

# GESCHÄFTSBERICHT

2016



Vorwort	3
Verwaltungsorgane	4
Übersicht Baumaßnahmen	5
Förderung 2016	6
Geschäftsbericht	9
Bilanz 2016	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
Anlagenspiegel	26
Verbindlichkeitspiegel	28
Ergebnis gesetzlicher Prüfungsverband	30





## VORWORT DES VORSTANDES

Gemessen an der Bevölkerungsentwicklung befindet sich Leipzig seit der Jahrtausendwende im Wachstum. Hauptursache dieser Entwicklung sind Wanderungsgewinne. Die „Bevölkerungsvorausschätzung 2016“, herausgegeben vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig, weist für die Jahre 2011 bis 2015 historisch hohe Wanderungsgewinne aus. Aufgrund gut besetzter Altersjahrgänge im fertilen Alter sind die Geburtenzahlen in Leipzig in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Seit 2014 ist der natürliche Saldo positiv. Aktuelle Prognosen der Bevölkerungsvorausschätzung erwarten bis 2030 sogar einen Anstieg der Einwohnerzahl auf circa 722.000 Personen.

Diese Entwicklung zeigt, wie attraktiv der Standort Leipzig für zuziehende Personen ist und dass hohe Geburtenzahlen die demographische Entwicklung unserer Heimat positiv beeinflussen. Gleichzeitig birgt der rasante Anstieg eine Reihe von Herausforderungen. Mietpreissteigerungen, Engpässe auf einigen Teilmärkten sowie sinkende Attraktivität durch Nachverdichtung und Verkehrshemmnisse können die Standortvorteile verwässern.

Als Genossenschaft sind wir uns der äußeren Rahmen bewusst und stellen uns den politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen im Sinne unserer Mitglieder. Neben einer kontinuierlichen Entwicklung unserer Bestandsobjekte sind wir weiterhin im Bereich Neubau aktiv. Aktuell realisieren wir das Großprojekt „UNITAS ServiceWOHNEN Kregelstraße“, in dem 78 Wohnungen entstehen. Die Grundlage unserer Arbeit bildet dabei wirtschaftliches Handeln. Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Zeugnis über unsere Arbeit und zeigt die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG im Jahr 2016.

**Martina Wilde**  
Vorstandssprecherin

**Steffen Foede**  
Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Frau Martina Wilde  
Vorstandssprecherin

Herr Steffen Foede  
Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik

### **Prüfungsverband**

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37 • 01097 Dresden

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Herr Randolf Kluge  
Vorsitzender

Herr Wolfgang Obst  
stellv. Vorsitzender

Frau Andrea Eickhoff

Herr Joachim Eckstein

Herr Bernd Fiedler

Herr André Poser

Herr Ulrich Niekler



## ÜBERSICHT BAUMASSNAHMEN

### BAUMASSNAHMEN IM JAHR 2016

- **Flachdachsanieuerung**  
Weißdornstraße 5–7, 04209 Leipzig
- **Komplexsanierung**  
„Seeburgviertel“ 2. BA, Nürnberger Str. 43–45,  
04103 Leipzig (neu: 23 Wohnungen)
- **Neugestaltung Außenanlage**  
Kurt-Eisner-Straße 1d–e, 04275 Leipzig
- **Neugestaltung Wegebeziehungen Innenhof**  
Freiberger Str. 33–39 / Lidicestr. 2–10,  
04349 Leipzig
- **Neugestaltung Außenanlage**  
Blücherstraße 1–3, 04509 Delitzsch
- **Neugestaltung Innenhof**  
Kantstraße 25–29, 04275 Leipzig
- **Beginn Neubau „ServiceWOHNEN Kregelstraße“**  
Kregelstraße 18, 04317 Leipzig  
(neu: 78 Wohnungen + Gewerbe)
- **Ersatzneubau Aufzug und Schaffung ebener-  
diger Zugang, Erneuerung GSA und Elektro-  
Hausanschluss**  
Alte Salzstraße 106, 04209 Leipzig
- **Fassadensanierung**  
Hanns-Eisler-Straße 19–29, 04318 Leipzig
- **Fassadensanierung**  
3. Wohnscheibe in Leipzig-Thekla
- **Neugestaltung Wegebeziehungen Innenhof**  
Weißdornstraße 60–98, 04209 Leipzig



### BAUMASSNAHMEN IM JAHR 2017

- **Weiterführung / Fertigstellung Neubau  
„ServiceWOHNEN Kregelstraße“**  
Kregelstraße 18, 04317 Leipzig  
(neu: 78 Wohnungen + Gewerbe)
- **Komplexsanierung**  
Bismarckstraße 62, 04509 Delitzsch  
(neu: 11 Wohnungen)
- **Komplexsanierung**  
„Seeburgviertel“ 3. BA, Nürnberger Str. 39–41,  
04103 Leipzig (neu: 18 Wohnungen)
- **Komplexsanierung**  
Fr.-Naumann-Str. 21/23/25–27, 04509 Delitzsch  
(im Bestand: 24 Wohnungen)
- **Herstellung Feuerwehrumfahrung /  
2. Rettungsweg**  
Alte Salzstraße / Weißdornstraße, 04209 Leipzig
- **Fassadensanierung**  
Fichtestraße 37–41, 04275 Leipzig
- **Fassadensanierung**  
August-Bebel-Str. 36 / Kurt-Eisner-Str. 13–13a,  
04275 Leipzig
- **Grundleitungssanierung**  
Portitzer Straße 52–60, 04318 Leipzig
- **Erneuerung der Elektro-Hausanschlussräume**  
Zwickauer Straße 136–142, 04279 Leipzig

## FÖRDERUNG 2016

### Verantwortung unserer Genossenschaft

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hat für das Geschäftsjahr 2016 erstmalig einen Überblick über die Leistungen erstellt, die die Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern im Sinne ihres Förderauftrages erbringt. Im § 2 (1) unserer Satzung ist der Auftrag, „... eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft“, formuliert. Zudem erbringt sie ein mitgliederorientiertes Spektrum an Dienst- und Serviceleistungsangeboten.

Im juristischen Sinne wird den Leitungsgremien der Genossenschaft durch die Mitglieder ein Förderauftrag erteilt. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG erfüllt diesen, indem sie:

- eine Leistung erwirtschaftet,
- diese an die Mitglieder weitergibt
- und den eigenen Geschäftsbetrieb absichert, um
- langfristig förderfähig zu sein.

In der Rechtsform einer „eingetragenen Genossenschaft“ (eG) und mit einem sozial-ökonomisch-ökologischen Geschäftsmodell fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder. Dazu gehört zum einen eine materielle Förderung mittels „Finanzleistung“ über das Bereitstellen von modernem Wohnraum zu angemessenen Preisen. Zum anderen fördert die Genossenschaft mit immateriellen Leistungen, die die Stärkung des innergenossenschaftlichen Zusammenlebens zum Ziel haben.

Der Bericht zur Fördertätigkeit erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird zukünftig jährlich neu erstellt bzw. aktualisiert.

