

GESCHÄFTSBERICHT

2020



UNITAS
Wohnungsgenossenschaft eG

Vorwort des Vorstandes	3
Gemeinschaftliches Engagement	4
Übersicht Baumaßnahmen 2020/21	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	7
Bilanz für das Geschäftsjahr 2020	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	22



VORWORT DES VORSTANDES

**Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,**

der Leipziger Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Im Fokus steht das – vor allem von der Politik verfolgte – Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum in möglichst jedem Stadtteil zur Verfügung zu stellen. Trotz umfangreicher Bauaktivitäten, die das Wohnraumangebot in Leipzig künftig vergrößern werden, beobachten wir derzeit einen Markt steigender Mietpreise. Die knappe Verfügbarkeit von Handwerkern und Baustoffen und die daraus resultierende Verteuerung verstärken diesen Trend.

Vor diesem Hintergrund tragen die Wohnungsgenossenschaften eine besondere Verantwortung – ist doch der Genossenschaftsgedanke prädestiniert, Lösungen für gemeinschaftliche Herausforderungen zu finden. An der Gestaltung unserer Stadt aktiv und im Sinne genossenschaftlicher Prinzipien mitzuwirken, ist für die WG UNITAS eG Auftrag und Anspruch zugleich.

Unser Ansatz liegt in der generationsübergreifenden Versorgung unserer Mitglieder mit attraktiven Wohnungen: Von den ersten eigenen vier Wänden, über Angebote für Familien bis hin zu Servicewohnen für Senioren, wollen wir jeder Altersgruppe ein gutes und sicheres Zuhause zu einem fairen Preis bieten. Dafür werden wir uns auch weiterhin vorrangig auf die kontinuierliche Entwicklung unserer Bestände durch Instandsetzung und Modernisierung konzentrieren.

Entscheidende Grundlage für alle Aktivitäten der UNITAS ist ihre wirtschaftliche Stabilität. Diese zu gewährleisten ist eine wichtige Aufgabe des Vorstandes. Als neues Vorstandsduo führen wir die Genossenschaft im Unternehmensalltag gemeinsam. Die strategische Positionierung des Unternehmens beraten wir zusammen mit dem Aufsichtsrat.

Dass das Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft auch in herausfordernden Zeiten krisenfest ist, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht für das Jahr 2020. Der Report spiegelt die positive Entwicklung der UNITAS.

Wir danken unseren engagierten Mitarbeitern, ebenso dem Aufsichtsrat sowie allen Vertretern, Mitgliedern und Geschäftspartnern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und freuen uns auf eine erfolgreiche gemeinsame Zukunft.

Ihr Vorstand

Ute Schäfer
Kaufmännischer
Vorstand

Martin Rüger
Vorstand Wohnungs-
wirtschaft / Technik



SCHLÜSSELFAKTOR GEMEINSCHAFT

In Krisenzeiten füreinander eintreten, zusammenhalten und Solidarität zeigen – wo gelingt dies besser als in einer Genossenschaft? Im Kalenderjahr 2020, jenem bewegten, von nur einem Hauptthema beherrschten Jahr, waren es genau diese Werte, die den Menschen Halt verliehen. Es hat sich gezeigt, dass eine starke Gemeinschaft der Schlüssel ist, um schwierige Situationen wie eine Pandemie nachhaltig zu meistern. Diese Erfahrung hat auch die Wohnungsgenossenschaft

UNITAS eG gemacht. Und obwohl wir vom Corona-Ausmaß nicht gänzlich verschont blieben, können wir ein positives Fazit für den Umgang mit der Pandemie ziehen.

Für die meisten ist die Wohnung seit dem vergangenen Jahr in den Mittelpunkt des Alltags gerückt. Schlagworte wie „Homeoffice“ und „Homeschooling“ sind beispielgebend dafür. Das gesamte persönliche, berufliche und eben auch das öffentliche Leben haben sich in den privaten Bereich, der Wohnung, verlagert. Als großer Vermieter betrifft uns das in besonderem Maße. Die Anforderungen an die Infrastruktur unserer Gebäude sind gestiegen, die Interaktionen der Bewohner untereinander haben sich intensiviert. Das alles bündelt sich in den Erwartungen an die Genossenschaft.

Als sozial verantwortliches Wohnungsunternehmen trägt die UNITAS für die Entwicklung vitaler Lebensräume ebenso Sorge wie für das Bereitstellen von bezahlbarem und sicherem Wohnraum. Unsere Bestände instand zu halten, ist eine grundlegende Aufgabe, die wir permanent erfüllen.

Wir haben 2020 viel erreicht, unsere Kernkompetenz mit hoher Effizienz und Wirtschaftlichkeit in Gang gehalten. Mit unserem Neubau im Grafischen Viertel schufen wir ein Stück Zukunft für unsere Genossenschaft, das in der Umgebung sehr gut angenommen wurde. Derweil wir in unseren Beständen fortwährend komfortable Wohnbedingungen garantierten. Wir blieben Ansprechpartner zu jeder Zeit und in allen Angelegenheiten rund um die eigenen vier Wände, hielten zugleich zuverlässig Kontakt zu Kunden und Geschäftspartnern.





Keine Frage: Das war nicht immer leicht. Im Einklang mit den behördlichen Vorschriften ergriffen wir sehr schnell Maßnahmen, um mit der Pandemie umzugehen. Indem wir viele bewährte Arbeitsabläufe situationsbedingt anpassten, konnten all die kleinen Bausteine im Geschäftsbetrieb weiterlaufen: Auszüge und Einzüge, Reparaturen und Reinigungen, Sanierung und Modernisierung. Zugleich haben wir bewusst von einer Erhöhung der Nutzungsgebühren abgesehen und diese im Sinne unserer Bewohnerschaft in das Jahr 2021 verlegt.

Hervorzuheben ist bei alledem der sehr gute Zusammenhalt in den Hausgemeinschaften. Die eigentliche Kraft, die uns als Genossenschaft verbindet, ist die Initiative der Mitglieder und Mieter selbst. Diese gelebte Solidarität fand und findet sich in vielen kleinen Nachbarschaftshilfen: Einkäufe tragen, Pakete abholen, Kinder betreuen, den Hund ausführen – all das und mehr ist seit Corona in unseren Quartieren mehr denn je in den Vordergrund gerückt. Gegenseitige Unterstützung, Achtung und Beachtung sind Ideale, die der UNITAS sehr wichtig sind und die wir uns auch nach der Pandemie in jeder Hausgemeinschaft wünschen.

