

WBG

**ZUKUNFT**  
*erleben*

# Streiflichter

## Geschäftsbericht

2015







# Bericht des Vorstandes

„Wir haben eine Vision, wir haben einen Plan und wir setzen ihn um.“

Die WBG Zukunft hat im vergangenen Geschäftsjahr erneut viel in die Erhaltung und Pflege ihrer Häuser investiert: neue Fenster, neue Bodenbeläge, Blitzschutz, Dachinstandsetzungen, Malerarbeiten, moderne Steuerungen für die Aufzüge, Anlagen zur Trennung von Trink- und Löschwasser, Elektroniksanieung, neue Balkone, modernisierte, barrierefreie Eingangsbereiche. Der Vorstand legte vor der Vertreterversammlung am 11. Juni detailliert Rechenschaft ab über die umfangreichen Maßnahmen. Auf den Cent genau wurde aufgezeigt, wofür die erwirtschafteten Gelder eingesetzt wurden und in welchen Objekten.

Sanierter Wohnraum kostet aktuell 5,09 Euro, Neubau 6,48 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, im Durchschnitt bei Neu-

vermietungen 6,33 Euro. „Die Miete ist dafür da, den Aufwand abzudecken, den Modernisierung, Instandhaltung und Verwaltung kosten. Um so wichtiger ist es, die Werte auch zu erhalten“, appellierte Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes, an die Vertreter und baut auf deren Unterstützung, die Häuser in Ordnung zu halten.

Ein wichtiger Schritt 2015 war die Umstellung der EDV auf ein neues, zeitgemäßes System. Das bisherige wurde seit 1991 genutzt und den Anforderungen einer effizienten Verwaltung nicht mehr gerecht. „Es war für mich schön und beeindruckend zugleich, wie sich die Mitarbeiter unserer Genossenschaft eingebracht haben, um bei der Umstellung schnellstmöglich wieder arbeitsfähig zu

werden und jetzt – unter den verbesserten Voraussetzungen – neue Projekte in Angriff zu nehmen“, fasst Silke Wuttke die mehrmonatige, anspruchsvolle Umstellungsphase zusammen.

Was macht unsere Genossenschaft als guten Arbeitgeber aus, wie können Fachkräfte gehalten und neue herangezogen werden? Das ist eine Frage, die sich immer aufs Neue stellt. Die Herausforderungen einer weiter fortschreitenden Digitalisierung meistern, den Mitarbeitern eine betriebliche Gesundheitsförderung offerieren, sie regelmäßig schulen und qualifizieren, Auszubildenden nach erfolgreichem Abschluss eine Arbeitsstelle anbieten, Stabilität und Leistungsfähigkeit kommunizieren – so umfassend ist die Antwort.

Gute Kommunikation ist von großer Bedeutung. Für unsere Mitglieder gibt es neben den vielfältigen Möglichkeiten uns zu erreichen auch regelmäßige Berichte in der ProZukunft, die dreimal jährlich erscheint. Dort finden auch die vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaft ihren Niederschlag, die den Erfurter Norden in seiner Gesamtheit, den Sport, die Freizeitangebote, den Umweltschutz, die Förderung von Kindern und Jugendlichen und vielfältige Initiativen im Besonderen unterstützen.

Die Initiative „Zukunft im Norden“ mit ihrer viermal jährlich erscheinenden Stadtteilzeitung ist fester Bestandteil einer umfassenden Kommunikation über und für den Erfurter Norden.

Die Förderung des Zooparks, dessen Attraktivität es weiter zu erhöhen gilt, um langfristig als Besuchermagnet wirken zu können, liegt der WBG Zukunft ebenfalls am Herzen. Neue Anlagen, eine verbesserte Freizeitinfrastruktur und die Gestaltung des Zoos als attraktiver Lernort für alle Generationen sind erklärte Ziele einer von der Genossenschaft initiierten Stiftung. So kann ein wichtiges Freizeitangebot des Erfurter Nordens langfristig mitgestaltet und erhalten werden.

Das Steherrennen „Goldenes Rad der Stadt Erfurt – Großer Preis der WBG Zukunft“ wird von unserer WBG seit nun-

mehr 12 Jahren gefördert. Die Radrennbahn Andreasried, eine der modernsten und schnellsten in Europa und zugleich eine der traditionsreichsten, ist Austragungsort und für den Erfurter Norden unverzichtbar. Auch hier gibt es attraktive Freizeitangebote für die Bewohner unseres Stadtteils.

Wichtige und mitgliederstarke Sportvereine im Erfurter Norden werden von der WBG Zukunft tatkräftig unterstützt: so der Basketballclub Erfurt (BCE), mit dem gemeinsam ein Streetballturnier erstmalig 2015 organisiert wurde.

Die Initiative Geraaue, die sich zur Aufgabe gemacht hat, die Gestaltung einer durchgängigen Park- und Uferlandschaft vom Nord- bis zum Kilianipark im Zuge der Projekte zur Bundesgartenschau 2021 umfassend zu unterstützen und für die Bewohner des Erfurter Nordens damit eine nie dagewesene Wohnqualität zu ermöglichen, wurde von der WBG Zukunft gegründet und seither mit Leben erfüllt. Renaturierung, Umweltschutz und Naherholungsqualität wird man in der Geraaue künftig miteinander zu verbinden wissen. Die bisherigen Ergebnisse im Bereich der Sofioter und Moskauer Straße und auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes lassen erahnen, welche immense Aufwertung das Areal in den nächsten Jahren noch erfahren wird.

Mit dem Verein „Gemeinsam Zukunft erleben“, 2006 gegründet, wird der gesellschaftliche Zusammenhalt in den Wohngebieten des Erfurter Nordens gefördert. Dies geschieht durch die Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen ganz direkt, aber auch über die Förderung anderer Vereine, die in den Wohngebieten unverzichtbare soziale Arbeit leisten.

Die genannten Initiativen und Aktivitäten stehen exemplarisch für das Engagement unserer Genossenschaft. Es ist unverzichtbarer Bestandteil der Arbeit unseres Unternehmens geworden, um langfristig und nachhaltig gutes Wohnen im Erfurter Norden zu sichern. Nur in einem guten Umfeld ist auch gutes individuelles Wohnen und Leben möglich.





# Bericht des Aufsichtsrates

Auch das Jahr 2015 ist für unsere Genossenschaft sehr positiv verlaufen. Das wird nicht nur in den wirtschaftlichen Parametern deutlich, sondern auch in dem guten Ruf, den die WBG Zukunft in der Öffentlichkeit besitzt – in Politik und Verwaltung, bei Banken und anderen Partnern und nicht zuletzt bei den Bürgern. Der Aufsichtsrat nimmt das bei den verschiedensten Anlässen immer wieder zur Kenntnis. Dafür gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Vorstand und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern ein herzliches Dankeschön. Die seit Jahren gegebene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erlaubt es uns nun,

gezielt in die Zukunft zu investieren. Dazu gehört einerseits die Sicherung des Bestandes durch eine ausreichende Instandsetzung. Hier stehen wir vor erheblichen Herausforderungen, denn zahlreiche Sanierungen größeren Ausmaßes liegen nun 20 Jahre zurück. Es ist unser Ziel, nicht nur den Status quo zu erhalten, sondern unsere Häuser auf höherem Niveau zu stabilisieren. Andererseits schauen wir uns nach wie vor nach Möglichkeiten für Neubauten um. Wir wollen nicht um jeden Preis bauen, aber auftretende Chancen konsequent nutzen. Darauf stellen wir uns personell und materiell ein.

6

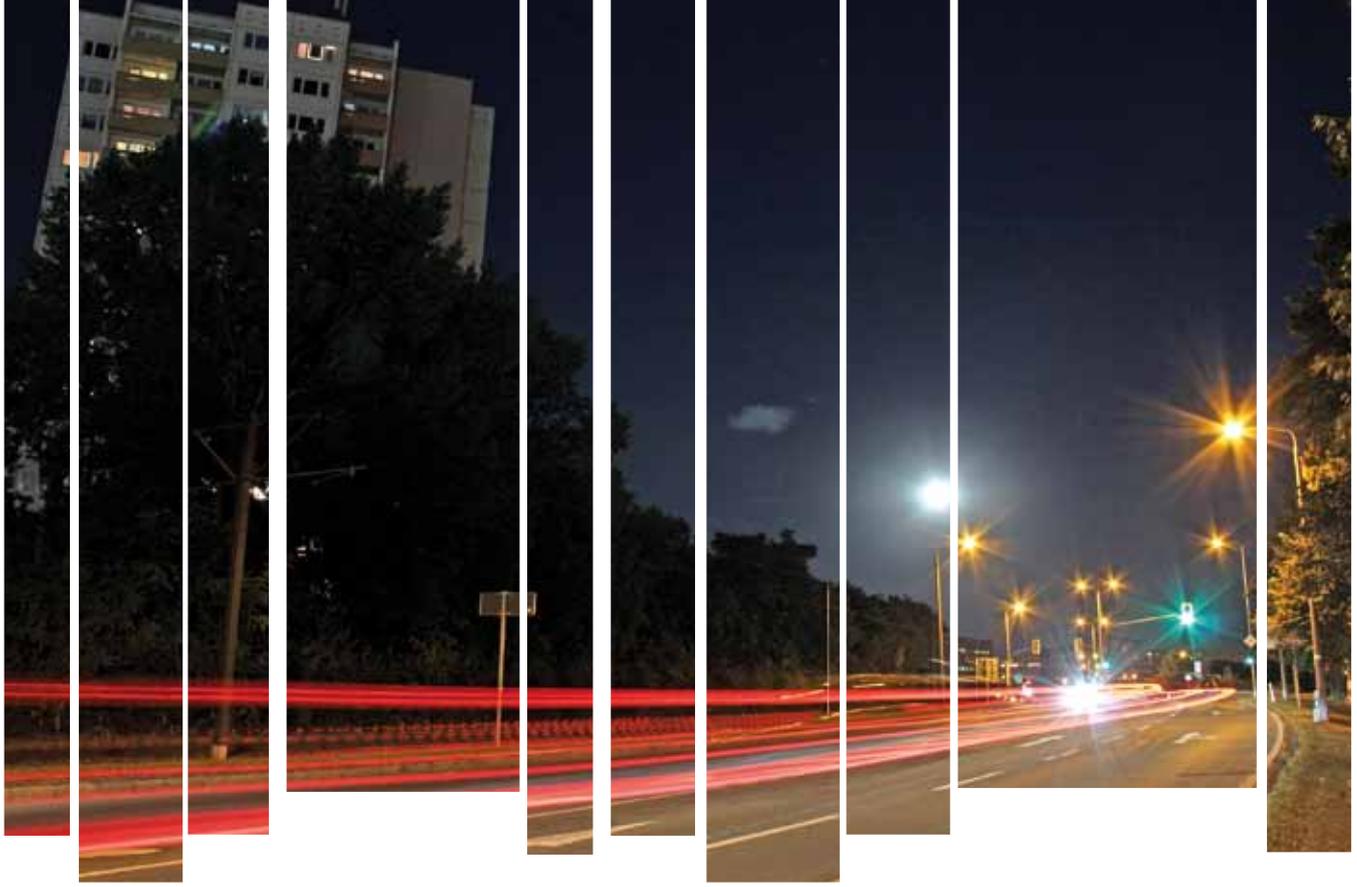
7

Ganz besonderes Augenmerk legt der Aufsichtsrat auf eine vorausschauende Personalplanung in unserer Genossenschaft. Allerorten ist davon zu hören, dass gutes Fachpersonal knapper wird. Das ist auch für uns ein Thema. Wir werden unseren Bestand nur dann in hoher Qualität erhalten und Projekte erfolgreich umsetzen können, wenn es uns gelingt, gute Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten. Deshalb war es richtig, dass wir vor Jahren die Aus- und Weiterbildung in unserer Genossenschaft zu einem Schwerpunkt gemacht haben. Basis für unseren Erfolg ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. In unseren fünf Sitzungen im Jahr 2015 ließen wir uns ausführlich über die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und aktuelle Schwerpunkte, wie die Vorbereitung der EDV-Umstellung, informieren. Zu den Gesprächsthemen gehörten natürlich auch Probleme und schwierige Fragen, etwa die Müllentsorgung. Hier kam es leider zu einer juristischen Auseinandersetzung, die bis