### Leistungen der Genossenschaft

#### Erhalt des sicheren und bezahlbaren Wohnens für alle Generationen

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG verfügt über Wohnraum in verschiedenen Wohnungsgrößen und unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten für Auszubildende und Studenten, Alleinstehende, Paare ohne Kinder, Familien und Senioren in nahezu allen Leipziger Stadtteilen. Bei der Vergabe wird auf den Ausbau und Erhalt einer intakten Hausgemeinschaft geachtet. 2016 lag der Schwerpunkt der unternehmerischen Ziele auf dem Erhalt des Bestandes und dem barrierearmen Neubau „ServiceWOHNEN Kregelstraße“.

#### Erhalt des Bestandes

Für die Instandsetzung und Instandhaltung ihrer Immobilien wandte die Genossenschaft im Berichtsjahr über 5,6 Mio. Euro auf. Ein Fokus lag dabei auf der Sanierung des Seeburgviertels. Dort sanierte die UNITAS 23 neue Wohneinheiten in der Nürnberger Straße 43 und 45. Damit war es möglich, Grundrisse zeitgemäß zu verändern. Die Mitglieder erhielten größere Küchen und Schlafzimmer mit Blick zum ruhigeren Innenhof. Durch neue Aufzüge, Balkone an der Hofseite, einen verglasten Laubengang, moderne Duschen in den Bädern sowie eine komplett neue Haustechnik und Wärmedämmung wurden die Wohnungen an moderne Bedürfnisse angepasst. Ein Teil wurde barrierefrei umgebaut, unter anderem mit größeren Türen für Rollstuhlfahrer. In den Erhalt des Bestandes investierte die UNITAS darüber hinaus umfangreich in Thekla und Anger-Crottendorf. Die Fassaden von 35 Aufgängen erhielten einen frischen Anstrich.



In Leipzig-Grünau profitierten die Bewohner zweier Eifgeschosser vom UNITAS-Engagement. Hier wurden z. B. ein Aufzug eingebaut und ein Flachdach instand gesetzt.

### Neubau

Mit dem Neubau „ServiceWOHNEN Kregelstraße“ passt die Genossenschaft außerdem 2016/2017 Wohnungen gezielt an die Bedürfnisse älterer Menschen an und schafft somit Möglichkeiten für ein soziales Miteinander in vertrauter Umgebung bis ins hohe Alter. Der Grundstein für die 78 barrierearmen / barrierefreien 1- bis 3-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> wurde im Sommer 2016 gelegt. 2017 können die ersten Bewohner einziehen. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon und können mit technischen Assistenzsystemen ausgestattet werden. Über den Service-dienstleister KRABBES stehen zahlreiche Zusatzleistungen zur Verfügung. Die Kosten betragen ca. 9.500,0 T€.

### Ökologische Förderung

Nachhaltigkeit gehört zu den wesentlichen Grundsätzen der unternehmerischen Tätigkeit der UNITAS. Deshalb engagiert sich die Genossenschaft in vielfältiger Art und Weise, wenn es um den Erhalt der Umwelt und den Schutz des Klimas geht. Als erstes Wohnungsunternehmen Leipzigs erhielt die UNITAS im Jahr 2016 das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh) für den Neubau „Apels Bogen“ – u. a. für sein innovatives energetisches Konzept. Zu den weiteren Maßnahmen gehört unter anderem eine BUND-Mitgliedschaft. Allen Mitarbeitern stehen weiterhin UNITAS-Fahrräder zur Verfügung, damit bei kurzen Arbeitswegen

auf das Auto verzichtet werden kann. Eine Kooperation mit teilAuto ermöglicht Mitgliedern und Mitarbeitern, Car-Sharing-Angebote zu nutzen. Für ein naturnahes Wohnen sowie den Schutz von Bienen und seltenen Wiesenblumen startet die Genossenschaft in Abstimmung mit den Bewohnern in Großschocher das Projekt „Wildblumenwiese“ und begrünte Außenanlagen in der Südvorstadt und in Kleinzschocher. Auch in der Leipziger Öffentlichkeit engagiert sich die UNITAS und vertritt die Stimme der Mitglieder bei Netzwerkveranstaltungen zur Erstellung von Verkehrskonzepten in Leipzig.

### Organisation und Verwaltung

Transparente Abläufe, durch die Mitglieder die Leitlinien ihrer Genossenschaft nachverfolgen und mitbestimmen können, haben bei der UNITAS Tradition. Im vergangenen Jahr tagten in regelmäßigen Abständen verschiedene Arbeitsrunden, die dieser Grundlage genossenschaftlichen Wesens entsprechen. Im Rundfunkbeirat wurden beispielsweise alle Belange besprochen, die Rundfunk- und Fernsehanschlüsse sowie Internetlösungen in den Wohngebieten betreffen. Die UNITAS-Baumkommission berät bei der Gestaltung von Außenanlagen und trifft wichtige Entscheidungen mit, beispielsweise zur Erneuerung von Pflanzenbeständen, zu Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern oder zur Wiederherstellung des verloren gegangenen Erscheinungsbildes einer Hofanlage. In der Arbeitsgruppe Bau besprechen Mitarbeiter, Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam im Sinne der Mitglieder die aktuell anstehenden Investitionen in Neubau und Bestand im laufenden Geschäftsjahr. Last but not least beriet eine Arbeitsgruppe im Vorfeld des



Jubiläumsjahres 2017 über die Planungen zum 60. Geburtstag der UNITAS.

### Soziale Förderung

Mit der Initiative „Nachbar – ich brauch’ dich!“ pflegt und fördert die UNITAS eine lebendige Nachbarschaft. Über das Projekt helfen sich Nachbarn beispielsweise beim Einkaufen, bei der Kinderbetreuung oder bei anderen Fragen des täglichen Lebens. Probleme der Hausbewohner können einfacher kommuniziert und gelöst werden. Koordinierend und unterstützend steht dem Projekt seit mehr als zehn Jahren eine Sozialarbeiterin zur Seite. Sie führt Einzelgespräche mit ratsuchenden Mitgliedern, hilft beim Ausfüllen von Anträgen, findet Lösungen bei Mietschulden und vermittelt Hilfsangebote.

### Sponsoring und Spenden

Im Sinne der Gemeinschaft ist auch die Entwicklung des Wohnumfeldes wichtig. Vereine und Projekte, die Leipzig als Wohnstandort aufwerten, unterstützte die Genossenschaft im Jahr 2016 mit rund 20 T€. Dazu gehörten Spenden an den Freundes- und Förderverein des Leipziger Zoos, den Nachbarschaftsverein „Miteinander Wohnen und Leben e.V.“, verschiedene Bürgervereine, die Berufsakademie Sachsen, ausgewählte Jugendclubs des Internationalen Bundes sowie den Freundeskreis MDR

Kinderchor. Die UNITAS kooperiert mit den Bürgervereinen „Kolonnadenviertel“, „Leipzig-Nordost“ und „Sellerhausen-Stünz“. Für den Erhalt des kulturellen und sportlichen Lebens in Leipzig sponsert die UNITAS den Leipziger Frauenlauf, das Kabarett Academixer, den NHV Concordia Delitzsch 2010 e.V. (Handball), die Uni-Riesen Leipzig (Basketball) und den Leipziger Tennisclub 1990 e.V.