Trotz vieler Erfolge waren im vergangenen Jahr einige Hürden unüberwindlich. Exemplarisch dafür steht die Vertreterversammlung. Statt wie geplant als Präsenzveranstaltung, musste sie im Wege des schriftlichen

Umlaufverfahrens durchgeführt werden. Unsere Vertreter brachten für dieses ungewöhnliche, jedoch notwendige Vorgehen hohes Verständnis auf. Auch der traditionelle UNITAS Beachvolleyball Cup, bekannt als „Dieter Kermes Gedenkturnier“, musste bedauerlicherweise in seinem mittlerweile 18. Jahr aufgrund des Infektionsgeschehens pausieren. Als neues Highlight wollten wir Sie mit einem Weihnachtsmarkt erfreuen, welcher leider ebenfalls verschoben werden musste.

Auch wenn die Rückkehr zur Normalität mit dem Sommer vielfach eingesetzt hat – die Pandemie und ihre Auswirkungen sind noch längst nicht überstanden. Umso mehr ruht auch in diesem und den nächsten Jahren unsere volle Zuversicht auf dem Schlüsselfaktor Gemeinschaft. Wir werden das genossenschaftliche Miteinander den Umständen entsprechend weiter pflegen und fördern. Die Chancen, die sich dabei aus den Herausforderungen der Zeit eröffnen, werden wir nutzen und uns kontinuierlich weiter entwickeln. Die UNITAS bleibt auch in Zukunft eine der besten Adressen für gutes und generationsübergreifendes Wohnen zu bezahlbaren Preisen in Leipzig und in Delitzsch.

BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2020

Fertigstellung Neubauvorhaben

Salomonstraße 16, 18, 18a, 04103 Leipzig

Abbruch Schuppen, Neubau Fahrradgarage

Kurt-Eisner-Straße 1d + e, 04275 Leipzig

Fassadenanstrich, Strangsanierung, Austausch WE-Türen und Haustüren, Erneuerung Überdachungen Hauseingänge, Abdichtung Keller, Pflasterarbeiten Hauseingänge

Brambacher Straße 1-7, 04207 Leipzig

Fassadenanstrich

Frankenheimer Weg 16-20, 04205 Leipzig
Thaerstraße 52-56, 04129 Leipzig

Strangsanierung

Brambacher Straße 17-23, 04207 Leipzig
Brambacher Straße 25-31, 04207 Leipzig
Zwickauer Straße 136, 04279 Leipzig
Jägerstraße 6, 04157 Leipzig

Ersatzneubau BK-Anlagen, Erneuerung Grundleitungen

An der Mühle 9-11, 04288 Leipzig

Strangsanierung rechter Strang

Jägerstraße 6, 04157 Leipzig

Herstellung Feuerwehrezufahrt

Arthur-Hoffmann-Straße 74 c + d, 04275 Leipzig

Abbruch Gebäude

Hünerfeldstraße 19-23, 04288 Leipzig

Erneuerung Grundleitungen

E.-von-Brockdorff-Straße, 04159 Leipzig

BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2021

Neubau 15 WE + eine Einheit Gewerbe

Leipziger Straße 7, 04509 Delitzsch

Sanierung / Umbau Gewerbe zu 4 WE

Kantstraße 25 A (HH), 04275 Leipzig

Strangsanierung

Brambacher Str. 33-39, 04207 Leipzig
Brambacher Str. 41-47, 04207 Leipzig
Brambacher Str. 49-55, 04207 Leipzig
Zwickauer Straße 136, 04207 Leipzig

Fassadensanierung

Berggartenstraße 7-13, 04155 Leipzig
Brambacher Straße 9-15, 04207 Leipzig

Balkonneubau und Grundleitungen

An der Mühle 13-15, 04288 Leipzig

Fassadensanierung, Treppen und Zugänge, Dachsanierung, Austausch WE-Türen

Brambacher Straße 9-15, 04207 Leipzig

Brandschutz / energetische Sanierung

Weißdornstraße 1-3, 04209 Leipzig



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG (nachfolgend auch UNITAS genannt) versorgt seit dem 17. April 1957 ihre Mitglieder mit sicherem und preiswertem Wohnraum.

Das Hauptgeschäftsfeld liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden bilden einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Die Aufgabe der Genossenschaft ist, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die bei uns wohnenden Mitglieder so lange wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt leben können.

Die UNITAS eG bewirtschaftet aktuell 5.454 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gesamten Stadtgebiet Leipzig und in Delitzsch.

Zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens engagiert sich die UNITAS auch im sozialen und kulturellen Umfeld der Wohngebiete.

Die Genossenschaft ist partiell steuerpflichtig und beim Amtsgericht Leipzig unter der Registernummer GnR 179 eingetragen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Zu Beginn des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Neben gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen führte die Pandemie zu einer ausgeprägten Rezession der

globalen Volkswirtschaften. Ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr reduziert.¹ Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase (2019: 0,6 Prozent) im Jahr 2020 in eine Rezession geraten.

Die privaten Konsumausgaben reduzierten sich im vergangenen Jahr deutlich um 6,1 Prozent (2019: + 1,6 Prozent). Demgegenüber verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben einen Anstieg um 3,3 Prozent (2019: 2,7 Prozent) und hatten so eine stabilisierende Wirkung.¹ Das Handelsvolumen ging im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Exporte reduzierten sich um 9,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zusätzlich wurden auch 8,5 Prozent weniger Waren und Dienstleistungen importiert.¹

Die preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen verringerten sich um 3,1 Prozent (2019: + 2,5 Prozent). Einzig die Bauinvestitionen, die durch extrem niedrige Zinsen begünstigt werden, erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent (2019: 3,8 Prozent)¹. Allerdings beeinflusst die staatliche Regulierungspolitik die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau negativ. Bauen wird immer teurer. Neben dem Anstieg der Baupreise haben Bund, Länder und Kommunen durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen zur Verteuerung beigetragen. Effekte aus der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 waren kaum zu verzeichnen.

Corona bremst die Investitionsbereitschaft der sächsischen Wohnungsgenossenschaften nicht. Auch das Jahr 2020 zeigte, dass die sächsischen Wohnungsgenossenschaften trotz Pandemie weiterhin auf gleich-

bleibend hohem Niveau, wie die Jahre zuvor, investierten. Allerdings müssen zunehmend hohe Baukosten akzeptiert werden. Das betrifft Neubau genauso wie Instandhaltung und Modernisierung. Um weiter so gut durch die Krise zu kommen, bedarf es aber auch der Sicherung der wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Deutschlandweit gehört Leipzig zu den wachsenden Städten. In 2020 wohnten 605.407 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebietes. Somit verzeichnet Leipzig im Berichtsjahr 3.739 Einwohner mehr als noch 2019. Der Zuzug führt zu einer Verjüngung der Stadtbevölkerung. Das Durchschnittsalter liegt aktuell bei 42,4 Jahren.²

Eine korrigierte Einwohnerprognose der Stadtverwaltung Leipzig hält in der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausschätzung bis 2040 rund 665.000 Einwohner für wahrscheinlich.³ Ein höherer Anstieg der Bevölkerung auf 713.000 Einwohner (oberes Szenario) in 2040 setzt eine besonders positive Entwicklung der Leipziger Wirtschaft und des Arbeitsmarktes voraus.⁴ Hierfür dürfte eine weitere Erhöhung der Attraktivität Leipzigs für Gewerbeansiedlungen und eine Angleichung an ein bundesdeutsches Verdienstniveau Voraussetzung sein.