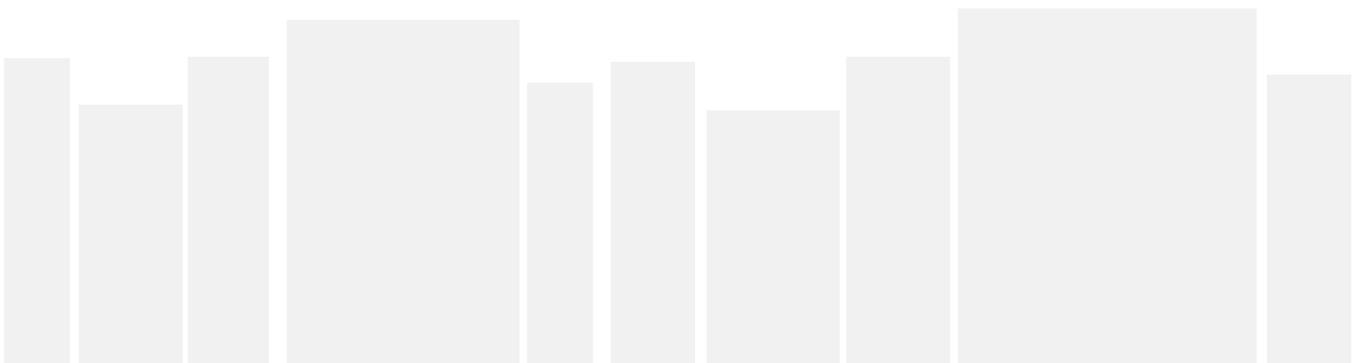
zur höchstrichterlichen Instanz geführt wurde. Im Ergebnis hat der Bundesgerichtshof die Position unserer Genossenschaft vollumfänglich bestätigt: Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Müllkosten und auch die Festlegung von Mindestschüttmengen wurden nicht nur als zulässig, sondern auch als nachvollziehbar eingeschätzt. Damit haben sich die in der Öffentlichkeit gegenüber der Genossenschaft erhobenen Vorwürfe, die bis zum unsäglichen Begriff „Betrug“ reichten, vollständig in Luft aufgelöst. Klar ist: Das gemeinsam mit der Fa. Innotec eingeführte Abrechnungssystem hat zum einen die Müllmenge und zum anderen die Müllkosten für unsere Mitglieder deutlich gesenkt. Ökonomie und Ökologie können also sehr gut miteinander verknüpft werden.

Bleibt festzustellen, dass der Aufsichtsrat akribisch und vollumfänglich seiner Kontrollaufgabe auch im zurückliegenden Geschäftsjahr nachkam.





# Lagebericht



## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftstätigkeit der WBG Zukunft eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist seit 1913 im Norden der Stadt Erfurt als verlässlicher Partner aktiv und bietet ihren Mitgliedern und Nutzern guten, bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum sowie genossenschaftliches Leben für alle Bevölkerungsschichten. Die heutige Zeit stellt gewaltige Herausforderungen und der schnelllebige Prozess der Veränderungen prägt alle Bereiche unseres Lebens. Mit den Elementen der Genossenschaft, Gemeinsamkeit und Gemeinsinn, tragen wir zu sozialem Frieden und gesellschaftlichem Zusammenhalt bei und gestalten das Gesicht unserer Stadt, unseren Erfurter Norden, mit.

Entsprechend ihrer Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen und dementsprechend alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen.

### 1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Jede Zeit stellte und stellt andere Herausforderungen. Doch damals wie heute gilt: Gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren mit funktionierender Infrastruktur ist ein entscheidender Faktor für Lebensqualität.

In dem Maße, in dem die „Wohnungsfrage“ seit dem 19. Jahrhundert aktuell geblieben ist, sind genossenschaftliche Wohnungsunternehmen unerlässlicher Teil der Daseinsvorsorge. Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist Partner bei der Bereitstellung von bezahlbarem, energetisch saniertem und qualitativem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Wir fördern die Stadtentwicklung mit sozial durchmischten Nachbarschaften und einer hohen

Lebensqualität für alle Menschen im Quartier.

Die Konjunktur in Deutschland war im Jahr 2015 im Aufwärtstrend und durch solides und stetiges Wirtschaftswachstum geprägt. Eine robuste Binnenkonjunktur kompensierte die im Laufe des Jahres schwächer gewordene Exportdynamik, insbesondere Russland und China erleben derzeit eine starke Rezession und haben entscheidenden Einfluss auf die Eintrübung des weltwirtschaftlichen Umfeldes. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich an Fahrt auf.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,7 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum aus dem Jahr 2014 weiter fort und bewegte sich oberhalb des Durchschnittswertes der letzten 10 Jahre. Auf der Entstehungsseite des BIP trugen sowohl das produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungssektors zur wirtschaftlichen Belebung bei.

Als nahezu alleiniger Wachstumsmotor steht auf der Verwendungsseite der inländische Konsum des BIP. Private Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,9 % an, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 %. Im Gegensatz dazu nahmen die Bruttoinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr ab.

Auch 2015 setzte sich die seit 2011 anhaltende Verminderung der Jahresteuerrate fort. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Vergleich zu 2014 lediglich um 0,3 %. Die geringe Jahres-teuerungsrate wurde im Wesentlichen durch die Preisentwicklung der Energieprodukte beeinflusst, diese verbilligte sich im Vergleich zu 2014 um erhebliche 7 % und ist auf den Preisverfall von Rohöl auf dem Weltmarkt zurückzuführen. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 0,8 % und Dienstleistungspreise stiegen um 1,2 %.

Die positive Situation auf dem Arbeitsmarkt setzte sich 2015 fort. Bundesweit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,8 % auf 43,03 Mio. In Thüringen waren laut Landesamt für Statistik 1,042 Mio. in einem Anstellungsverhältnis, was gegenüber dem Jahr 2014 eine Verringerung um 0,4 % bedeutet.

Angeichts der gegebenen Impulse wird auch für 2016 mit einem stabilen Wirtschaftswachstum gerechnet. Erneut wird ein Anstieg der Wirtschaftsleistung von knapp 2 % erwartet. Positive Impulse werden vorrangig auch weiterhin vom privaten Verbrauch ausgehen. Die realen Einkommen der Haushalte werden wachsen und die gute Arbeitsmarktentwicklung wird sich fortsetzen. Doch auch Unsicherheiten sind vorhanden, die für diese Aussichten Probleme bereiten können. Hier spielt die Integration der Flüchtlinge in Deutschland und in anderen EU-Staaten sowie die Lösung der Konflikte im Nahen und Mittleren Osten eine entscheidende Rolle.

### **1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen**

Wandel gehört zum Wesen einer jeden Gesellschaft. Die Zukunft Thüringens wird heute und in den kommenden Jahren entscheidend von den demografischen Entwicklungen geprägt. Durch die zurückgehende Bevölkerungszahl und sich verändernde Altersstruktur infolge niedriger Geburtenraten, steigender Lebenserwartung und Wanderungen in Abhängigkeit vorhandener Strukturen und wirtschaftlicher Entwicklungen wird die Bevölkerung weniger, älter, vielfältiger. Das gilt für Thüringen, für Deutschland und Europa.

Diese Entwicklungen können nicht aufgehoben oder umgekehrt werden. Den demografischen Wandel anzunehmen, zu akzeptieren und ihn zu gestalten, ist daher eine der zentralen Herausforderungen für Politik und Gesellschaft heute. Die Gestaltung des demografischen Wandels ist vordringlich eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe mit Prozesscharakter, die nur gelingen kann, wenn die Akteure auf allen Ebenen abgestimmt und vernetzt handeln.

Entsprechend den im September 2015 veröffentlichten Ergebnissen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden sich die Zahlen der Thüringer Bevölkerung weiter verringern. Lebten Ende 2014 ca. 2,156 Millionen Menschen in Thüringen, so wird sich diese Zahl bis zum Jahr 2035 auf ca. 1,875 Millionen verändern.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem auch immer älter werden. Der Anteil der 65-jährigen Thüringer betrug 2014 24 % an der Gesamtbevölkerung, im Jahr 2035 werden es bereits mehr als 34 % sein.

Prägend für Thüringen ist der überwiegend ländliche Raum. Die Anzahl von Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern ist deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Die demografische Entwicklung sagt in den nächsten Jahren leere, verwaiste Dörfer, aber auch zunehmende Leerstände in den Städten, abgesehen von einigen prosperierenden Regionen, insbesondere in den sogenannten „Schwarmstädten“, voraus. Erfurt, Weimar und Jena gehören dazu, sie ziehen gerade junge und erwerbstätige Menschen an.

Die Landeshauptstadt Erfurt kann nach den hohen Einwohnerverlusten durch die Abwanderung in die alten Bundesländer und die sich anschließende Suburbanisierungswelle in den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts seit einigen Jahren wieder mit steigenden Einwohnerzahlen aufwarten. Am Ende des Jahres 2015 zählte die Stadt Erfurt 210.562 Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der Stadt haben. Die Tendenz ist weiterhin steigend.

Der Erfurter Wohnungsmarkt gestaltet sich als gut funktionierend, in Bezug auf Angebot und Nachfrage befindet er sich im Gleichgewicht. Aktuell ist der Erfurter Wohnungsmarkt geprägt von der Verkleinerung der Haushalte in den niedrigen und mittleren Einkommenschichten aber auch von der steigenden Nachfrage nach gehobenem Wohnraum.



Die demografische Entwicklung hat sowohl quantitative als auch qualitative Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten von Wohnraum. Quantitativ verändert sich die Anzahl der nachgefragten Wohnungen und qualitativ liegt auf der Ausstattung ein wichtiger Fokus. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung ist die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum eine wichtige Prämisse.