### Mitgliedschaften

Als Genossenschaft sind wir dem Wohl der Mitglieder und dem Wohl der Stadt, in der wir investieren, verpflichtet. Als verantwortungsbewusstes Unternehmen ist die UNITAS deshalb Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), im Zusammenschluss Leipziger Wohnungsgenossenschaften „wohnen bei uns“ (wbu) sowie im Verein zur Förderung des Mittelstandes „Gemeinsam für Leipzig“ (GfL). Der VSWG ist zugleich Prüfungsverband der UNITAS.

### Fazit

Seit 60 Jahren baut und saniert die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG im Sinne ihrer Mitglieder und sorgt für zeitgemäßen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum – frei von Spekulation und Mietwucher. Unter dem Motto „miteinander wohnen“ schafft sie die Voraussetzungen, damit breite Bevölkerungsschichten aller Generationen bezahlbaren Wohnraum nutzen können. Mit einem bedarfsorientierten Maßnahmenpaket bereitet die UNITAS auch 2017 ihren Gebäudebestand auf den demographischen Wandel vor, saniert energieeffizient und baut bedarfsgerecht neu.



# GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

## Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist ein regional aufgestelltes Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft. Das Kerntätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung eigener Wohngebäude zum Zweck der Vermietung an Mitglieder in Leipzig und Delitzsch. Der Erwerb und die Errichtung von Bauten aller Nutzungsformen gehören außerdem zum Geschäftszweck, welcher in der Satzung festgeschrieben ist.

Die soziale Verantwortung und wirtschaftliche Verpflichtung gebietet der Genossenschaft, dies praktisch und konzeptionell mit Stadtentwicklungsprozessen zu verbinden und diese selbst mit zu beeinflussen. Sie ist nicht nur Teilnehmer am regionalen Markt, sondern auch Akteur, der die Interessen der Mitglieder vertritt und unternehmerisch am Markt aktiv ist. Damit wird die Genossenschaft ihre Ertragskraft weiter steigern und ihr Eigenkapital stärken, um die begonnene Bestandserweiterung fortzuführen.

Der vorhandene Wohnungsbestand von 5.229 Wohnungen (ohne Wohnungen in WEG-Anlagen) soll nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit instandgehalten, bewirtschaftet und erweitert werden. Der Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss, die demografische Entwicklung und die Anforderungen aus dem Klimaschutz sind die Herausforderungen der folgenden Jahre. Aktuell hat die Genossenschaft, ohne Verpflichtung, aber nach Satzung und den bestehenden Geschäftsbedingungen, an knapp 100 Familien mit Migrationshintergrund Wohnungen vermietet.

Bestandserweiterung durch Neubau, der den Bedarfsveränderungen entspricht, erfolgt seit 2013. Ziel der Genossenschaft ist, bis 2020 auf 5.500 Wohnungen zu wachsen.

## Wirtschaftsbericht

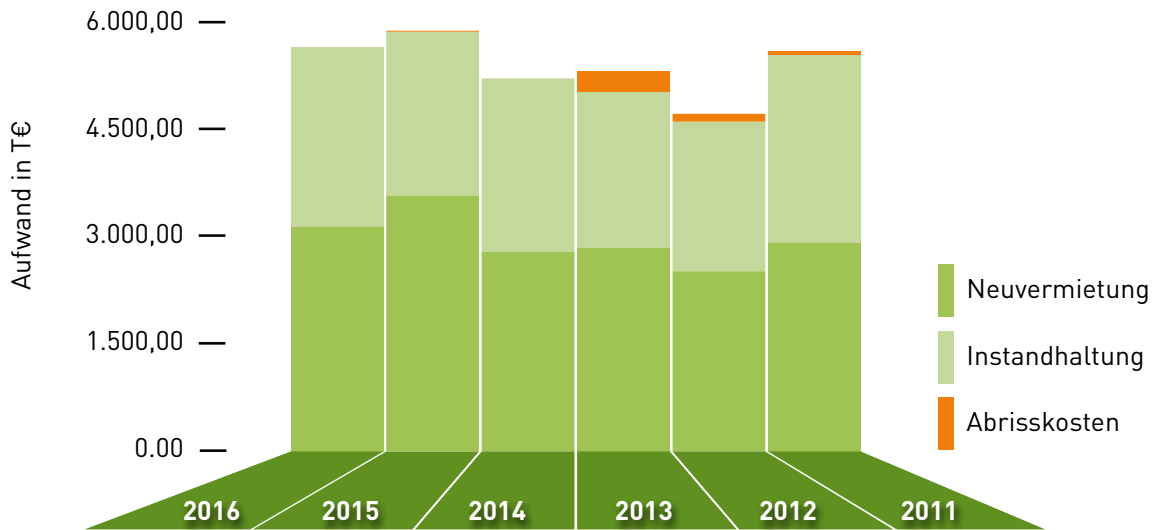
Regional agierende Wohnungsunternehmen sind eng an die Entwicklung ihres Umfeldes gebunden. Die Wirtschaftsstrategie der Stadt Leipzig ist auf Zukunftsbranchen wie die Automobilindustrie und deren Zulieferer, Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik sowie die Logistikbranche gerichtet. Die Wirtschaftskraft der Stadt nahm dadurch eine positive Entwicklung. Daraus resultiert auch die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes. Die Arbeitslosenquote lag am Ende des Jahres 2016 bei 8,7%. Im Vergleich dazu lag diese 2015 bei 9,8%. Die bestehende Niedrigzinsphase erleichtert einerseits die Aufnahme von Fremdkapital, andererseits werden Investitionen mit mehr Eigenkapital finanziert.

Großstädte wie Dresden und Leipzig verzeichnen seit mehreren Jahren Bevölkerungszuwachs und eine zunehmende Zahl der Haushalte. Die Einwohnerzahl von Leipzig stieg im Jahr 2016 hauptsächlich durch Zuzug auf 579.530 Einwohner<sup>1</sup> an. Das ist ein Zuwachs von 11.684 Einwohnern.

Die Preise für Wohneigentum und Mieten stiegen nun nicht mehr nur in bevorzugten Lagen. In allen Preissegmenten wird ein Anstieg der Mietpreise registriert. In ausgewählten Lagen sind schon Nachfrageüberhänge zu verzeichnen. Der reaktivierte Wohnraum in Altbausubstanz in guten Lagen

<sup>1</sup>Quelle: [www.mz-web.de](http://www.mz-web.de), 09.01.2017

## Aufteilung der Instandhaltungskosten



ist schnell vergriffen. Neubauten, nach den geltenden energetischen Vorgaben errichtet, werden in der Regel im Hochpreissegment vermarktet. Neu errichtete Gebäude mit Serviceangeboten für die Generation 65 plus sind schon vor ihrer Fertigstellung voll vermietet.

In der aktuellen Stadtentwicklungskonzeption wird versucht, bezahlbares Wohnen zu wirtschaftlich tragfähigen Mieten zu generieren. Dies soll mit Hilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen für den Neubau erfolgen. Aus der Sicht genossenschaftlicher Wohnungsmarktakteure sind die Bedingungen inakzeptabel und kommen deshalb nicht zum Einsatz.