Die Anzahl der Personenhaushalte lag Ende 2020 bei 342.330⁵ – somit leicht unter dem Vorjahr. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit in Leipzig bei circa 1,8 Personen pro Haushalt. Für die künftige Nachfrage nach Wohnraum ist die Entwicklung der Privathaushalte von wesentlicher Bedeutung. Nach amtlichen Statistiken wurden in Leipzig 2018 und 2019 jeweils 2.300 Wohnungen fertiggestellt.

Leipzig ist sowohl für seine Bewohner als auch für Unternehmen sehr attraktiv. Aufgrund der Gewerbeansiedlung von BMW, Porsche und DHL aber auch in der Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Umweltwirtschaft und Medienwirtschaft gibt es ein gutes Angebot von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Ebenfalls ist die

Leipziger Hochschullandschaft mit rund 39.000 Studierenden ein Garant für eine attraktive und junge Stadt.

Die Messestadt hat im Vergleich zu anderen Großstädten moderate Mieten, jedoch liegt auch die Kaufkraft zum Teil deutlich niedriger. Von einem angespannten Wohnungsmarkt, wie in anderen Metropolregionen, kann man in Leipzig nicht sprechen. Hinsichtlich der Bestandsmieten in Leipzig hat die zuletzt durchgeführte Leipziger Bürgerbefragung bestätigt, dass sich die Mietsteigerungen im Mittel auf einem moderaten Niveau fortgesetzt haben und im bundesweiten Vergleich zu anderen Großstädten günstig sind. In 2020 wurden in Leipzig für sechs Wohnquartiere soziale Erhaltungssatzungen beschlossen.

Der Leerstand, bezogen auf die Bestandswohnungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften, betrug zum 31.12.2020 6,9 Prozent. Es kann insgesamt von einem intakten Wohnungsmarkt in der Messestadt gesprochen werden, wobei es in ausgewählten Stadtlagen zu Nachfrageüberhängen kommt.

Obwohl Leipzig im Freistaat Sachsen eine hohe Dynamik der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hatte, beeinträchtigt die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig. Die wirtschaftlichen Unternehmen in Leipzig schätzen die Geschäftslage so schlecht ein wie in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 – so das Ergebnis einer Befragung der IHK Leipzig.⁶

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen in Leipzig stieg im Jahr 2020 auf 7,7 Prozent (Vorjahr Dezember 2019 5,9 Prozent).⁷ Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Leipzig stieg zuletzt (Ende 2019) auf € 1.891 pro Monat (+ 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr).⁸

2.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 verlief planmäßig. Schwerpunkte der Tätigkeit waren die laufende Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -verbesserung der Wohnungen und Häuser. Die

Quellen: ² www.statistik-leipzig.de

³ PISA Marktbericht 2020 (erstellt durch PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG Leipzig)

⁴ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Bevölkerungsvorausschätzung 2019

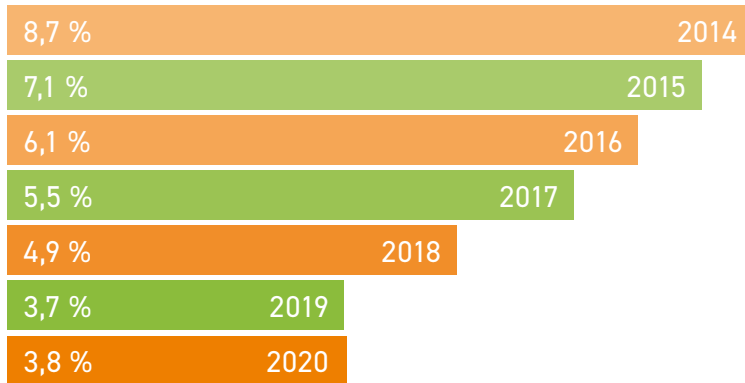
⁵ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Januar 2021

⁶ IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2020

⁷ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Januar 2021

⁸ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage 2019

Entwicklung der Leerstandsquote für Wohnungen



Genossenschaft hat im Geschäftsjahr den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Leipzig beendet. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses in Delitzsch wird 2021 abgeschlossen.

Mitgliederwesen

Die Mitgliederzahl hat sich zum Stichtag verringert. Zum 31.12.2020 verzeichnet die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 6.111 Personen. Im Geschäftsjahr konnten 343 Zugänge und 347 Abgänge an Mitgliedern registriert werden. Die Geschäftsanteile beliefen sich am 31.12.2020 auf 375.882 Anteile. Es war ein Zugang von 20.790 Anteilen und ein Abgang von 20.900 zu verzeichnen. Zum Bilanzstichtag betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder T€ 6.674,4, das sind T€ 112,7 mehr als im Vorjahr.

Als wichtige Säule in der Mitgliederbetreuung und -bindung bietet die Genossenschaft vielfältige Dienstleistungen und Veranstaltungen rund um das Wohnen an. Die von der UNITAS ins Leben gerufene Initiative „Nachbar ich brauch dich“ soll Genossenschaftsmitglieder anregen, sich gegenseitig zu helfen, zu unterstützen oder sich einfach Zeit für den anderen zu nehmen und für ihn da zu sein.

Über den „Nachbarschaftsverein - Miteinander Wohnen und Leben e.V.“ werden Freizeitaktivitäten organisiert. Die Angebote fördern das genossenschaftliche Miteinander und tragen dazu bei, das Wohnen in der UNITAS-Gemeinschaft attraktiv zu gestalten.

Die UNITAS unterstützt ihre Genossenschaftsmitglieder im Bedarfsfall bei Problemen. Die Beratung für einkommensschwache oder kurzfristig in Not geratene Mitglieder ist Selbstverständnis in der Mitgliederbetreuung. Wir bieten Ratenzahlungsvereinbarungen oder Hilfestellung bei der Beantragung von staatlichen Unterstützungen an.