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist primär aber nicht nur die Einwohnerzahl, sondern die Entwicklung der Haushalte nach Anzahl und Größe entscheidend. Entsprechend der demografischen Entwicklung wächst der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte. Derzeitig ist die Anzahl an Haushalten rückläufig, wobei der Rückgang deutlich moderater ausfällt als der Rückgang der Einwohner, da die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte im höheren Alter deutlich zunimmt.

Insbesondere kleinere Wohnungen mit technisch guter Ausstattung, mit einem

entsprechendem Umfeld an Infrastruktur, zu dem Ärzte sowie Versorgungseinrichtungen gehören, stehen im Fokus der Nachfrage für unsere älteren Mitglieder und Nutzer.

Unsere gelebte Überzeugung von der Gesamtheit des Produktes „Genossenschaftliches Wohnen“ bietet unseren Mitgliedern und Nutzern modernisierte, gepflegte Wohnungsbestände zu bezahlbaren Preisen, einen vielfältigen Service um das Wohnen herum bis ins hohe Alter.

#### **1.4 Branchenspezifische Entwicklung**

Auch im Geschäftsjahr 2015 hat die Immobilienwirtschaft als entscheidender Teil der Gesamtwirtschaft eine stabilisierende Funktion inne und der positive Aufwärtstrend hält an. Sie war an der gesamten Bruttowertschöpfung mit 11,2 % beteiligt und erzielte somit einen größeren Zuwachs als im letzten Jahr und als andere Branchen.



In stetiger Regelmäßigkeit wird von der Politik sowie vom Deutschen Mieterbund auf Wohnungsnot in Deutschland und steigende Mieten hingewiesen. Nach langen Diskussionen hat der Bundestag die sogenannte Mietpreisbremse am 5. März 2015 beschlossen. Die Mietpreisbremse für Erfurt und Jena ist zum 01.04.2016 in Kraft getreten. Die Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung – ThürMietBegrVO wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen nunmehr veröffentlicht. Die Mietpreisbremse begrenzt den Anstieg der Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnungen künftig von maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit der Einführung der Mietpreisbremse wird für die betroffenen Städte der Eindruck erweckt, dass ein gesetzliches Regularium notwendig ist, weil unangemessen hohe Mietpreise gefordert werden. Das kann allerdings für unsere Genossenschaft wie auch für andere Mitgliedsunternehmen in keiner Weise Zustimmung finden.

Demzufolge kann von angespannten Wohnungsmärkten im Freistaat Thüringen nicht die Rede sein. Flächendeckend war und ist das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage. Dafür steht nach wie vor die Fluktuationsrate in Höhe von ca. 10 %, d.h. jeder zehnte Nutzer/Mieter kündigt jährlich seinen

Wohnraum. Die Gründe für Wohnungskündigungen sind von vielfältiger Natur und reichen vom Wohnortwechsel über die kleinere oder größere Wohnung bis zum Erwerb von Eigentum. Fest steht, dass nur der Nutzer kündigt, dem auch neuer Wohnraum zur Verfügung steht. Gravierende Unterschiede sind innerhalb Thüringens zwischen den sogenannten Schwarmstädten Erfurt, Jena und Weimar sowie den ländlichen Regionen zu verzeichnen.

Das Umfeld für die heutigen Rahmenbedingungen sind ganz andere als noch vor einigen Jahren. Die Umbrüche, die sich durch die gesamte Gesellschaft in vielfältiger Weise ziehen, sind nicht mehr zu übersehen. Hierbei ist der Wandel der Arbeitswelt mit verschiedenen Arbeitsplätzen und Tätigkeitsprofilen, die eine deutlich höhere Mobilität im Vergleich zum früheren Berufsleben erfordern, genannt. Dem Anziehen gerade der jungen und erwerbstätigen Menschen durch die genannten Schwarmstädte stehen Gebiete mit schrumpfender Bevölkerung entgegen. Der steigende Anteil an älteren Menschen in der Bevölkerung und nicht zuletzt die steigenden Flüchtlingszahlen, mit denen der Bund, die Länder und Kommunen konfrontiert werden, müssen bewältigt werden.

In Thüringen ist genügend Wohnraum vorhanden. Vorausberechnungen zufolge ist davon auszugehen, dass in den folgenden Jahren, wenn nicht eingegriffen wird, eine zweite Leerstandswelle droht. Die aktuelle Situation verlangt, dass die Flüchtlinge, die ihr Bleiberecht bescheinigt bekommen haben, so untergebracht werden, dass der soziale Frieden in den Quartieren gewährleistet werden und die Integration gelingen kann.

Derzeit gehören dem vtw. 201 Mitgliedsunternehmen an, darunter 105 Wohnungsbaugenossenschaften, 55 kommunale Wohnungsgesellschaften und 3 Aktiengesellschaften. Von diesen Unternehmen werden ca. 270.000 Wohnungen bewirtschaftet, die sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Unternehmen befinden. Bis zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres wurden seit 1991 von den Mitgliedsunternehmen annähernd 11,4 Milliarden Euro vorrangig in den Wohnungsbestand investiert. Für das Jahr 2015 waren ca. 405 Millionen Euro geplant, damit nimmt das Volumen für Investitionen weiter kontinuierlich zu.

Weitere zentrale Themen beschäftigen die Wohnungswirtschaft und werden unser künftiges Handeln begleiten. Land und Bund sind als Beteiligte gefordert, um die Rahmenbedingungen zur Unterstützung dieser Ziele zu schaffen. Hier sind Regularien für die langfristige Sicherstellung der Mittel der Städtebauförderung, für Klimaschutz, die Bestandserhaltung und -sicherung der Quartiere und den Wohnungsneubau notwendig. Es gilt, den demografischen Wandel und die damit in Verbindung stehenden sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen in der kommenden Zeit für die Unternehmen finanzierbar und wirtschaftlich zu machen.

## 2 Wirtschaftsbericht

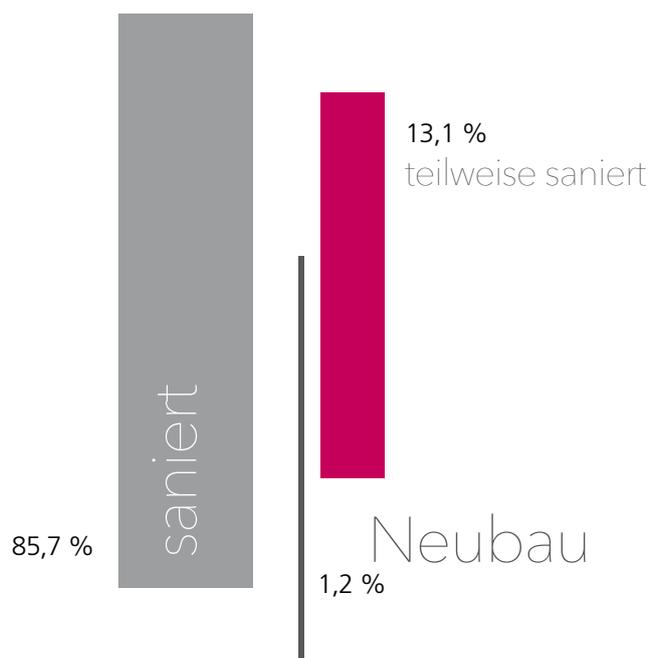
### 2.1 Geschäftsverlauf

#### 2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Ausgehend von den 5.613 Wohnungen am 1. Januar 2015 wurde eine Neubewertung des Wohnungsbestandes in den Großobjekten Karl-Reimann-Ring 2 – 6 und Rigaer Straße 1 – 9 durchgeführt. Um 22 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten, die aufgrund fehlender Balkone, schlechter Raumaufteilung und Nordausrichtungen als schwer vermietbar gelten und langjährig leer standen, wurde der Bestand verändert. Am Bilanzstichtag bewirtschaftete die Genossenschaft somit 5.592 Wohnun-

gen mit einer Gesamtwohnfläche von 300.049,25 m<sup>2</sup> sowie 530 Garagen und Stellplätze.

Das Bestandsportfolio der Genossenschaft stellt sich unter Berücksichtigung des Sanierungsgrades in nachstehender Abbildung wie folgt dar:



Zu Beginn des Geschäftsjahres waren 173 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 9.540,68 m<sup>2</sup> nicht vermietet, das entsprach einer Vermietungsquote von 96,92 %. 45 Wohnungen waren für einen späteren Zeitraum wieder vergeben. Am Bilanzstichtag sind 119 Wohnungen, was einer Vermietungsquote von 97,87 % entspricht, leer stehend. Von dieser Anzahl sind bereits 34 Wohnungen mit späterem Einzugstermin wieder vermietet und 19 Einheiten reserviert. Somit stehen 66 nicht vermietete oder gebundene Wohnungen für potenzielle Nutzer zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote liegt bei 98,82 %, was einer Vollvermietung entspricht.

#### 2.1.2 Umsatzentwicklung

An Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und darunter Erträgen aus Sollmieten, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, werden zum Bilanz-



stichtag T€ 18.031,1 ausgewiesen. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich in dieser Position ein Anstieg in Höhe von T€ 230,9.

Im Wesentlichen begründen sich die Steigerungen aus den Auswirkungen der Sollmietenveränderungen aus dem Vorjahr und betragen T€ 202,1. Höhere Nutzungsentgelte bei Neuabschlüssen wirken sich mit T€ 44,5 aus. Anpassungen von Bestandsverträgen aufgrund von Erhöhungen nach Vergleichsmiete und Modernisierung wurden in Höhe von T€ 15,8 umgesetzt. Durch die Umnutzung bzw. den Abgang von insgesamt 22 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten aufgrund von Nichtvermietbarkeit kommt es zu einer Minimierung der Sollmieten in Höhe von T€ 32,3.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren stellen sich entsprechend dem Sanierungsgrad der Wohnungen wie folgt dar:

Sanierungsgrad der Wohnung	2015
teilweise saniert	3,77 €/m <sup>2</sup>
saniert	5,09 €/m <sup>2</sup>
Neubau	6,48 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	4,96 €/m <sup>2</sup>

Erlösschmälerungen und Mietminderungen sind im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 546,4 angefallen und stehen in enger Verbindung mit der hohen Vermietungsquote.

### 2.1.3 Investitionstätigkeit – Neubau und Modernisierung

Nachträgliche Herstellungskosten wurden in beiden Wohnscheiden der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 investiert. Insgesamt wurden T€ 498,2 aufgewendet und in Projekte wie Erneuerung der Rauchschutztüren, die Sanierung des Daches einschließlich der Blitzschutzanlage eingebracht. Außerdem konnte der letzte Bauabschnitt zur Erneuerung der Fenster abgeschlossen werden. Als nachträgliche Herstellkosten wurden zusätzlich für beide Objekte in den Hauptgewerken Sanitär, Fliesen, Elektro T€ 220,7 gewertet, die dem Herrichten der einzelnen Wohnungen dienen. Insgesamt wurden aus diesen Projekten T€ 718,9 in den Objekten Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aktiviert.

Eine wesentliche Aufwertung erfuhren die Bestände der Wohnungseigentümergeinschaften VI und VIII mit dem Anbau von Balkonen. Die Baumaßnahme in der Wohnungseigentümergeinschaft VI war bis zum Bilanzstichtag fertiggestellt und abgerechnet, für 87 Balkone wurden T€ 695,1 nachträglich aktiviert.