### Geschäftsverlauf

Das zentrumsnah gelegene Wohnquartier „Seeburgviertel“ wird seit 2015 in vier Bauabschnitten mit einem Gesamtvolumen von 9.000,0 T€ komplex aufgewertet. Der erste Bauabschnitt, Bauhofstraße 9–11, wurde in 2016 abgeschlossen. Die geplanten Maßnahmen des zweiten Bauabschnittes, Nürnberger Str. 43–45, konnten erst nach Leerzug beider Aufgänge begonnen werden. Dieser komplexe Umbau mit Grundrissänderungen, Neubau von Balkonen, Fassadendämmung, Erneuerung

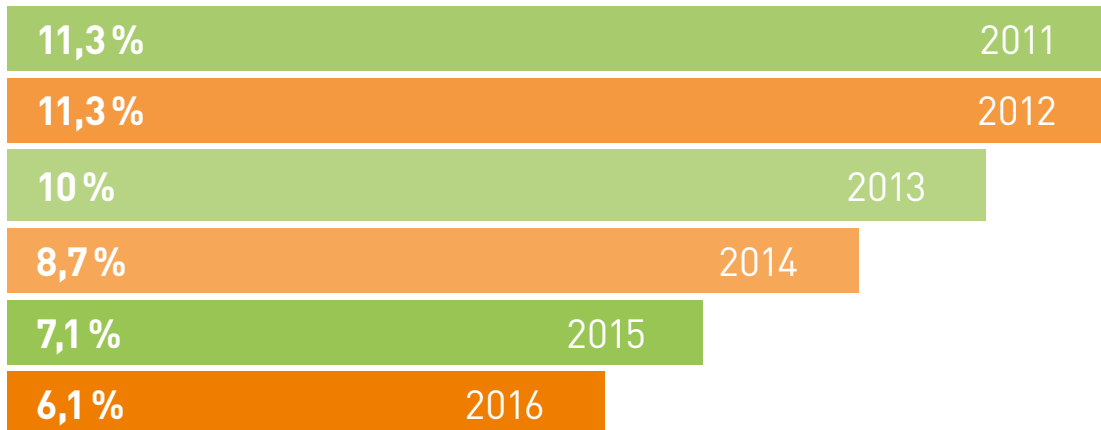
der Heizungsanlagen sowie dem Anbau eines Aufzuges wird im Jahr 2017 abgeschlossen sein. Der Gesamtaufwand im Jahr 2016 belief sich auf 2.261,3 T€, welcher wertmäßig ins Anlagevermögen übernommen wurde.

Für das Wohn- und Geschäftshaus Kregelstraße 18 erfolgte im August 2016 die Grundsteinlegung. Es entstehen 78 Wohnungen, vorwiegend für die Generation, die in absehbarer Zeit auf Hilfe angewiesen sein wird. Das Erdgeschoss ist vermietet an einen Pflegedienst, dessen Leistungen durch die Bewohner in Anspruch genommen werden können. Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden 3.882,2 T€ von geplanten 9.531,0 T€ abgerechnet. Die Fertigstellung ist für Juli 2017 geplant und wurde vertraglich fixiert.

Die behindertengerechte Erneuerung des Aufzuges im Objekt Alte Salzstraße 106 einschließlich Erneuerung der Gegensprech- und Briefkastenanlage verursachte Kosten in Höhe von 203,4 T€.

Der Aufwand für Instandsetzung und Instandhaltung belief sich auf insgesamt 5.639,8 T€, dabei entfielen 3.134,4 T€ auf die Neuvermietungskosten.

## Entwicklung der Leerstandsquote für Wohnungen



Aus dem Verkauf von 25 Wohnungen der Eigentumsanlagen resultiert ein Buchgewinn in Höhe von 259,5 T€.

Der Verkauf des Parkhauses in Grünau erfolgte zum aktuellen Buchwert für 850,0 T€. Aus dem dazugehörigen Grundstück resultierte ein Buchverlust in Höhe von 250,6 T€.

Der Leerstand über den Gesamtbestand betrug zum Stichtag 6,1 %. Im Vergleich dazu lag dieser 2015 bei 7,1 %.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt 506 Wohnungen neu vermietet. Dies sind im Verhältnis zum Vorjahr 34 Neubezüge weniger. Dem gegenüber stehen 450 Wohnungskündigungen (Vorjahr 426).

Die nach Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen ausgewiesenen Mietforderungen liegen bei 52,7 T€ und sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Fluktuationsrate stieg im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 (7,8 %) auf 8,3 %.

Unsere im Geschäftsjahr 2001 gegründete Tochtergesellschaft I + D UNITAS Verwaltungs GmbH, deren Geschäftstätigkeit sich auf Wohnungsver-

waltung, Baubetreuung und alle erlaubnispflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c GewO erstreckt, wurde an den Geschäftsführer zu einem Kaufpreis in Höhe von 95,0 T€ veräußert. Die 100%-ige Beteiligung der Genossenschaft belief sich auf 51,0 T€. Die Gewinnrücklagen wurden aufgelöst und flossen der Genossenschaft in Höhe von 128,2 T€ vor Steuern zu.



## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse unserer Genossenschaft sind geordnet. Der Eigenkapitalanteil gemessen an der Bilanzsumme beträgt 60,8 %. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 39,6 T€ auf 6.389,8 T€ gestiegen. Im Vorjahr waren es 6.350,2 T€.

	Bilanzsumme	Eigenkapital
<b>2012</b>	200.903,8 T€	119.524,3 T€
<b>2013</b>	198.793,1 T€	119.831,6 T€
<b>2014</b>	202.318,3 T€	120.955,1 T€
<b>2015</b>	200.811,4 T€	121.749,8 T€
<b>2016</b>	202.764,5 T€	123.341,9 T€

Die im Geschäftsjahr zu prolongierenden Darlehensverträge mit einer Restschuld von 15.171,8 T€ waren bereits in den Jahren 2014 sowie 2015 durch die Vereinbarung von Forwardkonditionen vertraglich gesichert.

Die Nutzung des historischen Niedrigzinsniveaus am Kapitalmarkt im Rahmen der bereits vorgenommenen Konditionsanpassungen bzw. Umfinanzierungen bringen der Genossenschaft in den nächsten Jahren weitere Zinsersparnis.

Zur Finanzierung der Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016

Darlehen in Höhe von 3.920,0 T€ valuiert. Davon wurden bei der KfW Förderbank 1.400,0 T€ Darlehen aufgenommen.

Zum 31.12.2016 liegt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens bei rund 35,8 %. Daraus ergibt sich eine Verschuldung von 200,00 € pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

### Entwicklung der Verschuldung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>€/ m<sup>2</sup></b>	201,00	200,00	206,00	198,00	200,00

Die durch die Finanzkrise ausgelöste historische Niedrigzinsphase hielt weiter an. Der Leitzins lag seit März 2016 auf einem Rekordtief von 0,00 % und wurde im Geschäftsjahr nicht verändert.

Die Notwendigkeit zur Umschichtung der Geld- und Fondsanlagen ergab sich aus diesem Grund nicht. Zum Stichtag wurden Abschreibungen auf den niedrigen Wert in Höhe von 71,7 T€ vorgenommen.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr sind der um 383,4 T€ gesunkene Zinsaufwand und ein um 223,6 T€ geringerer Instandhaltungsaufwand. Dem gegenüber stehen die Steigerung der Nettomietträge für Wohnungen um 446,4 T€.