Zur Förderung der genossenschaftlichen Demokratie arbeiten engagierte Mitglieder in der Arbeitsgruppe Bau, in der Baumkommission sowie dem Rundfunkbeirat mit.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2020 konnte pandemiebedingt nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Erstmals in der Geschichte der Genossenschaft fand daher die Vertreterversammlung auf Grundlage des am 27.03.2020 von Bundesrat und Bundestag verabschiedeten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht, Artikel 2 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. So wurden alle notwendigen satzungsrechtlich bestimmten Beschlüsse der Vertreterversammlung fristgerecht herbeigeführt, um die Handlungsfähigkeit der Wohnungs-genossenschaft UNITAS eG aufrechtzuerhalten.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2020 über insgesamt 5.454 (im Vorjahr 5.437) Einheiten und 392 (im Vorjahr 326) Stellplätze. Die Wohnungsbestände sind weiträumig über das Stadtgebiet Leipzig sowie in Delitzsch verteilt.

Zum Jahresende 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft:

	2020		2019	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	5.392	319.252	5.366	315.737
Havariewohnungen	4	273	4	273
eigengenutzte Einheiten	23	1.720	35	2.614
Gewerbe	35	3.361	32	3.167

Die Vermietungssituation 2020 ist gegenüber dem Vorjahr trotz der Pandemie stabil geblieben. Insgesamt gab es im Berichtsjahr 463 (im Vorjahr 491) Neuvermietungen und 440 (im Vorjahr 443) Dauernutzungsverträge wurden beendet.

Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	2020	2019
Wohnungsleerstand	205 WE	199 WE
Leerstandquote	3,8%	3,7%
Erlösschmälerungsquote	4,4%	5,1%
Ø Wohnungssollmiete	5,30 €/m ²	5,23 €/m ²

Die Leerstände konzentrieren sich auf Gebäude mit niedrigem Sanierungsgrad.

In den letzten Jahren konnte der Leerstand mit Hilfe hoher Investitionen in die Leerwohnungssanierung sowie in die Erweiterung des Bestandsportfolios, hinsichtlich Wohnlage, Wohnungsausstattung, Preissegmentierung und Serviceangebot, kontinuierlich reduziert werden.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich um 0,07 €/m² erhöht. Der Anstieg spiegelt die schrittweise Vermietung der Wohnungen des Neubaus in der Salomonstraße 16 – 18a sowie den bereits in der Vergangenheit eingeschlagenen Weg der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten sowie die Anpassung der Grundmiete bei Neuvermietung wider.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Das Geschäftsjahr 2020 war durch zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch Neubau geprägt.

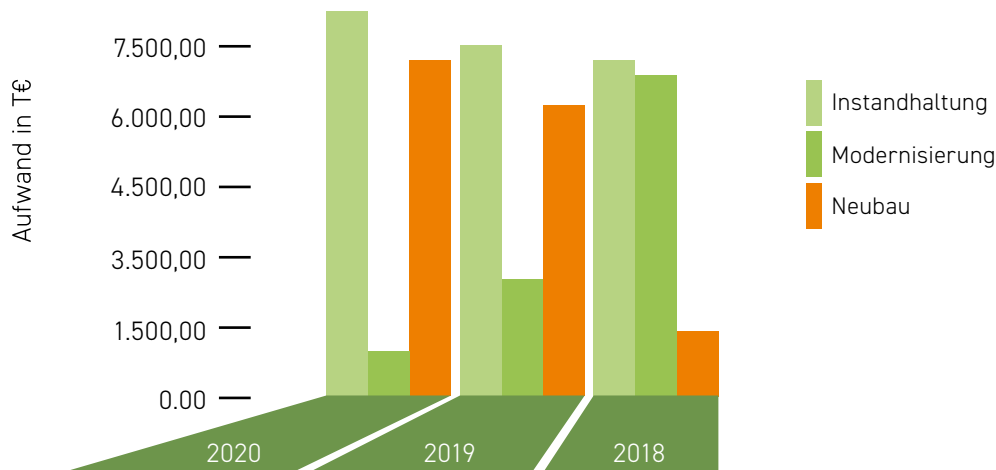
Die Realisierung der Maßnahmen erfolgte dabei auf Grundlage der von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Instandhaltungs- und Investitionsplanung.

Die Ausgaben dafür gliedern sich wie folgt:

	2020	2019
	TE	TE
Instandhaltung	7.954	7.456
Modernisierung	907	2.665
Neubau	7.154	6.130
Gesamt	16.015	16.251



Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit



Neubau Salomonstraße 16 – 18a in Leipzig

Ende November 2020 wurde unser Neubau in der Salomonstraße 16 – 18a fertiggestellt. Es entstanden 41 neue Wohnungen und 55 Tiefgaragenstellplätze. Eine gemeinsame Außenanlage mit dem Bestandsgebäude Salomonstraße 12 – 14a sowie eine zusammen genutzte Fernwärme-Station lassen Neubau und Bestand harmonisch ineinander übergehen.

Neubau Leipziger Straße 7 in Delitzsch

Im Jahr 2020 konnten die letzten nachbarschaftsrechtlichen Schwierigkeiten endgültig geklärt werden, sodass im August die Bautätigkeiten in vollem Umfang wieder aufgenommen werden konnten. Der Rohbau für das Neubauvorhaben Leipziger Straße 7 wächst stetig in die Höhe und mit dem Innenausbau wurde begonnen. Der Abschluss der Maßnahme wird voraussichtlich im Herbst 2021 erfolgen. Damit werden 2021 durch die Genossenschaft auf dem Delitzscher Wohnungsmarkt weitere 15 neue und moderne Wohnungen angeboten.

An der Mühle 9 - 11 in Leipzig-Holzhausen

In unseren Liegenschaften in Leipzig-Holzhausen wurden mit dem zweiten Bauabschnitt diverse Instandsetzungsmaßnahmen an unserem Objekt An der Mühle 9 - 11 durchgeführt. Die bestehenden Balkone konnten altersbedingt nicht mehr saniert werden und wurden abgebrochen. Nach erfolgter malermäßiger Instandsetzung der Fassade werden neue Balkontürme angebaut. Im Außenbereich werden die stark verschlis-

senen Grundleitungen komplett getauscht sowie die gesamte Außenanlage neugestaltet. Die Maßnahme wurde am Jahresende abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt (An der Mühle 13 - 15) wurde Anfang 2021 begonnen und ist mittlerweile fertiggestellt worden.

Brambacher Straße 1 – 7 in Leipzig

Eine ebenfalls umfangreiche Sanierungsmaßnahme wurde in unserem Objekt Brambacher Straße 1 - 7 in Leipzig-Grünau durchgeführt. Die Fassade wurde malermäßig instandgesetzt und die Zuwegungen zu den Hauseingängen wurden neu hergestellt.