In der Wohnungseigentümergeinschaft VIII dauert die Baumaßnahme über den Bilanzstichtag an, die geleistete Anzahlung in Höhe von T€ 384,6 stellen Anlagen im Bau dar.

### 2.1.4 Instandhaltungstätigkeit und energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen sowie energetische Sanierung insgesamt T€ 3.176,6 aufgewendet und unter folgender Kostenverteilung berücksichtigt:

### Kostenverteilung

	Instandhaltung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	1.325,5	498,2	827,3
Herrichten von Leerwohnungen	1.107,9	220,7	887,2
Laufende Instandhaltung	1.462,1	-,-	1.462,1
Gesamt	3.925,5	718,9	3.176,6



Instandsetzungen und energetische Sanierungen wurden als Großmaßnahmen in folgenden Objekten ausgeführt:

- Mit T€ 494,0 wurde die komplette Erneuerung der Elektroinstallation in der Ulan-Bator-Straße 42 – 49 realisiert. Somit können wir bei weiteren 80 Wohnungen die optimale Versorgung mit Elektroenergie entsprechend dem heutigen Stand der Technik garantieren.
- Für die Umgestaltung der Eingangszone wurden in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 T€ 141,4 investiert.
- Im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes wurden die Löschwasserleitungen in der Budapester Straße 37 und 39 von der Trinkwasserversorgung getrennt. Im Bedarfsfall wird das benötigte Löschwasser dem Löschwassersystem durch die Feuerwehr über eine Einspeisearmatur an der Außenseite des Gebäudes zugeführt. Für diese Maßnahme wurden T€ 67,3 aufgewendet.

Zur besseren Weitervermietung des Wohnungsbestandes hat die Genossenschaft 225 Wohnungen mit insgesamt T€ 1.107,9 umfangreich hergerichtet, das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand pro Wohnung in Höhe von T€ 4,9. Aus diesem Instandhaltungsbudget wurden T€ 220,7 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet.

Die Qualität des zur Verfügung gestellten Wohnraums hat Priorität für die Vermietungsergebnisse. Auswertungen der vergangenen Jahre zeigen, höherwertiger Wohnraum lässt sich leichter und zu einem ansprechenden Nutzungsentgelt vermieten.

Die Optimierung der eigenen Bestände und der Bewirtschaftungsprozesse ist eine der wesentlichen Aufgaben in der Zukunft. Maßnahmen innerhalb der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung haben weiterhin hohe Priorität. Dies betrifft sowohl erforderliche Arbeiten an haustechnischen Anlagen im Rahmen der Gewerke Elektro, Heizung, Trink- und Abwassersysteme sowie Lüftungsanlagen als auch Arbeiten an

Türen, Fenstern, Maler- und Bodenbelagsarbeiten und notwendige Arbeiten in den Außenbereichen.

Alle Objekte befinden sich aufgrund der regelmäßigen Wartungen in einem zeitgemäßen guten Zustand. Das schließt jedoch nicht aus, dass gut 20 Jahre nach den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand der Genossenschaft einzelne Komponenten aufgrund der Nutzungszeit und des damit verbundenen Verschleißes ausgetauscht werden müssen.

### 2.1.5 Marketing

Bauen, renovieren, instand halten, warten, pflegen und verwalten. Aber auch: Service bieten, begleiten, helfen, unterstützen – all das umfasst unsere Arbeit. Es braucht die ordentliche Verwaltung, das sorgfältige Wirtschaften ebenso wie das offene Ohr für unsere Mitglieder und Bewohner. Ein Spagat, der nicht immer einfach, aber immer interessant ist. Er erfordert, dass ganz unterschiedliche, ganz individuelle Typen von Mitarbeitern ihre Stärken einsetzen für unsere Genossenschaft, die Mitglieder und Bewohner. Seit nunmehr über 100 Jahren ist das unser Tun.

Begleitende Maßnahmen im Rahmen des aktiven Marketings unterstreichen unser Streben. Im Jahr 2015 haben wir auf die verschiedenste Art und Weise Kommunikation betrieben. Unsere Identität festigen und entwickeln wir stetig weiter. Das spiegelt sich in der stringenten, lebendigen Unternehmenspersönlichkeit wider. Wir haben im letzten Jahrzehnt ein solides vertrauenswürdiges Fundament geschaffen. Die Unternehmensfarbe Himbeerrot spiegelt diese Wahrnehmung eins zu eins wider.

Unsere Marketingstrategie ist ein langfristig ausgerichtetes, planvolles Vorgehen zur Realisierung der Marketingziele im Rahmen des Marketingplanes. Erfolgreiche Marketingstrategien bestehen grundsätzlich aus kreativen Ideen. Aktuell stehen die Herausforderungen neuer Kommunikationskanäle im Fokus.

Die Kommunikationsmedien und -kanäle werden zwar vielfältiger und ausdifferenzierter, die Informationsbedürfnisse aber auch. Dieser Entwicklung verschließen wir uns nicht, sondern aus dieser Vielfalt nutzen wir die passenden Varianten.

Eine Variante ist der „Wohnblog“. Wohnblog mit „g“, nicht mit „ck“! Hier findet man Interessantes, Wichtiges, Neues, auch Geschichte und Geschichten unserer Stadtteile im Erfurter Norden. Wir arbeiten ausschließlich im Erfurter Norden, alle unsere Wohnungen befinden sich in diesen Stadtteilen. Wir wollen, dass die Lebensqualität, die die Menschen hier erfahren, nach außen getragen wird. Und so haben wir, 2015 entwickelt, vor wenigen Wochen eine ganz besondere Kommunikationsplattform eröffnet: Wohnblog, Leben im Erfurter Norden.

Wir setzen auf Bewährtes wie den RUN Thüringer Unternehmenslauf, die Unterstützung und Begleitung aller Wohngebietsveranstaltungen im Erfurter Norden, die digitale Präsenz. Aber auch auf die nächsten Jahre stellen wir uns ein und werden passende Aktionen am Markt etablieren. Transparenz und gute Kommunikation zahlen sich mit einer durchdachten Vorgehensweise aus. Ein gesunder Marketingmix findet Anwendung. Fünf Megathemen fordern Deutschland, Thüringen und uns.

- Die Bevölkerung wächst durch Zuwanderung – bedeutet: Vermarktung weiter verbessern.
- Die Bevölkerung wird bunter – bedeutet: Quartiere wirtschaftlich und sozial stabilisieren.
- Die Bevölkerung wird älter – bedeutet: Kundenansprache muss einfach und verständlich sein.
- Die Kommunikation wird digitaler – bedeutet: direkte Nutzerkommunikation ausbauen.
- Wirtschaftliche Kommunikation – bedeutet: Wert für die Region betonen.

Das Bündeln dieser Megathemen und daraus resultierender Qualitäten und die Stärke unseres Tuns sind die beste Werbung an sich und Voraussetzung,

Vermietungserfolge nachhaltig zu generieren. Unterstützungsprozesse, wie das soziale Management, Bestandsmanagement, der sehr gute Service und Kundenfreundlichkeit bringen die Genossenschaft als erfolgreiche und stabile Unternehmensform weiter voran. Wir erleben die WBG Zukunft eG als einen stabilen Marktteilnehmer mit stetig steigendem Image- und Sympathiegewinn.

An unserer grundlegenden Haltung arbeiten wir mit Beständigkeit weiter. Im Vordergrund unseres Handelns stehen die Mitglieder und all die Interessierten, die uns suchen und zu uns gehören wollen.

Wir sind uns dessen bewusst, dass gute Kommunikation permanenter Anstrengung und Offenheit für Veränderungen bedarf. Hier braucht es ein gesundes Maß an Entschlossenheit und konstante Budgets zur Realisierung.

Wir sind entschlossen für das Heute und die Zukunft! Sicherheit in Zukunft!

### 2.1.6 Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wurde am 1. Januar 2001 als 100%ige Tochter der WBG Zukunft eG gegründet. Das Tätigkeitsfeld erstreckt sich über die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, die Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte und alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen.

Das Tochterunternehmen verwaltet am Bilanzstichtag 16 Wohnungseigentumsanlagen und 2 Mietobjekte mit einem Bestand von 1.470 Wohnungen und 150 Garagen. Davon befinden sich 806 Wohnungen und 84 Garagen im Eigentum der Genossenschaft, 664 Wohnungen und 70 Garagen sind Eigentum von Einzeleigentümern. Hinzu kommt die Sondereigentumsverwaltung von 122 Wohnungen.

Über die Immobilienverwaltung hinaus ergänzen verschiedene Gewerke wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und die Hausreinigung das angebotene Portfolio.

Mit dem Angebot der sozialen Dienstleistungen wurden die Geschäftstätigkeiten des Tochterunternehmens erweitert. Unterstützt durch das Sozialmanagement der WBG Zukunft eG stehen hierfür 4 Mitarbeiterinnen in der DIZ Immobilienmanagement GmbH zur Verfügung und betreuen die Wohngebiete der Genossenschaft.

Derzeit sind bei der DIZ Immobilienmanagement GmbH 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin haben die Verbesserung der Rentabilität in den einzelnen Gewerken, die weitere Akquise von neuen Objekten in der Eigentums- und Mietverwaltung sowie verbesserte Strukturen Priorität in der Arbeit der Geschäftsführung.

### **2.1.7 Beteiligungen**

Seit dem 14. September 2006 agieren die drei größten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften als Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften unter der Dachmarke „Die Genossenschaften für Ihre Region“.

Hinter dem genossenschaftlichen Verbund stehen die Genossenschaften als traditionell geführte Unternehmen. Werte wie Gemeinschaft, Soziales, Sicherheit, Zusammengehörigkeit und Beständigkeit gehören zum Alltag und lassen das genossenschaftliche Wohnen als besonders attraktiv und sicher erscheinen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum belegt zunehmend die Wahrnehmung der Vorteile einer Genossenschaft aus Kundensicht. Am Erfurter Wohnungsmarkt gelten die Genossenschaften als stabiler Faktor, da diese mit rund 21.000 Wohneinheiten ca. 1/4 der Erfurter Bevölkerung und damit eine nicht zu vernachlässigende Größe darstellen.

Unter dem Motto „BUNT.BUNTER.REGIONALVERBUND“ fand am 5. Juli 2015 bereits das 9. Familienfest statt, mit

einem abwechslungsreichen und unterhaltsamen Tag für alle Gäste. Weitere langjährige Projekte, z. B. die Genossenschafts-card, aber auch weitere Aktivitäten wie die egapark-Freunde e.V. oder Freunde der BUGA Erfurt 2021 e.V. werden aufgrund aktueller Entwicklungen mit dem Ziel, das Image der Genossenschaften zu stärken, forciert.

Mit Kaufvertrag vom 3. Dezember 2014 erwarb die Genossenschaft 5% der zum Verkauf stehenden Anteile des TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH mit Übergang zum 1. Januar 2015. Als langjähriger Partner der Genossenschaft im Bereich der Versicherungswirtschaft ist diese Verbindung eine gute Konstellation zu unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft.