Es ergibt sich folgender vereinfachter Cashflow	2016	2015
Jahresergebnis	+1.535,2 T€	+698,9 T€
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+4.921,4 T€	+4.747,6 T€
Abschreibungen auf Finanzanlagen	+71,7 T€	+30,7 T€
Cashflow	+6.528,3 T€	+5.477,2 T€

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich folgendes um Sondereinflüsse bereinigtes Ergebnis:

	2016	2015
Jahresergebnis	+ 1.535,2 T€	+698,9 T€
Abschreibung außerplanmäßig	+161,8 T€	0,0 T€
Ab- bzw. Zuschreibungen auf Wertpapiere	+71,7 T€	+30,7 T€
Buchgewinn aus dem Verkauf von WE	-305,0 T€	-422,6 T€
Buchverlust aus dem Verkauf von Anlagevermögen	+250,6 T€	0,0 T€
	+1.714,3 T€	+307,0 T€

### Entwicklung des Zinsaufwandes



Zinsaufwand in T€

2015 pro m<sup>2</sup> Wfl.    Gebiet    2016 pro m<sup>2</sup> Wfl.

4,68 €/m <sup>2</sup>	Anger-Crottendorf	4,70 €/m <sup>2</sup>
5,01 €/m <sup>2</sup>	Delitzsch	5,12 €/m <sup>2</sup>
4,93 €/m <sup>2</sup>	Gohlis	4,98 €/m <sup>2</sup>
4,67 €/m <sup>2</sup>	Großschocher	4,71 €/m <sup>2</sup>
5,20 €/m <sup>2</sup>	Holzhausen/Mölkau	5,23 €/m <sup>2</sup>
5,66 €/m <sup>2</sup>	Lindenthal	5,70 €/m <sup>2</sup>
4,90 €/m <sup>2</sup>	Lößnig	4,99 €/m <sup>2</sup>
5,77 €/m <sup>2</sup>	Mitte	5,89 €/m <sup>2</sup>
4,77 €/m <sup>2</sup>	Mockau	4,83 €/m <sup>2</sup>
4,63 €/m <sup>2</sup>	Möckern	4,67 €/m <sup>2</sup>
4,84 €/m <sup>2</sup>	Paunsdorf	4,89 €/m <sup>2</sup>
4,48 €/m <sup>2</sup>	Schönefeld	4,58 €/m <sup>2</sup>
4,59 €/m <sup>2</sup>	Sellerhausen	4,68 €/m <sup>2</sup>
5,13 €/m <sup>2</sup>	Stötteritz	5,14 €/m <sup>2</sup>
5,11 €/m <sup>2</sup>	Süd	5,18 €/m <sup>2</sup>
4,99 €/m <sup>2</sup>	Thekla	5,09 €/m <sup>2</sup>
3,73 €/m <sup>2</sup>	Volkmarsdorf	3,75 €/m <sup>2</sup>
4,57 €/m <sup>2</sup>	Grünau WK 3	4,61 €/m <sup>2</sup>
4,70 €/m <sup>2</sup>	Grünau WK 4	4,72 €/m <sup>2</sup>
4,99 €/m <sup>2</sup>	Grünau WK 5	4,99 €/m <sup>2</sup>
4,06 €/m <sup>2</sup>	Grünau WK 7	4,12 €/m <sup>2</sup>
4,40 €/m <sup>2</sup>	Grünau WK 8	4,45 €/m <sup>2</sup>

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen für das Geschäftsjahr 2016 ist im Vergleich zu 2015 um 0,05€ gestiegen und liegt zum Stichtag bei 4,87€ pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Zinsbelastung pro 1,00€ Sollmiete liegt bei 0,10€.

Dazu eine Veranschaulichung der durchschnittlichen Miethöhe **per Dezember 2016 ohne Betriebskosten** in den Stadtgebieten von Leipzig und Delitzsch (mit Angabe der Vorjahreswerte):

# 4,87 €

durchschnittliche Miete pro  
Quadratmeter in 2016

Die Nettomieterlöse für Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 446,4 T€ gestiegen. Dies resultiert insbesondere aus der Reduzierung der Erlösschmälerung, Mietsteigerungen durch Modernisierungsumlagen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung.

## WEITERE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Organisationsstruktur in allen Bereichen hat sich bewährt und ist gefestigt. Die Altersstruktur der Mitarbeiter ist ausgewogen. Demografische Abgänge wurden langfristig geplant und können ersetzt werden.

Die Genossenschaft ist seit langem Praxispartner der Staatlichen Studienakademie „BA Leipzig“, die mit ihrer dual ausgerichteten Ausbildung den Nachwuchs an Fachkräften sichert. Sowohl durch die Mitarbeit im Prüfungsausschuss als auch als praxisorientierte Prüfer in den Einzelprüfungen unterstützt sie seit vielen Jahren aktiv diese Ausbildungsform.

Im Jahr 2016 waren durchschnittlich sechs Studenten mit Ausbildungsvertrag für die Praxisphase in der Genossenschaft tätig. Damit ist der stetige Generationswechsel gut vorbereitet.

Die fortschreitende Digitalisierung erfordert neben der ständigen Aktualisierung der wohnungswirtschaftlichen Software, einen Wechsel der bestandswirtschaftlichen Software. Die Vorbereitungen dazu erfolgten im Geschäftsjahr 2016. Die personelle Verstärkung des EDV-Bereiches ist für 2018 geplant.



### Gesamtaussage

Die geplante positive Entwicklung der Ertragslage wurde erreicht. Die Genossenschaft ist ausreichend mit Eigenkapital ausgestattet. Sie weist eine Eigenkapitalquote in Höhe von 60,8 % (Vorjahr 60,6 %) der Bilanzsumme aus. Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Zu jeder Zeit wurde allen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen. Die Liquidität ist durch entsprechendes Finanzmanagement ausreichend gesichert.

# 60,8%

Eigenkapitalquote der  
Bilanzsumme

## CHANCEN-RISIKO- PROGNOSEBERICHT

### Risiken der künftigen Entwicklung

Das integrierte Kontrollsystem, die langfristige Vorschau und die Beobachtungen des Marktes ermöglichen uns, die Risiken einzugrenzen.

Für notwendige Entscheidungen, um Schaden abzuwenden, sind unterjährige Bestandsbewertungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für jede Wirtschaftseinheit ein wichtiger Baustein.

Die strategische Ausrichtung für die nächsten fünf Jahre ist fixiert, sowohl für die weitere Bestandsbewirtschaftung, als auch für die Erweiterung des Bestandes. Sie wird nach den Prognosen und den praktischen Erkenntnissen und Erfordernissen zeitnah angepasst.

Im Jahr 2017 sind für auslaufende Darlehensverträge in Höhe von 10.452,7 T€ die Anschlussfinanzierungen bereits erfolgt. In 2018 enden drei Darlehensverträge, die zum Zinsbindungsende vollständig getilgt sein werden.

Zinsänderungsrisiken auf Vermögenswerte und Geldanlagen werden sich in einem überschaubaren Rahmen bewegen, da Bestandsinvestitionen im Vordergrund stehen.