Im Gebäudeinneren haben Ende September die Strangsanierungen der insgesamt 40 Wohnungen begonnen, welche bis Mitte Februar 2021 andauerten. In 2021 werden ebenfalls noch die Haus- und Wohnungseingangstüren erneuert und die Treppenhäuser neu gestrichen.

Frankenheimer Weg 16 – 20

Aufgrund von Problemen mit der Verankerung der nachträglich errichteten Balkonanlagen mussten diese nachgearbeitet werden. Diese Arbeiten wurden durch eine Neugestaltung der Fassade ergänzt.

Weißdornstraße 1 – 7

Die Brandschutzertüchtigung dieser Liegenschaften wird analog den ausgeführten Umbauten an der Alten Salzstraße 100 / 102 erfolgen. In die laufende Planung fließen dabei die Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt ein. Baubeginn soll im Spätherbst 2021 sein.

Zwickauer Straße

In der Zwickauer Straße stehen sehr umfangreiche Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung des Gebäudes an. In diesem Zusammenhang werden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen im Keller und in den Wohnungen erneuert. Begonnen hat das Bauvorhaben Mitte Oktober 2020 mit dem Austausch der im Keller verlegten Leitungen. Seit Anfang November 2020 sind die Handwerker auch in den Wohnungen präsent. Der Bauantrag für die genehmigungspflichtigen Arbeiten ist gestellt.

Louis-Fürnberg-Straße 9 – 17

Die Gebäudesubstanz ist seit Jahren immer wieder ein Thema. Letztendlich ist eine für den Standort positive Entscheidung getroffen worden. Die Liegenschaft soll eine komplette Sanierung einschließlich einer Aufstockung in Leichtbauweise erfahren.

Brambacher Straße, Jägerstraße 6

Aufgrund gehäuft auftretender Wasserrohrbrüche in einigen Beständen war es notwendig, die Sanierung der Versorgungsstränge zu forcieren. In den Liegenschaften Jägerstraße 6, Brambacher Straße 17 - 23, Brambacher Straße 25 - 31 und Brambacher Straße 33 - 55 wurden ebenfalls, wie in der Brambacher Straße 1 - 7, die Strangsanierungen umgesetzt. Durch die sehr gute Kooperation der betroffenen Genossenschafter konnten die Arbeiten schnell und gut durchgeführt werden. Diese Aufgaben werden uns auch in den Folgejahren in unseren Objekten beschäftigen.

Weitere Projekte waren:

- Erneuerung von Grundleitungen
- malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern
- Neugestaltung von Fassaden

Die Aufwendungen für die Kleininstandhaltung und für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit der Wohnungen bilden wie in den Vorjahren einen erheblichen Teil der Instandhaltungskosten. Durch die hochwertige und an den Bedarf angepasste Modernisierung und Instandhaltung wird fortwährend sanierter Wohnraum in sehr guter Qualität bereitgestellt, was auch Ausdruck in den erzielten Vermietungsergebnissen findet.

Tochtergesellschaft

Die UNITAS Service GmbH als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Genossenschaft sichert im Zusammenhang mit den knapper werdenden Ressourcen auf dem Bau- und Handwerkermarkt die Flexibilität der WG UNITAS eG, hinsichtlich notwendiger Instandhaltungen eigener Immobilien. Gegenstand des Unternehmens sind Dienstleistungen, die für die Bewirtschaftung, Betreuung, Erhaltung und Nutzung von Grundstücken und Gebäuden der Genossenschaft dienen. Seit 2020 werden nunmehr auch weitere Dienstleistungen im Hausreinigungssegment für ausgewählte Objekte angeboten.

Personal

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2020 für die Betreuung des Wohnungsbestandes 21 kaufmännische Mitarbeiter (davon fünf in Teilzeit), zwölf Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft (davon einer in Teilzeit) und drei technische Mitarbeiter zur Verfügung. Ein hauptamtlicher Vorstand hat die Genossenschaft zum 31.12.2020 verlassen.

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist Praxispartner der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig für die Studiengänge Immobilienwirtschaft sowie Service Engineering. Zurzeit betreut die Genossenschaft acht Studenten als Praxispartner. Die Genossenschaft investierte rund T€ 11,5 in Bildungsangebote, um die Kompetenzen der Mitarbeiter gezielt weiterzuentwickeln sowie die fachliche Sicherheit und Verbundenheit mit der Genossenschaft zu stärken.

Aufgrund der Corona-Pandemie stand die Genossenschaft vor großen Herausforderungen, um den laufenden Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Um das Infektionsrisiko so gering wie möglich zu halten, sind auch Mitarbeiter in Form des mobilen Arbeitens zeitweise von zu Hause aus tätig.

Die UNITAS ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Es gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten der Wohnungswirtschaft.

3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Vermögens- und Finanzlage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristig gebundenes Vermögen	197.111,0	194.600,6	2.510,4
mittel- und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen	7.371,2	6.986,3	384,9
Bilanzvolumen	204.482,2	201.586,9	2.895,3

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr auf Grund von umfangreicher Neubau- und Modernisierungstätigkeit in dem Wohnungsbestand der Genossenschaft.

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	131.900,1	130.454,7	1.445,4
Fremdkapital	70.071,1	68.462,9	1.608,2
	201.971,2	198.917,6	3.053,6
Mittel- und kurzfristiges Kapital	2.511,0	2.669,3	-158,3
Bilanzvolumen	204.482,2	201.586,9	2.895,3

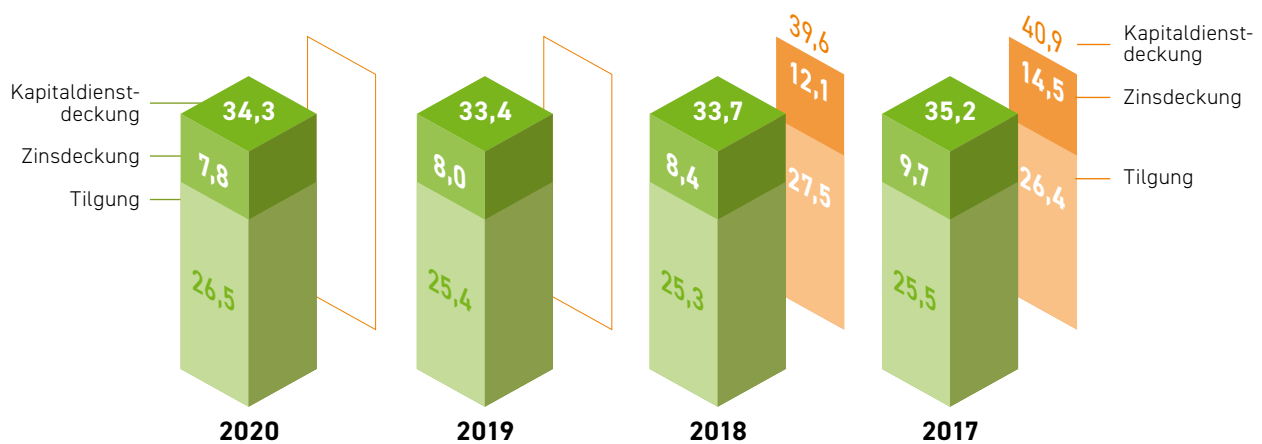
Dafür wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von T€ 6.810 (im Vorjahr T€ 6.190,0) aufgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung von T€ 5.201,8 (im Vorjahr T€ 4.863,4) erhöhte sich das Fremdkapital um T€ 1.608,2.