### **2.1.8 Andere Finanzanlagen**

Als einer von 29 Gründern ist die Genossenschaft der „Thüringer Zoopark-Stiftung“ beigetreten und unterstützt damit die weitere positive Entwicklung des Thüringer Zooparks in Erfurt. Die Stiftung dient der Förderung des Thüringer Zooparks Erfurt durch Unterstützung bei der Verwirklichung des Tierschutzes, des Artenschutzes, der Umwelt- und tiergartenbiologischen Bildung und Forschung. Sie fördert die Wissenschaft und Forschung, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege, die Volksbildung, den Naturschutz und die Landschaftspflege im Sinne der Naturschutzgesetze und die Tierzucht.

### **2.1.9 Das ERP-System Wodis Sigma**

Mit Bekanntwerden des Auslaufens der Verträge für die Standardsoftware GES hat sich die Genossenschaft entschieden, einen Wechsel der wohnungswirtschaftlichen Software auf das ERP System Wodis Sigma vorzunehmen. Am Ende des Geschäftsjahres 2014 fasste die Genossenschaft den Entschluss, die für 2016/2017 geplante Umstellung des EDV-Systems von GES auf WODIS-Sigma auf das Geschäftsjahr 2015 vorzuziehen.

Wir verbinden mit der Umstellung eine auf die Zukunft ausgerichtete Sicherstellung der Qualität und Sicherheit der kontinuierlichen Abläufe und Prozesse in der Genossenschaft. Es unterstützt unsere Geschäftsstrategien, bietet breite Funktionalität und hilft, Prozesse effizienter zu gestalten. Die Umstellung greift in alle Prozesslandschaften unserer Genossenschaft ein und verlangt von allen Mitarbeitern ein großes Maß an Einsatz.

Für die Umsetzung und Einhaltung des Projektes nehmen der Lenkungsausschuss, der Projektkoordinator und die Projektleitung der Genossenschaft wichtige Rollen ein.

Beginnend im Frühjahr 2015 wurden mit Workshops zu den verschiedenen Teilbereichen die Grundlagen für den Produktivstart von Wodis Sigma zum 1. November 2015 gelegt und mit dem Datenübernahmeprotokoll festgeschrieben.

Alle Mitarbeiter wurden von August bis Oktober 2015 in dem jeweils für sie wesentlichen Themengebiet durch die Betreuer der Aareon AG und intern durch die Mitarbeiter des Sachgebiets EDV grundlegend geschult und auf die neue Arbeitsweise mit Wodis Sigma vorbereitet.

Seit dem 1. November 2015 wird die gesamte Prozesslandschaft der Genossenschaft über das neue ERP System Wodis Sigma abgebildet.

Besonders in der Wohnungswirtschaft spielt das Thema Sicherheit eine wesentliche Rolle, da persönliche Daten von und zu Nutzern, Adressen, Abrechnungen, Bankverbindungen und Geldflüsse verarbeitet werden. Die Aareon stellt mit Wodis Sigma als Software-as-a-Service (SaaS) Lösung in der exklusiven Aareon Cloud ein Paket der Sicherheit zur Verfügung. Automatische Updates gehören ebenso dazu wie auch sämtliche Wartungs- und Serviceaufgaben.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wird bereits zwei Monate nach Einführung von Wodis Sigma unter den neuen Bedingungen aufgestellt und dem vtw. zur Prüfung vorgelegt.

Im Jahr 2016 wird die Umstellung auf Wodis Sigma mit dem Teilprojekt Betriebskostenabrechnung ihren Abschluss finden. Folgend werden im Rahmen des Qualitätsmanagementsystems (QM) alle Prozessabläufe neu erfasst und den nunmehr neuen Arbeitsabläufen angepasst. Das bedeutet, dass in diesem Zusammenhang alle Bereiche einer Potenzialanalyse unterzogen werden. Die neuen Prozessabläufe werden im Qualitätsmanagementhandbuch festgeschrieben.

## 2.2 Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Ertragslage

In der Betrachtung zum Vorjahr bildet sich die Ertragslage in zusammengefasster Darstellung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten wie folgt ab:

	2015	2014
Betriebsleistung	25.378,6 T€	25.499,0 T€
Betriebsaufwand	23.133,4 T€	23.238,2 T€
Betriebsergebnis	2.245,2 T€	2.260,8 T€

Die Betriebsleistung ging um T€ 120,4 auf T€ 25.378,6 zurück. Im Wesentlichen resultiert die Abnahme der Betriebsleistung im Saldo aus dem Rückgang der Bestandsveränderungen in Höhe von T€ 380,2 und der Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit T€ 422,1 aufgrund geringerer Einnahmen aus den Betriebskostenabrechnungen.

Der Betriebsaufwand verminderte sich um T€ 104,8 auf T€ 23.133,4. Positiv wirkt sich dabei der Rückgang an Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 216,4 auf T€ 3.739,4, die Verringerung der Betriebskosten mit T€ 176,5 sowie der Rückgang der sonstigen Aufwendungen um T€ 149,5 auf T€ 1.718,7 aus. Dem stehen höhere Aufwendungen für Instandhaltungen mit insgesamt T€ 3.263,0 und Personalkosten mit T€ 1.909,4 gegenüber.



Im Saldo wird ein Betriebsergebnis im Vorjahresniveau erreicht, welches T€ 2.245,2 beträgt.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete konnte auf 21,39 % (2014: 22,92 %) gemindert werden. Der Rückgang resultiert aus den planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel und Prolongationen zu zinsgünstigeren Konditionen.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 137 Wohnungen, der Verwaltungskostensatz beträgt 362 €/ME (2014: 373 €/ME).

## 2.2.2 Finanzlage

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen, die Finanzlage ist solide und geordnet. Beeinflusst wird dies durch eine nachhaltige und gesicherte Einnahmenseite aus der Bestandsbewirtschaftung eigener Wohnungen. Eine stetig steigende Eigenkapitalquote und sinkende Objektverschuldung bedingt durch planmäßige Tilgungen der Darlehen zeugen von der fortschreitenden Stabilisierung der Genossenschaft.

Ausgehend von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.366,8 und Eliminierung der liquiditätsunwirksamen Auf-

wendungen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow am Bilanzstichtag T€ 7.328,2. Unter Berücksichtigung des Saldos der Erträge und Aufwendungen aus Zinsen wird ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 9.866,2 ausgewiesen. Die Mittelabflüsse der Investitionen in Höhe von T€ 2.135,1 und notwendige liquide Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Am Ende des Geschäftsjahres betragen die liquiden Mittel T€ 4.931,3.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete beträgt 51,7 %, dieser belief sich im Vorjahr auf 51,9 %.

Grundlage für die Erstellung der Kapitalflussrechnung ist der veränderte Standard und die Anwendung des DRS 21, demzufolge ist eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr im Geschäftsjahr 2015 nicht möglich.

Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist in der Kapitalflussrechnung abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

## Kapitalflussrechnung zu 2.2.2

	2015 T€
Jahresüberschuss	2.366,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.082,3
Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	804,3
Zahlungsunwirksame Aufwendungen	75,9
Saldo Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,1
<b>Cashflow</b>	<b>7.328,2</b>
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	-303,0
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-892,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.739,4
Sonstige Beteiligungserträge	-6,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.866,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	6,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.147,6
Erhaltene Dividenden	6,5
<b>Cashflow aus der Investitions- und Umbautätigkeit</b>	<b>-2.135,1</b>
Ab-/Zunahme der Geschäftsguthaben	47,3
Eintrittsgelder	11,9
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-5.304,2
Gezahlte Zinsen aus Dauerfinanzierungsmitteln	-3.739,4
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	300,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.684,4</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-953,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.803,0
Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	81,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.931,2</b>



### 2.2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das Vermögen und das Kapital haben sich um T€ 2.666,0 vermindert und enden mit T€ 160.500,3. Diese Veränderung begründet sich im Wesentlichen aus der Verminderung der Sachanlagen und der flüssigen Mittel infolge der Auszahlungen im Betriebskostenbereich. Auf der Kapitalseite erhöhte sich

durch den erzielten Jahresüberschuss das Eigenkapital, laufende Tilgungen verringerten das Fremdkapital und die Verbindlichkeiten wurden minimiert.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form folgendes Bild:

### Vermögenslage zu 2.2.3

	31. Dez. 2015		31. Dez. 2014		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	151.919,9	94,6%	154.149,0	94,5%	-2.229,1
Finanzanlagen	243,5	0,2%	30,0	0,0%	213,5
	152.163,4	94,8%	154.179,0	94,5%	-2.015,6
<b>Mittel- und Kurzfristiger Bereich</b>					
Vorratsvermögen	0,0	0,0%	49,2	0,0%	-49,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.207,4	2,0%	2.855,2	1,8%	352,2
	3.207,4	2,0%	2.904,4	1,8%	303,0
<b>Flüssige Mittel</b>					
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	198,3	0,1%	279,9	0,2%	-81,6
<b>Vermögen</b>	160.500,3	100,0%	163.166,3	100,0%	-2.666,0
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	73.248,4	45,6%	70.822,5	43,4%	2.425,9
Fremdkapital	83.760,2	54,2%	88.764,4	54,4%	-5.004,2
	157.008,6	97,8%	159.586,9	97,8%	-2.578,3
<b>Mittel- und Kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	988,8	0,6%	184,5	0,1%	804,3
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.502,9	1,6%	3.394,9	2,1%	-892,0
	3.491,7	2,2%	3.579,4	2,2%	-87,7
<b>Kapital</b>	160.500,3	100,0%	163.166,3	100,0%	-2.666,0

Aus der Handelsbilanz ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 103,4 % (2014: 103,8%). Das zeigt, dass sich die Genossenschaft am Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeiten der Finanzierung langfristig gebundener Vermögenswerte im Gleichgewicht befand, langfristiges Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz in Höhe von 43,4 % (2014: 41,3 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses in Höhe von T€ 2.366,8 verbessert.

### 3 Nachtragsbericht

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingetreten, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

### 4 Prognosebericht

Aufbauend auf den positiven Ergebnissen der letzten Zeiträume schätzen wir die Lage der Genossenschaft positiv ein. Besonders im Hinblick auf die demografischen Veränderungen, die Meisterung der Integrations- und Flüchtlingspolitik mit Hilfe des Bundes, der Länder und Kommunen sowie die steigenden Anforderungen in Bezug auf Klima- und Energiepolitik gilt es, die anstehenden Herausforderungen zu meistern. Hierbei steht die Forcierung des Kerngeschäftes unter der Prämisse des bezahlbaren Wohnens, aber auch des unternehmerischen Risikos im Vordergrund.

Für mittel- und längerfristige Planungszeiträume steht nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung an erster Stelle. Aber auch sinnvolle Neubauprojekte, die in das Portfolio der Genossenschaft passen, stehen auf der Agenda. Wir werden den Markt weiterhin gut beobachten und unter der Prämisse vorausschauender Planung und der Fokussierung der

Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder auf veränderte Nachfragetrends reagieren.