Die derzeit im Einsatz befindliche Bestandssoftware „Ives“ soll nach Auslaufen des Wartungsvertrages 2017 nicht mehr betreut werden. Nach umfangreichen Recherchen im Geschäftsjahr wurden weitere Module, die zur wohnungswirtschaftlichen Softwarefamilie „WODIS SIGMA“ gehören, erworben.

Gesetzesänderungen aus dem Bundesbauministerium zum Thema Energiewende und altersgerechter Umbau werden dazu führen, dass Baupreise weiter steigen. Das zweite Mietrechtspaket aus dem Justizministerium wird voraussichtlich in dieser Legislaturperiode nicht mehr beschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber dies zu einem späteren Zeitpunkt nachholt.

### Chancen der künftigen Entwicklung

In die regionale Entwicklung werden die Akteure des Wohnungsmarktes einbezogen. Das betrifft zum Beispiel die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Leipzig. Mit der entsprechenden fachlichen und kritischen Kompetenz werden Kompromisse gefunden.

Die Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften, deren Mitglieder die Baugenossenschaft Leipzig, die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft, die Wohnungsgenossenschaft Transport und die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sind, beteiligt sich aktiv an den Prozessen.

Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau in allen Preissegmenten wird in den nächsten Jahren







Da künftige Neubaumaßnahmen nicht nur unter demografischen Gesichtspunkten, sondern auch unter klimapolitischen Aspekten in Abhängigkeit der bereits erwähnten Gesetzesänderungen realisiert werden müssen, werden diese allerdings im höheren Mietpreissegment liegen.

Die Mietentwicklung der vergangenen Jahre zeigt im Schnitt eine jährliche Steigerung um 0,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In ihren mittelfristigen Planungen geht die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG von weiteren Ertragssteigerungen in ähnlicher Höhe aus.

### Prognose der künftigen Entwicklung

Aus den geschilderten Chancen und Risiken kann die Genossenschaft, die in einem wachsenden Wohnungsmarkt wie Leipzig und Delitzsch agiert, optimistisch ihre gesteckten Ziele verfolgen. Die weitere Verringerung des Leerstandes wird mit höheren Aufwendungen für den Wiederbezug einhergehen.

Realistische Mietsteigerungspotentiale und somit Ertragsverbesserungen werden benötigt, um neue Wohnungen zu errichten. Unter anderem sind dies Wohnungen für Mitglieder, die den Bedürfnissen der Generation über 65 Jahre gerecht werden und bezahlbar sind. Das erste Projekt dieser Art wurde in 2016 mit dem Neubau für 78 Wohnungen mit angeschlossener Betreuungseinrichtung begonnen. Wohnungen für junge Familien, die als Mitglieder geworben werden, sind gleichermaßen Bestandteil unserer Planungen. Erste Studien für das Jahr 2018 liegen dazu vor.

nicht  
sinken.

Aus diesem

Grund wird in den

nächsten Jahren die Neu-

bautätigkeit eine entspre-

chende Rolle im Rahmen

der Bestandsentwicklung

der Wohnungsgenossenschaft

UNITAS eG einnehmen. Zu die-

sem Zweck hat die Genossen-

schaft in der Vergangenheit eine

Bevorratung an unbebauten Grund-

stücken in den Stadtteilen Gohlis, Pauns-

dorf und Stötteritz vorgenommen mit dem Ziel,

Geschosswohnungsbau umzusetzen.

# BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Aktivseite	Geschäftsjahr 31.12.2016		Vorjahr 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		79.732,93	45.946,21
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.521.150,5		176.038.957,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.210.662,81		3.106.919,41
Grundstücke ohne Bauten	881.949,86		1.361.188,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.831,78		258.191,75
Anlagen im Bau	4.404.294,24		0,00
Bauvorbereitungskosten	252.133,74	181.511.022,93	220.467,63
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		51.000,00
Andere Finanzanlagen	630.986,00	630.986,00	630.986,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>182.221.741,86</b>	<b>181.713.657,81</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	10.782.993,13		10.752.377,05
Geleistete Anzahlungen	309.107,32	11.092.100,45	382.765,17
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	52.695,13		76.080,95
Forderungen aus Verkäufen von Grundstücken	57.050,00		1.059.891,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.710,15		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		5.338,45
Sonstige Vermögensgegenstände	1.125.352,08	1.282.807,36	1.367.853,16
<b>Wertpapiere</b>		136.880,44	208.610,37
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.832.621,12		4.077.908,65
Bausparguthaben	1.190.991,88	8.023.613,00	1.157.552,49
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.316,19	9.363,30
<b>Bilanzsumme</b>		<b>202.764.459,30</b>	<b>200.811.398,40</b>

Passivseite	Geschäftsjahr 31.12.2016		Vorjahr 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	317.903,06		313.288,05
der verbleibenden Mitglieder	6.389.818,90		6.350.163,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen	156,46	6.707.878,42	258,72
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(10.414,24)	(15.694,24)
<b>Kapitalrücklage</b>		1.317.490,60	1.304.740,60
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiLG	90.349.365,82		90.349.365,82
Gesetzliche Rücklage	749.957,33		596.437,23
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	(153.520,10)		(69.885,97)
Andere Ergebnisrücklagen	24.217.203,26		22.835.522,36
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	(1.381.680,90)	115.316.526,41	(628.973,71)
<b>Bilanzergebnis</b>			
Jahresüberschuss	1.535.201,00		698.859,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.535.201,00	0,00	698.859,68
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>123.341.895,43</b>	<b>121.749.776,23</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		392.050,00	458.345,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.364.852,66		60.163.903,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.936.497,56		5.325.021,49
Erhaltene Anzahlungen	12.070.625,53		11.800.760,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.523,40		128.049,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.443.909,46		1.067.444,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		2.061,90
Sonstige Verbindlichkeiten	101.105,26		116.035,16
- davon aus Steuern	(1.918,85)		(10.721,62)
- davon im Rahmen sozialer Sicherheit	(0,00)	79.030.513,87	(1.162,52)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>202.764.459,30</b>	<b>200.811.398,40</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.141.503,99		
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.039,85	25.201.543,84	24.524.429,68
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.616,08	201.799,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		21.983,20	17.718,41
Sonstige betriebliche Erträge		589.873,23	769.729,78
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.384.156,55		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-26.407,31	-13.410.563,86	-13.693.010,68
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.433.452,49</b>	<b>11.820.666,72</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	-1.710.532,15		-1.734.918,92
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung	-347.330,55 -(13.119,48)	-2.057.862,70	-340.357,31 -(13.289,48)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.921.357,14	-4.747.619,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.404.169,13	-1.307.972,83
Erträge aus Beteiligung - davon aus verbundenen Unternehmen		128.155,00 (128.155,00)	19.708,00 (19.708,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		95.102,53	77.443,30
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-71.729,93	-30.680,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.966.652,41	-2.350.007,36
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.234.938,71</b>	<b>1.406.261,57</b>
Sonstige Steuern		-699.737,71	-707.401,89
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.535.201,00</b>	<b>698.859,68</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.535.201,00	698.859,68
<b>Bilanzergebnis</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (Reg Nr. 179).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden ent-

sprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des in Kraft getretenen BilRUG wurde bei der Erstellung des Jahresabschlusses Rechnung getragen.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sie werden planmäßig linear mit 25 % bzw. 33,3 % pro Jahr abgeschrieben. Trivialsoftware wird im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – bilanziert.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens enthalten im Wesentlichen Herstellungskosten für Außenanlagen (156,7 T€) und Anlagen im Bau (3.882,2 T€), nachträgliche Herstellungskosten für Gebäude (2.732,8 T€) sowie aktivierte Eigenleistungen (22,0 T€). Diese betreffen direkt zurechenbare Personalkosten für Bauleitertätigkeit (15,3 T€) sowie anteilige Gemeinkosten (6,7 T€).