Weitere Kennzahlen mit Vorjahresvergleich:

	2020	2019
Eigenkapitalquote	62,2 %	62,5 %
Anlagendeckungsgrad	102,4 %	102,2 %
Ø Objektverschuldung	214,0 €/m ²	212,0 €/m ²

Kapitaldienstdeckung (Zinsdeckung und Tilgung, Angaben in Prozent)

■ Zinsdeckung ■ Tilgung (UNITAS)
■ Zinsdeckung ■ Tilgung (Vergleichswert Genossenschaften gleicher Größenordnung, VSWG)



Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides beziehungsweise kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Zahlungsströme aus der laufenden Geschäftstätigkeit dargestellt:

	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.320,4	2.436,1
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.268,9	5.193,4
- Gewinn aus Anlagenabgang	-264,0	-507,1
+/- Zinsaufwand / Zinsertrag	1.507,7	1.484,5
- Erträge aus Tilgungszuschuss	0,0	-405,0
+/- Zu- / Abnahme erhaltener Anzahlungen sowie anderer Aktiva / Passiva	-437,8	-1.006,2
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.395,2	7.195,7

Der Bestand der liquiden Mittel hat gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig abgenommen. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit T€ 200 über dem Niveau des Vorjahres. Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von T€ 6.723,7 kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes vertragsgemäß erbracht werden.

Mit dem verbliebenen Cashflow, dem Zufluss aus den Verkäufen von Anlagevermögen und der Aufnahme von Darlehen konnten die Investitionen in das Anlagevermögen finanziert werden.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft lässt sich mithilfe folgender Indikatoren beschreiben:

	2020	2019
Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	7,8 %	8,0 %
Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete	34,3 %	33,4%
Mietenmultiplikator	Faktor 9,8	Faktor 9,6
Dynamischer Verschuldungsgrad	10,6 Jahre	9,0 Jahre

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 27.671,2 (im Vorjahr T€ 30.420,1) erzielt. In 2019 erfolgte eine Harmonisierung der Zeiträume für die Betriebskostenabrechnungen der einzelnen Liegenschaften mit dem Ziel, alle Wirtschaftseinheiten auf jährliche Abrechnung umzustellen. Unerlässlich dafür war eine zusätzliche Abrechnung vom 01. Juli 2018 bis

31. Dezember 2018 für alle betreffenden Verwaltungseinheiten zu erstellen und an die Bewohner zu übergeben. Aus dieser Umstellung ergeben sich für 2019 höhere Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.603,5.

Die Erfolgsübersicht stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.368,7	1.624,1	-255,4
Dienstleistungen für die Tochtergesellschaft	0,2	-7,4	7,6
Finanzergebnis	16,5	38,1	-21,6
Neutrales Ergebnis	-65,0	781,3	-846,3
Jahresüberschuss	1.320,4	2.436,1	-1.115,7

Das neutrale Ergebnis enthält betriebsleistungsfremde sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen, wie zum Beispiel Buchgewinne aus Anlagenabgängen, Tilgungszuschüsse, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Abschreibungen von Forderungen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet.

Die Investitionen in unseren Wohnungsbeständen liegen auf sehr hohem Niveau. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir für Instandhaltung und Modernisierung Fremdkosten von 30 €/m² aufgewendet. Darüber hinaus wurden T€ 7.154,0 in Neubaumaßnahmen investiert. Die Zinsaufwendungen sind durch gleichbleibende Darlehensaufnahmen nahezu unverändert. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG positiv. Es wurde im Berichtsjahr der Wohnungsbestand nachhaltig aufgewertet und die Ertragslage gestärkt.

4. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Risikomanagement

Unternehmerisches Handeln bedingt einerseits das Ergreifen sich bietender Chancen, andererseits das bewusste Eingehen von Risiken. Zur frühzeitigen Identifikation von Chancen und Risiken ist ein aktives Risikomanagementsystem erforderlich.

Unser Risikomanagement ist auf die Größe unseres Unternehmens zugeschnitten. Interne Kontrollen sind in die Arbeitsabläufe integriert oder dem Arbeitsablauf unmittelbar vor- oder nachgelagert und folgen den Prinzipien Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Im Controlling wird hauptsächlich das Managementinformationssystem sowie der strategische Wirtschafts- und Finanzplan abgebildet. Zur Gewinnung der unternehmerischen Sicherheit kann in der Genossenschaft auf ein umfassendes Unternehmenshandbuch als fundierte Informationsplattform zurückgegriffen werden.

Zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken wird die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie anderer die Genossenschaft beeinflussende Faktoren überwacht, die zu Störungen im Bereich Vermietung oder der Zahlungsfähigkeit führen könnten. Dadurch erhöht sich die Sicherheit der verantwortungsvollen Bewirtschaftung unserer Bestände.

Von wesentlicher Bedeutung sind die Risiken aus weiterhin steigenden Bau- und Baunebenkosten. Zu beachten ist, dass die Auslastung der Baubetriebe zu einer Verknappung auf dem Markt und zu Verzögerungen bei der Auftragsvergabe und -durchführung und somit Terminrisiken führt.

Darüber hinaus stehen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft, welche sich möglicherweise wegen der anhaltenden Covid-19-Pandemie ergeben könnten, derzeit verstärkt im Fokus.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die seit Anfang 2020 in Deutschland vorherrschende Pandemie durch das sich weltweit ausbreitende Coronavirus führte zu deutlichen Einschränkungen im gesellschaftlichen und sozialen Leben sowie den unterschiedlichsten Auswirkungen im Bereich der Wirtschaft. Die Immobilienwirtschaft ist eher mittelbar betroffen und es ist schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Zu rechnen ist jedoch mit Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Durch das Eingreifen von staatlicher Seite in das Mietrecht, durch das die Zahlung der Nutzungsgebühr aufgrund der Corona-Pandemie seitens in Not geratener Mitglieder ausgesetzt werden kann und der rückständige Teil bis 2022 gestundet werden muss, kommt es zur Verzögerung geplanter Einnahmen. Andererseits ist die Genossenschaft verpflichtet, alle Leistungen gegenüber dem Bewohner aus dem Nutzungsverhältnis zu erbringen und die damit verbundenen Zahlungen an

die Vertragspartner im Bau-, Handwerks- und Dienstleistungsbereich und an die Mitarbeiter zu leisten.