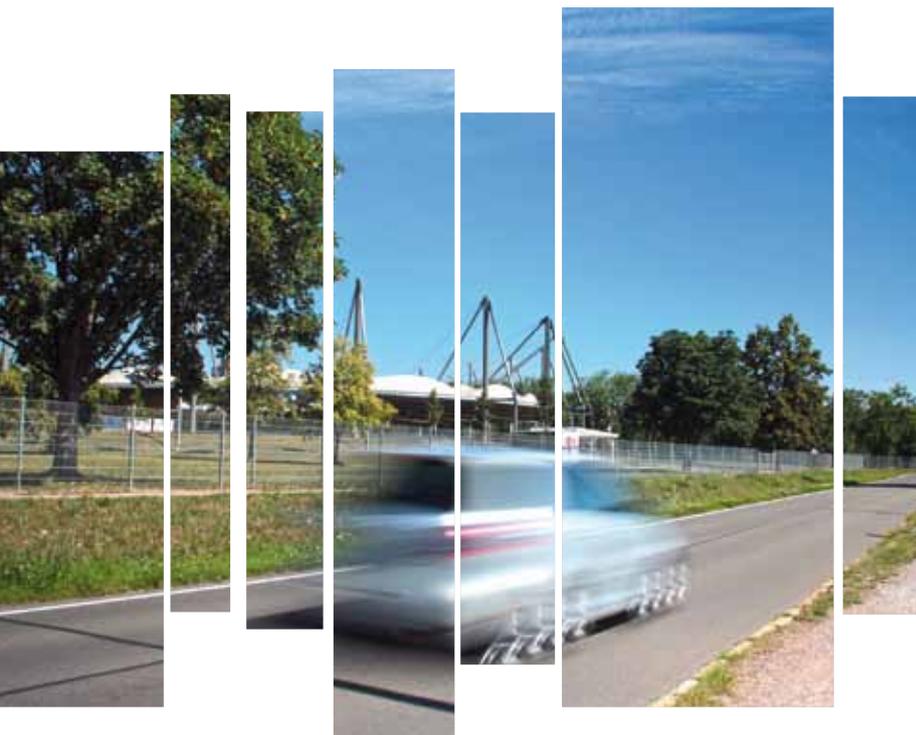
Die Zusammenarbeit mit Partnern, Verbänden, Vereinen, und befreundeten Wohnungsunternehmen trägt zur Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung bei. Unsere aktive Beteiligung an Zukunftsforen und Konferenzen eröffnet Möglichkeiten, Visionen zu entwickeln für künftige Bedürfnisse rund um das Thema Wohnen. Somit können wir uns rechtzeitig auf neue Herausforderungen der Immobilienwirtschaft einstellen.

Das ausgegebene Ziel für die BUGA 2021 ist, Erfurt noch attraktiver zu gestalten, sowohl für Einwohner wie auch Touristen. Als Initiator und Mitbegründer der Initiative Geraaue stehen wir mit Ideen und Visionen zur Seite, die grüne Stadtlandschaft als naturnahen Erlebnisraum mit großem Freizeitwert für Familien entstehen zu lassen. Damit erfährt das zu entwickelnde Areal zwischen egapark und Geraaue entlang der bevölkerungsreichsten Wohngebiete eine enorme Aufwertung. Im März 2016 wurde die Broschüre „Die Geraaue. Ein Grünzug mit Perspektiven“ vorgestellt, diese wurde in Zusammenarbeit mit der TLUG und der Initiative Geraaue erstellt.

Unter den gegebenen Bedingungen sind beeinträchtigende Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft nicht zu erkennen, die auf Dauer zu Einschränkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft führen könnten. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich gut aufgestellt und ihr Service hervorragend ausgebaut. Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Entsprechend der beschlossenen Plan-scheibe für 2016 zeigen sich folgende Entwicklungen:

Die Umsatzerlöse steigen stetig an und erreichen einen Planwert von T€ 25.601,3. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf T€ 1.644,0 bei Einhaltung



der Planungsprämissen. Wir erwarten aufgrund der anhaltenden positiven Entwicklung eine Vermietungsquote von 97,0 %. Dementsprechend wird sich die Eigenkapitalquote aufgrund des positiven Jahresergebnisses auf 44,9 % erhöhen und die Quote des Fremdkapitals weiter sinken.

Die langfristige Planung 2009 – 2030 wurde fortgeschrieben. Der Entwurf wurde dem Aufsichtsrat im Februar vorgelegt. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation wurde die angepasste Ausarbeitung in der Aufsichtsratssitzung am 2. Dezember 2015 beschlossen. Mit der langfristigen Unternehmensplanung 2015 – 2030 ist ein wichtige Grundlage geschaffen, den Gebäudebestand langfristig zu erhalten und zu sichern und Neues bei entsprechendem Bedarf an geeigneter Stelle entstehen zu lassen.

## 5 Chancen- und Risikobericht

Entsprechend den vorliegenden Planungsszenarien für die Planungsscheibe 2016 sowie der langfristigen Unternehmensplanung 2015 – 2030 ergeben sich für die Genossenschaft derzeit keine be-

standsgefährdenden Risiken, die das unternehmerische Handeln beeinflussen.

Das aktive Risikomanagement ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und Kontrolle und wird regelmäßig ausgeführt. Auftretende Risiken werden frühzeitig aufgegriffen und nach Lösungen gesucht. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) hat das Unternehmen das Risikomanagementsystem eingeführt und sein Handeln darauf ausgerichtet.

Die Einleitung einzelner abgestimmter Risikosteuerungsmaßnahmen und die Überwachung bestehender Risiken stehen im Fokus unseres Handelns. Das dokumentierte System erfasst wesentliche Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf der Grundlage einer definierten Risikostrategie die interne Budgetkontrolle, die Liquiditätsvorschau zur Koordination und Disponierung der Zahlungsströme, das Controlling und die Risikoberichterstattung. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen relevante Risiken in die monatliche Risikoberichterstattung ein und werden regelmäßig im Vergleich zu der beschlossenen jährlichen Planungsscheibe analysiert. Der Vorstand und die Gremien werden zeitnah über die bestehende Risikolage der Genossenschaft informiert.

Im Jahr 2006 ließ sich die Genossenschaft erstmalig gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 zertifizieren. Im November 2015 erfolgte die erneute, planmäßige Rezertifizierung mit erfolgreichem Ergebnis. Wiederholt wurde der Nachweis erbracht, dass das Qualitätsmanagementsystem entsprechend der aktuellen Normengrundlage DIN EN ISO 9001:2008 aufgestellt und angewandt wird.

Das Qualitätsmanagementsystem ist praxisnah gestaltet und erfährt eine fortlaufende Aktualisierung. In Anlehnung an den Umstellungsprozess auf Wodis Sigma werden alle Prozesse neu erfasst, angepasst und im Qualitätsmanagementhandbuch fortgeschrieben. Im Rahmen des Auditplanes werden regelmäßig stattfindende interne und ex-

terne Audits langfristig terminiert. Diese dienen der Optimierung der Abläufe der Leistungsprozesse und der Erreichung der geplanten Qualitätsziele. Durch die zertifizierende Stelle gegebene Hinweise werden berücksichtigt und in die Dokumentation eingearbeitet, anschließend über das Intranet jedem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

## 5.1 Vermietung

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir momentan wie auch zukünftig unsere Entwicklungsposition als positiv an. Inwieweit politische Bedingungen, wie die Einführung der Mietpreisbremse auch in der Stadt Erfurt sowie die Unterbringung und Integration der Flüchtlinge mit Bleiberecht, die Marktbedingungen beeinflussen, bleibt abzuwarten und erfordert die kritische Beobachtung.

Der Erfurter Wohnungsmarkt wird auch weiterhin durch die Abwanderung aus dörflichen Regionen hinein in die Städte positiv geprägt sein. Demzufolge wird sich die Schere zwischen dem Bedarf in den Schwarmstädten einerseits und großen Leerständen im Umland andererseits weiter öffnen. Hier gilt es, mit Gegenmaßnahmen eine neue drohende Leerstandswelle, wenn auch nur in bestimmten Gegenden, zu vermeiden. Es bedarf abgestimmter Strategien und Förderungen einerseits zur Integration der Flüchtlinge und andererseits zur Stabilisierung des Umlandes.

Sinkende Anzahl der Einwohner und der Haushalte, steigende Anzahl der Seniorenhaushalte, mehr pflegebedürftige Senioren, das sind die Auswirkungen der demografischen Entwicklung. Altersgerechte Ausstattungen der Quartiere, um Wohnen in der bekannten Umgebung bis ins hohe Alter zu gewährleisten, ist unser Anspruch für unsere Mitglieder und Nutzer. Unser soziales Management steht mit verschiedensten Hilfeleistungen zur Seite.

Neben der moderaten Höhe der Nutzungsentgelte, die thüringenweit seit Jahren auf niedrigem Niveau im Ver-

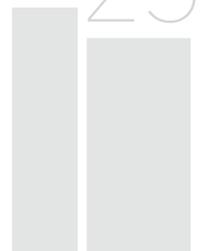
gleich zum Bundesdurchschnitt verbleiben, sind aber auch die warmen und kalten Betriebskosten für unsere Nutzer von entscheidender Tragweite. Starke Verteuerungen unter anderem für Strom, Heizung und verschiedene Dienstleistungen, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stehen, machen das Wohnen an sich doch teurer. Hier bedarf es Regularien im gesamtgesellschaftlichen Interesse, damit die Investitionen zur energetischen Sanierung für die Nutzer bezahlbar und für das Unternehmen wirtschaftlich bleiben.

Intensive Analyse der einzelnen Kostenpositionen haben wir im Blick und die Optimierung steht im Fokus unseres Handelns, aber die Möglichkeiten des Eingreifens und die Größenordnungen der Veränderungen, die sich ergeben, werden stetig geringer.

## 5.2 Instandhaltung

In der Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden sehen wir einen wichtigen Hebel, die Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen sowie zukunftsfähigen Stand zu halten und ökonomisch zu bewirtschaften. Unsere Gebäude sind mehr als ihrer individuellen Funktion dienende „Behälter“. Sie stellen weitergehende Werte dar, repräsentieren Ideen und stehen in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext. Die Gebäude und die Außenanlagen unterliegen einer stetigen Abnutzung, der entgegen gewirkt werden muss, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben. Wer hier spart, spart sich aus dem Markt oder sieht sich nicht als verantwortungsvoller Bestandshalter.

Das Bestandsportfolio weist ca. 90 % als saniert aus. Dennoch gehen wir davon aus, dass der Aufwand für die Instandhaltung in den nächsten Jahren zwangsläufig steigen wird, da die ersten Modernisierungsmaßnahmen teilweise über 20 Jahre zurückliegen. Der gute Gesamtzustand der Objekte darf nicht darüber hinweg täuschen, dass trotz regelmäßiger Wartung verschiedener Komponenten Verschleiß aufgrund



der langen Nutzungszeit entsteht und der Austausch realisiert werden muss. Hierbei stehen Maßnahmen, wie die Umsetzung von Brandschutzauflagen, die Erneuerung und Optimierung von Regelungs- und Steuerungstechnik, die Instandsetzung von Dachzonen und Fasadengestaltung, Anbau von Balkonen, Instandsetzung der Treppenhäuser und Verteilergänge sowie Erneuerung der Aufzüge im Vordergrund, um die Qualität unserer Wohnungsbestände für die Zukunft zu erhalten.