Die Umbuchung aus den Grundstücken ohne Bauten in die Anlagen im Bau betrifft im Wesentlichen Grundstückskosten (479,2 T€) des im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshauses Kregelstraße 18.

Die Sachanlagen werden planmäßig mit folgenden linearen Sätzen abgeschrieben:

Angaben in % p. a. der AK/HK	
Wohngebäude	2,0
Außenanlagen	10,0
Parkdeck	3,33
Garagen	10,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 bis 33,3
Parkplätze	10,0

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten im Wesentlichen 238,4 T€ Gebäudekosten für geplante Modernisierungen sowie 13,7 T€ für künftige Neubaumaßnahmen.

In Vorjahren wurden bei fünf Objekten Abschreibungen nach dem Fördergebietgesetz vorgenommen. Vom Beibehaltungswahlrecht der niedrigeren Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Für eine Wirtschaftseinheit wurde die Restnutzungsdauer (sieben Jahre) neu eingeschätzt. Weiterhin wurde für diese Wirtschaftseinheit im Geschäftsjahr 2016 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 161,8 T€ vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2 EStG werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang dargestellt, solche mit Anschaffungskosten bis 150,00 € werden unmittelbar als Aufwand erfasst.



Die Position „Andere Finanzanlagen“ beinhaltet eingezahlte Anteile in Höhe von 0,3 T€ für die Mitgliedschaft bei der Volksbank Leipzig eG sowie eine Geldanlage in Höhe von 630,7 T€ in Form einer Rentenversicherung.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Bewertungsabschläge berücksichtigt.

Die Wertpapiere sind zum niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag bewertet. Abschreibung auf den niedrigeren Kurswert zum 31.12.2016 erfolgte für ein Wertpapier.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach realistischer kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel (siehe Seite 26) dargestellt.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 10.783,0 T€ (Vorjahr 10.752,4 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Aus dem Verkauf von jeweils einer Eigentumswohnung der Eigentumswohnanlagen Fritz-Siemon-Straße 1–47 sowie Weißdornstraße 4–22 resultieren zum Bilanzstichtag Forderungen aus Verkäufen von Grundstücken in Höhe von 57,1 T€.

Die Position „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von 47,7 T€ war im Vorjahr in der Position „Sonstige Forderungen“ enthalten und bezifferte sich auf 9,0 T€. Im Geschäftsjahr 2016 beinhaltet diese Position im Wesentlichen Forderungen aus Leitungsrechten in Höhe von 37,3 T€.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen von 677,6 T€, Forderungen aus Gutschriften gegenüber Versorgern von 242,4 T€, Versicherungsentschädigungen von 98,8 T€ sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt von 44,7 T€.

Bausparguthaben in Höhe von 357,7 T€ sind zur Besicherung eines Bauspardarlehens abgetreten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	Rückstellungen in T€
Betriebskosten	321,0
Prüfungskosten	40,8
Steuerberatungskosten	7,0
Beiträge Berufsgenossenschaft	15,0
Urlaub	8,3

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 28) dargestellt.

In dem Bilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden Hypothekendarlehen von Versicherungsgesellschaften ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Bilanzposten „Sonstige Verbindlichkeiten“ beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Überzahlung der Anteile von 48,3 T€ sowie Auseinandersetzungsguthaben von 40,8 T€.

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 60,0 T€ beziffern im Wesentlichen Erträge aus Leitungsrechten von 29,4 T€ sowie Erträge aus Werbung von 19,9 T€. Diese Position war im Vorjahr in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthalten und bezifferte sich auf insgesamt 31,8 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten neben den Erträgen des laufenden Geschäftsbetriebes insbesondere Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen von 305,0 T€, Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 126,8 T€ sowie Erträge aus Gerichts- und Anwaltskosten von 37,2 T€.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 26,4 T€ sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Lieferung von Wärme, Strom und Wasser von 10,8 T€ enthalten. Im Vorjahr war dieser Aufwand in der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthalten und betrug insgesamt 15,2 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezeichnen Kosten für sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie andere Aufwendungen.

In den anderen Aufwendungen werden Abschreibungen auf Forderungen von 97,2 T€, Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen von 250,6 T€, Geldbeschaffungskosten von 42,8 T€, Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen von 27,3 T€, Spenden von 22,5 T€ sowie Aufwendungen für Gemeinschaftspflege von 14,8 T€ ausgewiesen.

## D. SONSTIGE ANGABEN

### Beteiligung:

Die Genossenschaft war bis zum 31.12.2016 an folgendem Unternehmen beteiligt:

I+D UNITAS Verwaltungs GmbH	
Anteile	100 %
Stammkapital	51,0 T€

Der Verkauf der Tochtergesellschaft I + D UNITAS Verwaltungs GmbH wurde zum Bilanzstichtag vollzogen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 weist einen Jahresüberschuss von 31,5 T€ auf. Die

Tochtergesellschaft GEWO Immobilien GmbH Leipzig des Unternehmens I + D UNITAS Verwaltungs GmbH weist in dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von 0,5 T€ aus.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Am Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	T€
Anmietung von Geschäftsräumen	21,6
Software-Betreuungsvertrag	137,3





Es wird ein Treuhandsammelkonto für Mietkautionen geführt, das zum Bilanzstichtag einen Saldo von 49,2 T€ ausweist.

### Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	5
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter Wohnungswirtschaft	12	0
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>5</b>

### Mitglieder und Geschäftsguthaben:

#### Mitgliederbewegung:

**5.802 ANFANG 2016**

**445 ZUGANG 2016**

**382 ABGANG 2016**

**5.865 ENDE 2016**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39,6 T€ erhöht.

Durch den Notar geführte Notaranderkonten weisen zum Bilanzstichtag einen Saldo von 57,1 T€ für die Genossenschaft aus.

### Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

### Ergebnisverwendung:

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.535,2 T€ ab. Der Vorstand schlägt gemäß Beschluss vor:

Gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung werden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses (153,5 T€) der gesetzlichen Rücklage zugeführt und 90 % (1.381,7 T€) werden in die Ergebnisrücklage eingestellt. Gemäß § 48 (1) S.2 GenG beschließt die Vertreterversammlung über die Ergebnisverwendung.