Der örtliche Wohnungsmarkt bedarf einer differenzierten Betrachtung. Es besteht in Leipzig insgesamt ein Angebotsüberhang an Wohnungen. Gleichwohl gibt es einen Nachfrageüberhang im Segment qualitativ hochwertiger Mietwohnungen zu angemessenen Preisen und im barrierefreien Geschosswohnbau.

Die Genossenschaft wird vor den genannten Hintergründen die bereits in den Vorjahren begonnene Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie an den Bestandsgebäuden fortsetzen und im kleineren Umfang auch Neubau nachfrage- und kundenorientiert betreiben.

Allerdings sieht sich die UNITAS, wie die gesamte Immobilienwirtschaft, weiterhin mit steigenden Baulandpreisen, weitreichenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften, fehlenden Förderanreizen und nicht zuletzt mit massiv gestiegenen Baukosten konfrontiert. Hierdurch werden Neubauplanungen verzögert und Bauzeiten verlängert. Die politische Forderung, kostengünstig zu bauen, ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

Weitere Risiken im Bereich der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ergeben sich aus Regulierung mittels gesetzlicher Vorschriften. Zu nennen wäre hier unter anderem die CO₂-Bepreisung, die EEG-Novelle oder die Grundsteuerreform.

Die Refinanzierung der notwendigen Investitionen, das heißt eine kostendeckende Mietanhebung, ist unter gegenwärtigen Marktbedingungen nicht oder nur begrenzt möglich. Hier müssen Mietkappungen zur Drosselung der Belastung der Bewohner vorgenommen werden, um so dem genossenschaftlichen Auftrag zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens zu folgen. Dadurch sind für die Genossenschaft, verteilt über den gesamten Wohnungsbestand, moderate selektive Mieterhöhungen auch zukünftig unabdingbar.

Die Finanzierungen der geplanten Modernisierungen und Investitionen sind sowohl über die Neuaufnahme von Kapitalmarktdarlehen als auch durch Eigenkapital vorgesehen. Durch die Darlehensneuaufnahmen wird die Zinsbelastung steigen.

Die Risiken im Bereich des Kapitalmarktes halten sich aufgrund steigender Tilgungsanteile im überschaubaren Rahmen. Das für die Genossenschaft bestehende Zinsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den finanzierenden Kreditinstituten zu minimieren. Als oberste Priorität gilt, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass die UNITAS auch zukünftig in der Lage sein wird, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Mit der eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma ist eine sichere und stabile Bestandsverwaltung und das Zusammenspiel von digitalen Lösungen und ERP-System gewährleistet.





Die Digitalisierung und die moderne Kommunikationstechnik bestimmen zunehmend den Alltag. Neben dem Arbeitsplatz gehört die Wohnung zum Mittelpunkt unserer digitalen Gesellschaft. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist dabei, eine digitale Grundstrategie für alle Unternehmensbereiche umzusetzen.

Prognosebericht

Die Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristigen Gewinn, sondern auf nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und zufriedene Mitglieder ausgerichtet.

Wir gehen davon aus, dass sich der Hauptstandort Leipzig nach Abflauen der Pandemie und der damit einhergehenden Stabilisierung sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben, weiterhin positiv als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum entwickelt.

Demzufolge erkennen wir keine erheblichen Beeinträchtigungen des Unternehmensfortbestandes. Unsere gut sanierten Wohnungsbestände werden auf dem Leipziger Wohnungsmarkt weiter nachgefragt sein. Unter der Prämisse steigender Anforderungen in Bezug auf Klima und Energie, sich verändernder Bevölkerungszusammensetzung, steigender Anzahl individueller Lebensentwürfe und Wohnkonzepte wird ein Wohnungsunternehmen immer vor neuen Herausforderungen stehen.

Für diese Vielfalt an Veränderungen, gekoppelt mit unsicheren Finanz- und Wirtschaftsmärkten, ist eine Genossenschaft ein stabiler Marktteilnehmer. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren.

Nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung, aber auch Neubauprojekte, die das Portfolio der Genossenschaft ergänzen, haben wir mittel- bis langfristig im Blick. Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder sowie Markttrends werden beobachtet. Ziel ist es auch zukünftig, bezahlbare Projekte umzusetzen und Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, einem noch anhaltenden Niedrigzinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterlösen in Höhe von T€ 20.128,8.

Die Zinsbelastung wird durch die umfangreichen Neubau- und Modernisierungsaktivitäten deutlich steigen, die fortschreitende Tilgungssteigerung bei bereits bestehenden Fremdmitteln wirkt diesem Trend entgegen. Die geplanten Zinsaufwendungen liegen bei circa T€ 1.538,0. Zur Sicherung günstiger Konditionen bei Neukrediten und Darlehensprolongationen nutzt die Genossenschaft Forward-Vereinbarungen. Andere Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Unser Instandhaltungs- und Investitionsvolumen liegt bei T€ 14.448,0. Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von circa T€ 1.970,2.

Leipzig, 01.10.2021

Ute Schäfer
Kaufmännischer
Vorstand

Martin Rüger
Vorstand Wohnungswirtschaft / Technik

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Aktivseite	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	93.309,56		58.780,41
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	189.658.684,17		180.199.751,13
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.345.820,03		3.378.008,64
3. Grundstücke ohne Bauten	881.949,86		881.949,86
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.580,15		254.798,31
5. Anlagen im Bau	1.782.789,88		8.731.107,26
6. Bauvorbereitungskosten	897.368,48		573.571,55
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		216.007,67
		196.826.192,57	194.235.194,42
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Andere Finanzanlagen	300,00		300,00
		50.300,00	50.300,00
		196.969.802,13	194.344.274,83
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	260.000,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	8.310.765,87		7.766.815,05
3. Geleistete Anzahlungen	108.575,02		133.382,36
		8.679.340,89	7.900.197,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.441,32		75.457,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.818,18		12.896,10
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.479,34		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	653.583,80		686.536,04
		816.322,64	774.890,04
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.012.962,13		5.034.887,19
2. Bausparguthaben	1.308.499,68		1.294.231,15
		6.321.461,81	6.329.118,34
		15.817.125,34	15.004.205,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.035,02		5.196,92
Bilanzsumme	212.792.962,49		209.353.677,54

