernst Griesel	1,8
Dr. Sabine Heymann	1,8
Annette Körner	2,0
Carola Lange	1,0
Heiko Oßwald	1,9
Astrid Schmermbeck	2,4
Uwe Schneidewind	2,0
Robert Weber	2,1
Steffen Wehmann	1,8
Michael Weickert	2,1
Naomi-Pia Witte	0,7
	<b>35,8</b>

## Konzernabschluss

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

## Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar wird im Konzernanhang der LWB angegeben.

## Nachtragsbericht

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

## Ergebnisverwendungsvorschlag 2017

Die Geschäftsführung schlägt vor, den nach Einstellung in die Satzungsmäßige Rücklage (EUR 3.625.587,85) verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 55.207.929,16 auf neue Rechnung vorzutragen.

Leipzig, den 31. März 2018



Ute Schäfer  
Geschäftsführerin



Iris Wolke-Haupt  
Geschäftsführerin

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN						KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	1.1.2017	BERICHTIGUNGEN GEMÄß § 36 DMBILG	ZUGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ABGÄNGE	31.12.2017	1.1.2017	ABSCHREI- BUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ZUSCHREI- BUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Entgeltlich erworbene Software	6.524.137,92	0,00	669.294,45	0,00	3.682,69	7.189.749,68	6.455.581,75	114.130,35	3.682,18	0,00	0,00	6.566.029,92	623.719,76	68.556,17
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.543.691.607,23	-225.000,00	20.228.895,44	3.809.699,06	364.437,12	1.567.140.764,61	610.129.658,48	27.995.355,52	42.255,49	-54.722,54	27.130.674,42	610.897.361,55	956.243.403,06	933.561.948,75
davon ohne Restitutionsanspruch	1.543.466.607,23	0,00	20.228.895,44	3.809.699,06	364.437,12	1.567.140.764,61	610.129.658,48	27.995.355,52	42.255,49	-54.722,54	27.130.674,42	610.897.361,55	956.243.403,06	933.336.948,75
davon mit Restitutionsanspruch	225.000,00	-225.000,00	0,00	0,00	0,00	-0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.322.266,75	0,00	56.258,17	0,00	0,00	24.378.524,92	1.371.431,98	471.829,83	0,00	0,00	0,00	1.843.261,81	22.535.263,11	22.950.834,77
3. Grundstücke ohne Bauten	39.371.671,48	0,00	135.748,35	-868,90	61.434,18	39.445.116,75	23.956.591,94	0,00	31.962,67	-23.293,19	2.026.532,56	21.874.803,52	17.570.313,23	15.415.079,54
4. Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	4.529.610,44	0,00	1.572,48	277.614,96	59.503,86	4.749.294,02	1.426.315,06	0,00	35.263,86	78.015,73	0,00	1.469.066,93	3.280.227,09	3.103.295,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.034.820,15	0,00	1.556.522,58	0,00	317.959,64	10.273.383,09	5.230.360,63	978.571,04	312.881,00	0,00	0,00	5.896.050,67	4.377.332,42	3.804.459,52
6. Anlagen im Bau	8.289.856,76	0,00	9.532.545,96	-3.783.852,12	0,00	14.038.550,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.038.550,60	8.289.856,76
7. Bauvorbereitungskosten	328.319,85	0,00	833.913,57	-302.593,00	106,61	859.533,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	859.533,81	328.319,85
	<b>1.629.568.152,66</b>	<b>-225.000,00</b>	<b>32.345.456,55</b>	<b>0,00</b>	<b>803.441,41</b>	<b>1.660.885.167,80</b>	<b>642.114.358,09</b>	<b>29.445.756,39</b>	<b>422.363,02</b>	<b>0,00</b>	<b>29.157.206,98</b>	<b>641.980.544,48</b>	<b>1.018.904.623,32</b>	<b>987.453.794,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.876.205,92	0,00	2.419.000,00	0,00	0,00	15.295.205,92	283.419,62	0,00	0,00	0,00	0,00	283.419,62	15.011.786,30	12.592.786,30
2. Sonstige Ausleihungen	16.059,33	0,00	883,27	0,00	0,00	16.942,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.942,60	16.059,33
	<b>12.892.265,25</b>	<b>0,00</b>	<b>2.419.883,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.312.148,52</b>	<b>283.419,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>283.419,62</b>	<b>15.028.728,90</b>	<b>12.608.845,63</b>
	<b>1.648.984.555,83</b>	<b>-225.000,00</b>	<b>35.434.634,27</b>	<b>0,00</b>	<b>807.124,10</b>	<b>1.683.387.066,00</b>	<b>648.853.359,46</b>	<b>29.559.886,74</b>	<b>426.045,20</b>	<b>0,00</b>	<b>29.157.206,98</b>	<b>648.829.994,02</b>	<b>1.034.557.071,98</b>	<b>1.000.131.196,37</b>

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

---

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 31. März 2018

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Philippa  
Wirtschaftsprüferin



Karnstedt  
Wirtschaftsprüfer



**Leipziger Wohnungs-  
und Baugesellschaft mbH**

Wintergartenstraße 4  
04103 Leipzig  
Telefon 0341 922-0  
[www.lwb.de](http://www.lwb.de)