ANLAGEN	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	430.979,85	61.961,57	-17.391,77	0,00	475.549,65
davon GWG	(0,00)	(2.013,48)	(-2.013,48)	(0,00)	(0,00)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>430.979,85</b>	<b>61.961,57</b>	<b>-17.391,77</b>	<b>0,00</b>	<b>475.549,65</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	272.005.195,37	2.901.949,15	-729.642,93	-2.406.354,44	271.771.147,15
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	4.354.115,46	0,00	-2.315.928,25	2.433.625,36	4.471.812,57
Grundstücke ohne Bauten	1.361.188,85	0,00	0,00	-479.238,99	881.949,86
Bauten auf fremden Grundstücken	9.348,91	0,00	0,00	0,00	9.348,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	840.959,39	59.674,32	-36.135,93	0,00	864.497,78
davon GWG	(0,00)	(3.595,70)	(-3.595,70)	(0,00)	(0,00)
Anlagen im Bau	0,00	3.892.313,32	0,00	511.980,92	4.404.294,24
Bauvorbereitungskosten	220.467,63	96.141,46	-4.462,50	-60.012,85	252.133,74
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>278.791.275,61</b>	<b>6.950.078,25</b>	<b>-3.086.169,61</b>	<b>0,00</b>	<b>282.655.184,25</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.000,00	0,00	-51.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	630.986,00	0,00	0,00	0,00	630.986,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>681.986,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-51.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>630.986,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>279.904.241,46</b>	<b>7.012.039,82</b>	<b>-3.154.561,38</b>	<b>0,00</b>	<b>283.761.719,90</b>

## ABSCHREIBUNGEN

## BUCHWERTE

kumuliert 01.01.2016	im Geschäfts- jahr	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumuliert 31.12.2016	am 31.12.2016	am 31.12.2015
		Abgängen	Umbuchungen			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
385.033,64	28.174,85	-17.391,77	0,00	395.816,72	79.732,93	45.946,21
(0,00)	(0,00)	(-2.013,48)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
<b>385.033,64</b>	<b>28.174,85</b>	<b>-17.391,77</b>	<b>0,00</b>	<b>395.816,72</b>	<b>79.732,93</b>	<b>45.946,21</b>
95.966.237,41	4.736.593,29	-299.100,44	-153.733,61	100.249.996,65	171.521.150,50	176.038.957,96
1.247.196,05	80.205,58	-1.219.985,48	153.733,61	261.149,76	4.210.662,81	3.106.919,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	881.949,86	1.361.188,85
9.348,91	0,00	0,00	0,00	9.348,91	0,00	0,00
582.767,64	76.383,42	-35.485,06	0,00	623.666,00	240.831,78	258.191,75
(0,00)	(3.595,70)	(-3.595,70)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.404.294,24	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.133,74	220.467,63
<b>97.805.550,01</b>	<b>4.893.182,29</b>	<b>-1.554.570,98</b>	<b>0,00</b>	<b>101.144.161,32</b>	<b>181.511.022,93</b>	<b>180.985.725,60</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	630.986,00	630.986,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>630.986,00</b>	<b>681.986,00</b>
<b>98.190.583,65</b>	<b>4.921.357,14</b>	<b>-1.571.962,75</b>	<b>0,00</b>	<b>101.539.978,04</b>	<b>182.221.741,86</b>	<b>181.713.657,81</b>

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt (Vorjahreszahlen in Klammern)		
		unter 1 Jahr	
	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>58.364.852,66</b> (60.163.903,95)	4.315.871,24 (3.781.334,10)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>6.936.497,56</b> (5.325.021,49)	581.929,05 (522.891,23)	
Erhaltene Anzahlungen	<b>12.070.625,53</b> (11.800.760,95)	12.070.625,53 (11.800.760,95)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>113.523,40</b> (128.049,68)	113.523,40 (128.049,68)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.443.909,46</b> (1.067.444,04)	1.443.909,46 (1.067.444,04)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>0,00</b> (2.061,90)	0,00 (2.061,90)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>101.105,26</b> (116.035,16)	101.105,26 (116.035,16)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>79.030.513,87</b> (78.603.277,17)	<b>18.626.963,94</b> (17.418.577,06)	

## davon

## Restlaufzeit gesichert

1 bis 5 Jahre		über 5 Jahre		Art der Sicherung
Euro	Euro	Euro	Euro	
16.517.565,68 (14.927.767,17)	37.531.415,74 (41.454.802,68)	58.364.852,66 (60.163.903,95)		Grundpfandrecht und Verpfändung Grundpfandrecht und Verpfändung
2.519.241,45 (2.190.572,18)	3.835.327,06 (2.611.558,08)	6.936.497,56 (5.325.021,49)		Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>19.036.807,13</b> (17.118.339,35)	<b>41.366.742,80</b> (44.066.360,76)	<b>65.301.350,22</b> (65.488.925,44)		

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen.

Im Berichtsjahr bewirtschaftete die Genossenschaft hauptsächlich ihren Hausbesitz. Dieser bestand zum 31. Dezember 2016 nach weiteren Verkäufen sowie Nutzungsänderungen aus 5.428 Wohnungen, 29 Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Stellplätzen.

Der Gegenstand der Genossenschaft entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag.

Die Genossenschaft war Alleingesellschafterin der I + D UNITAS Verwaltungs GmbH, Leipzig, mit einem Stammkapital von 51,0 T€. Die Tochtergesellschaft befasst sich mit Wohnungsverwaltung, Erbringen von Hausmeisterdienstleistungen und kann Baubetreuung und Maklertätigkeit, einschließlich erlaubnispflichtiger Geschäfte im Sinne von § 34c GewO, ausführen. Mit Vertrag vom 15. November 2016 wurden die I + D Verwaltungs GmbH und die GEWO Immobilien GmbH mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 verkauft. Der Genossenschaft stehen alle Gewinne der Gesellschaft vorhergehender Jahre zu. Aus dem Verkauf wurde ein Buchgewinn von 44 T€ erzielt.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von 183.300 T€ stehen um 4.800 T€ höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 60,8 % (Vorjahr: 60,6 %).



## GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND



Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2016 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2016 entstand ein Jahresüberschuss von 1.535 T€ nach einem Jahresüberschuss von 699 T€ im Vorjahr. Im Hausbewirtschaftungsbereich belief sich der Überschuss 1.447 T€ nach 489 T€ im Vorjahr. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren um 412 T€ höhere Nettomieterlöse, denen um 282 T€ geringere Instandhaltungskosten und um 383 T€ niedrigere Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich ein Fehlbetrag von 63 T€ nach einem Überschuss im Vorjahr von 143 T€. Ausschlaggebend hierfür waren um 297 T€ geringere Gewinne aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen. Dem standen um 65 T€ geringere Abschreibungen auf Forderungen gegenüber. Das positive Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 85 T€ auf 151 T€ erhöht. Ausschlaggebend waren dafür höhere Erträge aus Beteiligungen.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass die Verwaltungsorgane ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 7. April 2017

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e.V.

**Prof. Dr. Hillebrand**  
Wirtschaftsprüfer

**Fechner**  
Wirtschaftsprüfer



**Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG**  
Käthe-Kollwitz-Straße 37, 04109 Leipzig

**Postanschrift**  
PF 10 08 64, 04008 Leipzig

**Telefon:** +49 341 42675-0, **Fax:** +49 341 42675-320  
**E-Mail:** [info@wg-unitas.de](mailto:info@wg-unitas.de), [www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)

**Redaktion und Gestaltung:**  
W&R IMMOCOM  
Trufanowstraße 33, 04105 Leipzig  
**Telefon:** +49 341 21 19 11  
**E-Mail:** [info@wundr.de](mailto:info@wundr.de), [www.wundr.de](http://www.wundr.de)