Passivseite	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	372.234,15		329.657,12
2. der verbleibenden Mitglieder	6.674.439,68		6.561.660,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.239,21		336,95
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(2.212,58)	7.048.913,04	6.891.654,07 (4.367,32)
II. Kapitalrücklage		1.366.930,60	1.354.690,60
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	90.349.365,82		90.349.365,82
2. Gesetzliche Rücklage	1.604.178,52		1.472.138,79
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(132.039,73)		(243.612,42)
3. Andere Ergebnismrücklagen	30.716.836,39		28.524.324,61
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(2.192.511,78)		(2.210.881,63)
		122.670.380,73	120.345.829,22
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.320.397,31		2.436.124,20
2. Einstellung in die Ergebnismrücklage	-132.039,73		-243.612,42
		1.188.357,58	2.192.511,78
Eigenkapital gesamt		132.274.581,95	130.784.685,67
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		177.225,00	230.026,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.785.450,81		59.401.805,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.307.788,07		9.083.080,76
3. Erhaltene Anzahlungen	8.500.713,66		8.386.628,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	213.256,15		198.817,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.287.738,83		1.040.445,32
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.445,78		6.030,76
7. Sonstige Verbindlichkeiten	203.762,24		222.158,39
- davon aus Steuern	(2.727,86)		(3.068,61)
		80.341.155,54	78.338.965,87
Bilanzsumme		212.792.962,49	209.353.677,54

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019	2020		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.671.155,93		30.420.078,37
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.288,50		29.859,19
		27.725.444,43	30.449.937,56
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		543.950,82	-3.107.386,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		641.382,68	1.371.929,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.421.284,26		-15.411.839,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-31.666,40		-17.370,42
		-16.452.950,66	-15.429.210,10
Rohergebnis		12.457.827,27	13.285.269,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.944.367,19		-1.937.052,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung	-393.227,32	-2.337.594,51 (-13.637,06)	-392.310,26 -2.329.362,29 (-13.874,46)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.268.929,16	-5.193.413,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.307.509,06	-1.131.924,80
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	7,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen		16.470,98 (1.479,34)	38.114,75 (0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.524.186,34	-1.522.600,31
11. Ergebnis nach Steuern		2.036.079,18	3.146.090,76
12. Sonstige Steuern		-715.681,87	-709.966,56
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		1.320.397,31	2.436.124,20
14. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage		-132.039,73	-243.612,42
15. Bilanzgewinn		1.188.357,58	2.192.511,78

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner 5.392 Wohn- und 35 Gewerbeeinheiten sowie von Garagen und Fahrzeugstellplätzen. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der im November 2018 gegründeten UNITAS Service GmbH, Leipzig, mit einem Stammkapital von T€ 50,0. Unternehmensgegenstand

der Tochtergesellschaft ist die Organisation, Koordination und die Erbringung von Servicedienstleistungen rund um die Immobilie. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erbrachte die Gesellschaft im Jahr 2020 Handwerker- und Servicedienstleistungen fast ausschließlich für die Genossenschaft. Bei Umsatzerlösen von T€ 394,3 schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von T€ 6,0 ab.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

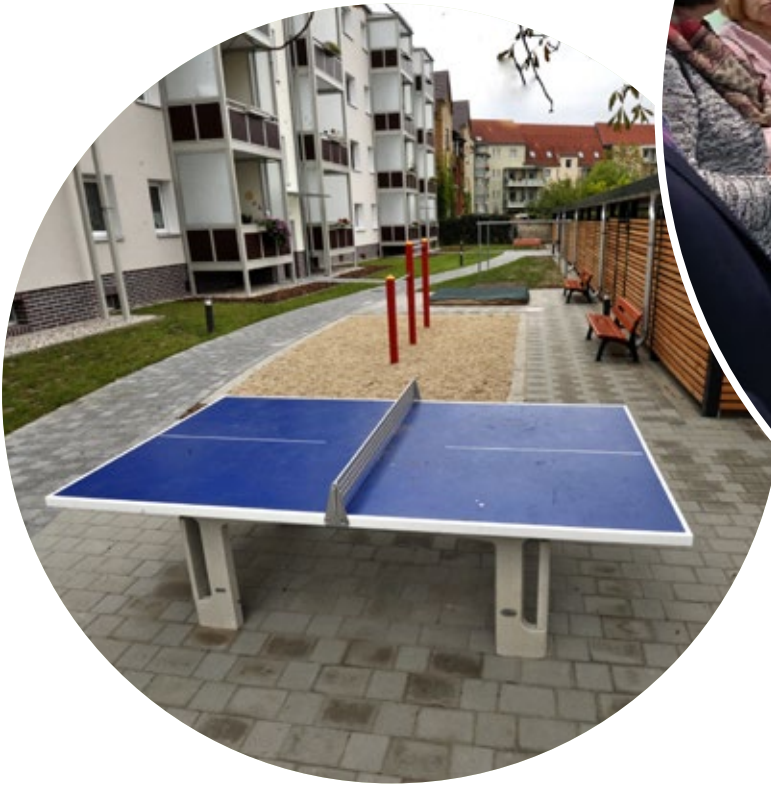
Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Zum 31. Dezember 2020 standen den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 197,1 langfristige Finanzierungsmittel von



Mio. € 202,0 gegenüber. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 62,2 Prozent (Vorjahr: 62,5 Prozent).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 1.320 (Vorjahr: T€ 2.436) bei einem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung von T€ 1.369 (Vorjahr: T€ 1.624).

Die Ergebnisentwicklung in der Hausbewirtschaftung resultiert bei um T€ 498 gestiegenen Nettomieterlösen maßgeblich aus um T€ 627 gestiegenen Instandhaltungskosten und investitionsbedingt um T€ 75 gestiegenen Abschreibungen.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergaben sich im Wesentlichen Buchgewinne aus dem Verkauf von

Sachanlagevermögen von per Saldo T€ 264 sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückbau von Objekten von T€ 133. Ferner waren im Jahr 2020 Aufwendungen im Rahmen eines Vergleiches in Höhe von T€ 167 zur Abwendung eines Baustopps im Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme zu verzeichnen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Dresden, den 29. April 2021

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer



IMPRESSUM

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, www.wg-unitas.de

Fotos: UNITAS

Redaktion und Gestaltung:
IMMOCOM
Richterstraße 7, 04105 Leipzig

Telefon: +49 341 69769777-0
E-Mail: info@immocom.com, www.immocom.com
IMMOCOM ist eine Marke der W&R Media KG.