Unser Fokus liegt auf Bestandssicherung, Erhaltung und Schaffung von angepasstem Wohnraum in Verbindung mit einem hohen Maß an Service- und Dienstleistungsangeboten. Dem tragen wir mit Maßnahmen, wie dem Herrichten von Wohnraum, laufender Instandhaltung und Großmaßnahmen, Rechnung. Im Hinblick auf die Entwicklung der Haushalte und Einkommenssituationen der Bevölkerung bewegen wir uns im mittleren Preisniveau.

### 5.2.1 Investitionen in den Neubau

Im Rahmen unserer fortgeschriebenen langfristigen Unternehmensplanung haben wir partielle Neubauinvestitionen im Blick. Neue Ideen, Bauweisen und Baustoffe werden wir nutzen, um neue Quartiere mittelfristig zu schaffen, unser Portfolio erweitern und auf veränderte Nachfragetrends reagieren. Auf den uns zur Verfügung stehenden Flächen in unseren Wohngebieten oder aus der Grundstücksakquise im Erfurter Norden sind wir offen für Neues.

Eigens für die Entwicklung möglicher Projekte haben wir für 2015 und die folgenden Jahre ein Budget für die zukunftsorientierte Grundstücks- und Potenzialentwicklung gebildet. Im Team, bestehend aus Mitarbeitern, Vertretern und Mitgliedern der Genossenschaft, öffentlichen Trägern, Studenten der Fachhochschule und Interessierten werden das Wohnen und Wohnformen von morgen diskutiert und Planansätze geschaffen. Hier spielt nicht nur die Art und Weise des Wohnens eine Rolle, sondern ebenfalls wie gebaut werden kann. Der Bau-

stoff Beton, aber auch Holz, lange Zeit ein Stiefkind des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, kommt dabei zunehmend gedanklich zum Einsatz. Auch mit konventionellen Bauverfahren sind innovative Lösungen möglich.

Modern, maßvoll und sozialverträglich ist die Devise. Es ist heute unsere Aufgabe, die Bestandserhaltung zu fokussieren, neue Werte zu schaffen und unser Portfolio auf diese Weise abzurunden. Zukunftsfähiges Wohnen werden wir in Projekten gestalten und ermöglichen.

## 5.3 Finanzinstrumente

Zu den Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Rahmen der langfristig beschlossenen Unternehmensplanung sehen wir die tägliche Liquiditätsbetrachtung als Mittel zur Koordinierung und Disposition der notwendigen Finanzströme. Hierbei liegt der Focus in der Auskömmlichkeit des Saldos zwischen Einnahmen und Ausgaben, um die Inanspruchnahme neuer Kreditmittel für die laufende Liquidität relativ gering zu halten.

Die Genossenschaft verfügt über ein Mahnsystem. Nicht werthaltige Forderungen werden im Rahmen von Einzelwertberichtigungen abgeschrieben.

Aufgrund des relativ hohen Anteils an Fremdmitteln bestehen einhergehend mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmte Risiken. Um den Kapitaldienst als größte Position im Ausgabenbereich planbar und wirtschaftlich zu gestalten, nutzen wir Umschuldungen und frühzeitige Prolongationen im Rahmen von Forward-Darlehen für die Aushandlung von günstigen Konditionen. Hierbei haben mittel- und langfristige Annuitätendarlehen sowie Variodarlehen Vorrang.

Fortwährend niedriges Zinsniveau begünstigt die Ertragslage sowie die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft und hält das Zinsänderungsrisiko überschaubar.



#### 5.4 Personalmanagement

Die Gewinnung qualifizierter Arbeitskräfte für die Besetzung offener Stellen entwickelt sich merklich schwieriger. Dieses Szenario ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt sowohl in der Ausbildung als auch in der Neubesetzung von Arbeitsstellen bemerkbar.

Um dem entgegenzuwirken, werden wir im notwendigen Rahmen in die Ausbildung von jungen Menschen investieren, sowohl bei der Erstausbildung und im Weiterbildungsbereich tätig sein. Als Unternehmen müssen wir dafür sorgen, dass die Mitarbeiter von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren und die Auskömmlichkeit des Lohns für die erbrachte Leistung gegeben ist.

Demzufolge haben wir im Geschäftsjahr 2015 die bestehende Betriebsvereinbarung mit Regelungsabrede vorzeitig fortgeschrieben.

Beginnend in 2015 und weiterführend 2016 wurde allen Mitarbeiter/-innen ein Coaching angeboten. Das Ziel ist die Stärkung persönlicher Kompetenzen. In vier verschiedenen Modulen – Kommunikation, Körpersprache, Rhetorik und Konfliktmanagement – werden die Mitarbeiter/-innen geschult, um ihre Persönlichkeit privat sowie im dienstlichen Bereich weiterzuentwickeln.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

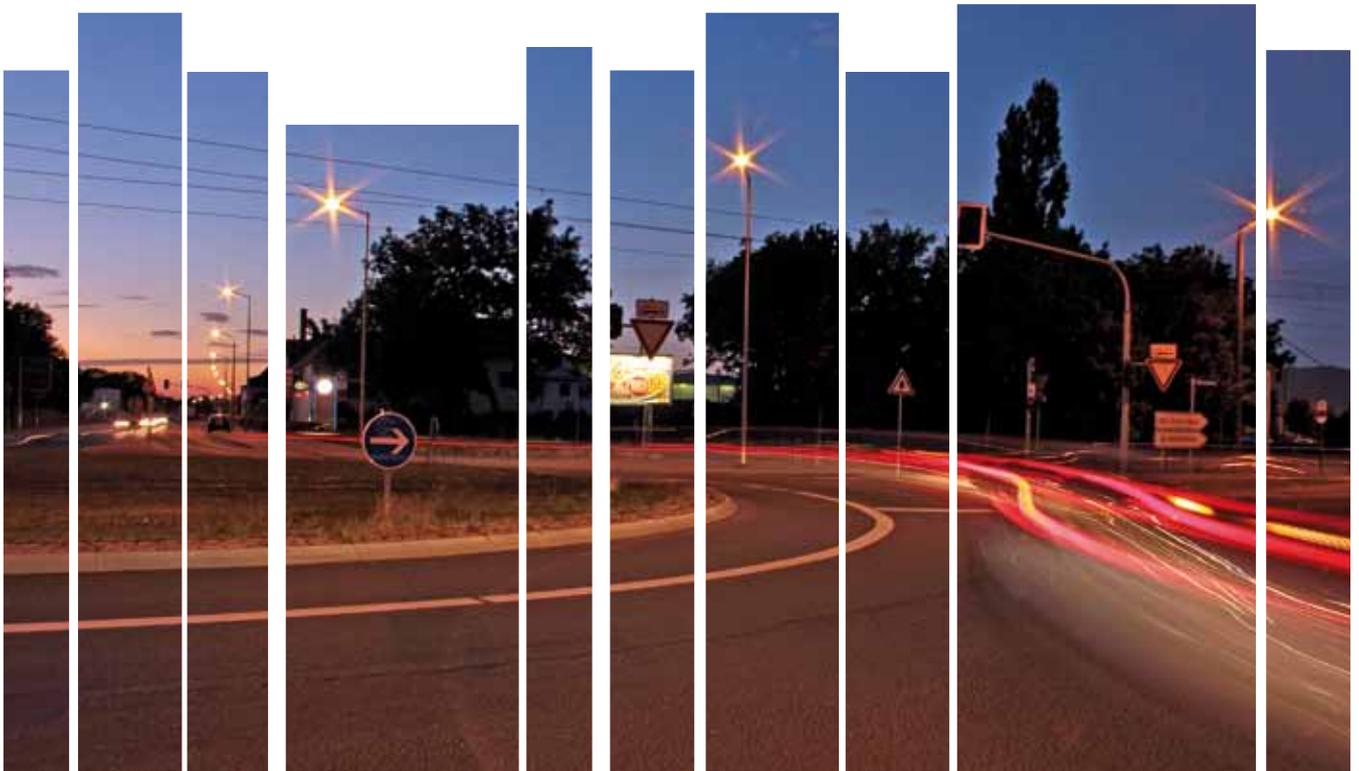


Silke Wuttke  
Sprecherin des  
Vorstandes



Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 21. März 2016

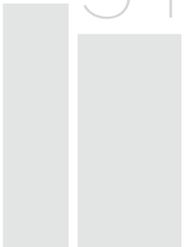


# Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31.12.2015		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		39.439,16	49.338,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	149.113.423,92		151.580.309,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.214.536,10		2.320.149,62
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.871,09		163.634,90
4. Anlagen im Bau	384.620,14	151.880.451,25	35.598,79
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	213.500,00		5.000,00
3. Andere Anlagen	5.000,00	243.500,00	-,-
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	7.722.593,85		7.864.360,06
2. Geleistete Anzahlungen	1.184.900,16	8.907.494,01	1.304.622,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	89.392,78		81.111,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.145,54		-,-
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.196,58		9.679,31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.039.196,61	3.206.931,51	2.768.211,90
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.931.167,04	5.803.041,30
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.681,12	5.910,95
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		198.287,96	279.857,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>169.415.952,05</b>	<b>172.295.825,63</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA	31.12.2015		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	320.550,00		295.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.533.203,33		5.485.953,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00	5.856.753,33	1.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 7.496,67		
Vorjahr:	€ 596,67		
<b>II. Kapitalrücklage</b>		856.237,82	844.337,82
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	2.328.258,69		2.091.580,18
3. Andere Ergebnismrücklagen	18.818.861,32	64.728.880,55	16.743.141,30
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		2.130.106,61	2.075.720,02
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		2.173.702,24	1.439.984,72
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.843.494,80		88.853.230,63
2. Erhaltene Anzahlungen	8.998.678,91		9.290.109,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.826,82		132.537,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555.884,20		1.355.735,45
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	42.852,83		57.804,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.541,94	93.665.279,50	45.754,78
davon aus Steuern:	€ 1.932,57		
Vorjahr:	€ 11.793,65		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.992,00	276,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b>169.415.952,05</b>	<b>172.295.825,63</b>



Gewinn- und Verlustrechnung 2015  
für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr 2015		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.286.330,28		25.708.375,88
b) aus der Betreuungstätigkeit	11.814,72		11.814,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.182,21	25.302.327,21	2.369,70
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-136.566,21	-516.848,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		432.479,19	406.657,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.306.388,69		11.294.149,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.737,73	11.324.126,42	21.523,63
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>14.274.113,77</b>	<b>14.296.696,40</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.619.195,06		1.477.446,50
b) Soziale Abgaben	290.225,76	1.909.420,82	277.522,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.082.278,56	4.019.204,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.685.694,22	1.799.038,69
9. Erträge aus Beteiligungen		6.500,00	-,-
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.224,18	55.758,83
davon aus Abzinsung: € 18.191,25			
Vorjahr: € -,-			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.765.979,44	3.994.670,50
davon aus Abzinsung: € 26.605,82			
Vorjahr: € 38.911,77			
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.878.464,91</b>	<b>2.784.572,20</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.369,60	-31.034,44
14. Sonstige Steuern		508.310,19	509.251,06
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>2.366.785,12</b>	<b>2.306.355,58</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		236.678,51	230.635,56
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>2.130.106,61</b>	<b>2.075.720,02</b>

# Anhang

zum Jahresabschluss 2015

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei fanden einschlägige gesetzliche Regelungen entsprechend dem Genossenschaftsgesetz, dem DMBiG und der Satzung der Genossenschaft Anwendung. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, datiert vom 25. Mai 2009. Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das branchenübliche Gesamtkostenverfahren. Entsprechend den Angaben des § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Unter Zugrundelegung einer vierjährigen Nutzungsdauer werden diese linear abgeschrieben.



Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Als Zugänge wurden nachträgliche Herstellungskosten mit € 718.873,06 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9, sowie € 47.690,16 in der Ritschlstraße 9 – 11 aktiviert. Für die in 2015 neu errichtete Balkonanlage in der Eigentümeranlage VI erfolgte eine Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten in Höhe von € 695.057,63. In der Eigentümeranlage VIII war der Balkonanbau am Ende des Geschäftsjahres noch nicht beendet, hierfür wurden € 384.620,14 in die Anlagen im Bau eingestellt.

Für Gebäude und bauliche Anlagen wurden die planmäßigen Abschreibungen wie folgt festgelegt:

	Abschreibung in %
Wohngebäude	2,0
Geschäftsgebäude Altbauten	4,0
Geschäftsgebäude Neubau	2,5
Garagen	4,0
Stellplätze und andere bauliche Anlagen	10,0
Außenanlagen	10,0

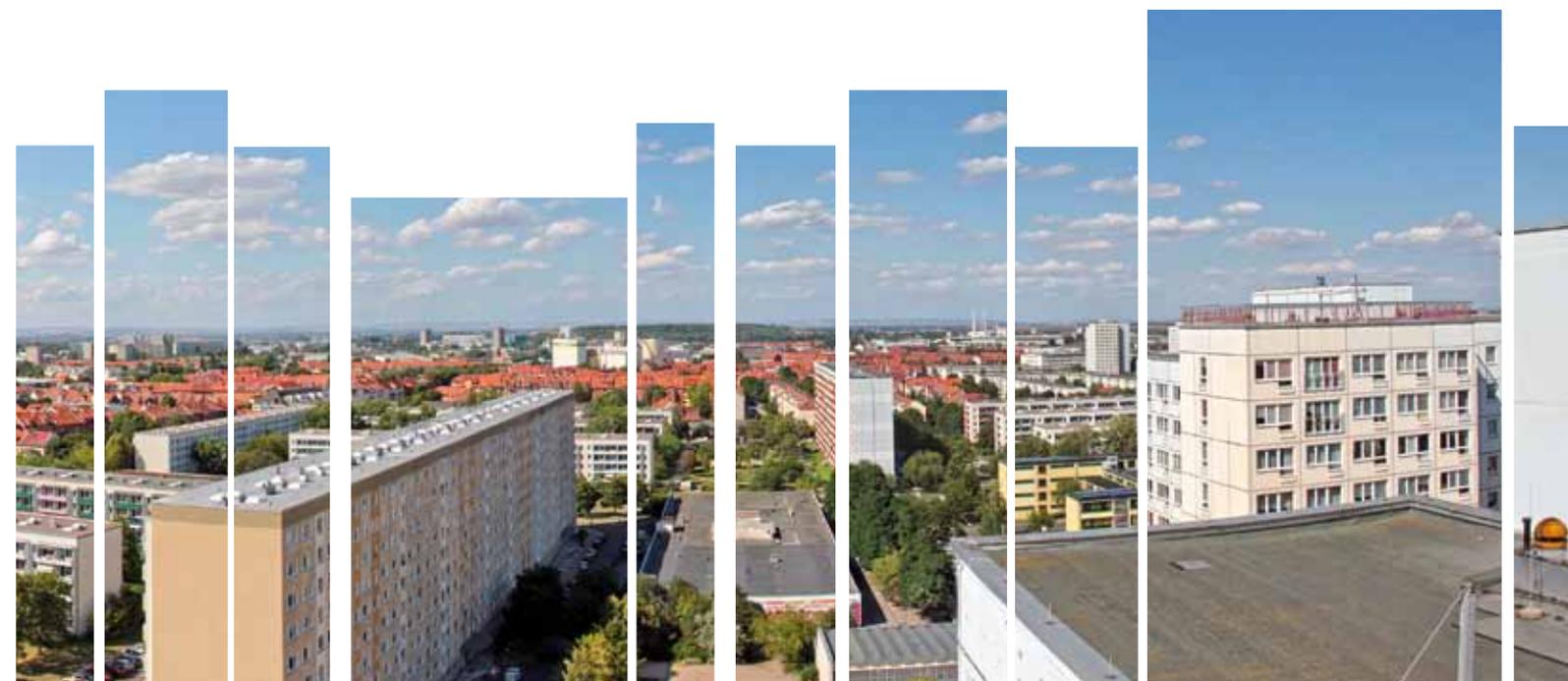
Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in einem Zeitraum von drei bis 23 Jahren linear abgeschrieben.

Auf Zugänge im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden zeitanteilige Abschreibungen vorgenommen.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter**, die Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von € 150,00 nicht übersteigen, wurden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wird nach § 6 Abs. 2a EStG jährlich ein Sammelposten eingerichtet, dieser wird linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgte zu Anschaffungskosten.

Noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten sind in der Bilanzposition **Unfertige Leistungen** mit € 7.722.593,85 aktiviert. Die darauf geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 8.998.678,91 sind unter dem Posten **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.



Die Bewertung beider Positionen erfolgte zu Anschaffungskosten. Ausfälle wegen nicht umlegbarer Betriebskosten aufgrund von Leerstand fanden bei den unfertigen Leistungen entsprechend bestandsmindernd ihre Berücksichtigung.

**Forderungen** wurden grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Drohenden Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 71.163,80 auf **Forderungen aus Vermietung** Rechnung getragen.

**Sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle bis zur Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertungen wurden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. Entsprechend § 253 Abs. 2 HGB wurden sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

**Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens** ist im Anlagespiegel (siehe Anlage 1) dargestellt.

Unter den **geleisteten Anzahlungen** sind im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften eingestellt. Diese betragen am Bilanzstichtag € 1.183.820,16 (Vorjahr: € 1.303.542,96).

Mit € 2.948.123,48 (Vorjahr: € 2.600.982,96) sind unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften bilanziert.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 2.307,07 (Vorjahr: € 12.808,03) enthalten.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** in Höhe von € 198.287,96 (Vorjahr: € 279.857,07) betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist im Rücklagenpiegel (Anlage 2) dargestellt. Unter den **Sonstigen Rückstellungen** sind wesentliche in der Tabelle aufgezeichnete Rückstellungen enthalten:

	Geschäftsjahr €
Kosten der Hausbewirtschaftung	2.018.904,62
Kosten für Personal	81.217,62
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	67.320,00
Kosten für Prozessrisiko	4.000,00
Kosten für sonstige Risiken	2.260,00
Gesamtsumme	2.173.702,24

Die unterschiedlichen Fristen der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) aufgezeigt.

#### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Erträge aus Sollmieten in Höhe von € 18.031.133,56, darin sind € 3.671,49 Pachterlöse enthalten. Weiterhin sind abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2014 mit € 7.924.557,46 und Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes bzw. aus Mietminderungen in Höhe von € 546.393,14 enthalten.

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

Ertrag aus	Geschäftsjahr €
Auflösung der Rückstellungen	154.831,61
Schadenersatz früheren Jahren	114.713,44 31.887,86
Auflösung von Wertberichtigungen	31.701,46
Versicherungsschäden	31.226,86

Periodenfremde Aufwendungen in Höhe von € 9.551,20 sind unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** berücksichtigt.



## E. Sonstige Angaben

### I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Vereinbarung zur Finanzierung der Balkonanlage in der Wohnungseigentümergeinschaft XIV geschlossen, hieraus sind Investitionsverpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von € 424.000,00 für 53 Balkonanbauten zum 01.01.2017 zu berücksichtigen.

Weitere sonstige Verpflichtungen bestehen im Rahmen des im Dezember 2013 abgeschlossenen Vertrages zur Umstellung des bestehenden EPR-Systems GES auf Wodis Sigma in Höhe von € 118.500,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

### II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen ein Deckungsvermögen von € 462.596,97 und Erfüllungsbeträge für Altersteilzeitverpflichtungen von € 264.309,01 auf.

### III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	24	24
Technische Mitarbeiter	16	17
Auszubildende	5	5
gesamt	45	46

Bei der Anzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte, davon eine geringfügige Beschäftigung, und 3 Mitarbeiter in Altersteilzeit enthalten.

## IV. Mitgliederbewegung

Mitglieder	
Stand 01.01.2015	6.139
Zugänge	505
Abgänge	470
Stand 31.12.2015	6.174

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um € 47.250,00 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  
Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes:  
Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes  
Petra Lange, Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Dr. Werner Stöckigt  
AR-Vorsitzender, Rechtsanwalt  
Christian Beutl  
stellv. AR-Vorsitzender,  
Steuerberater/Wirtschaftsprüfer  
Sylvia Voigt  
Schriftführerin, Leiterin „Nachtasyl“  
Michael Giese  
stellv. Schriftführer, Rentner  
Alexander Köhler  
Aufsichtsratsmitglied,  
Leiter Account-Management  
Stadtwerke Erfurt

## F. Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG ist 100%iger Gesellschafter der DIZ Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Erfurt. Die Tochtergesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 entsprechend Handelsrecht mit folgenden Werten:

	Saldo in €
Bilanzsumme	496.723,95
Eigenkapital	277.785,29
Jahresfehlbetrag	61.029,46



## G. Beteiligungen

An der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften ist die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG mit 33,33% beteiligt und hält eine Einlage in Höhe von € 5.000,00. Zum 31.12.2015 beläuft sich die Bilanzsumme auf € 152.578,17 es wurde ein Jahresüberschuss von € 34.560,68 erwirtschaftet.

Im Januar 2015 erwarb die Genossenschaft 5% der zum Verkauf stehenden Anteile der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH. Als Ertrag aus dieser Beteiligung wurden € 6.500 in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Der Jahresabschluss steht zum Zeitpunkt der Prüfung noch aus.

## H. Andere Finanzanlagen

Der neu gegründeten Zooparkstiftung ist die Genossenschaft als Gründungsmitglied beigetreten und hat eine Einlage in den Grundstock von € 5.000,00 erbracht.

Wohnungsbaugenossenschaft  
Zukunft eG

Silke Wuttke  
Sprecherin  
des Vorstandes

Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 21. März 2016

## ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2015	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>374.166,54</b>	<b>23.285,98</b>	<b>0,00</b>	<b>397.452,52</b>	<b>324.828,54</b>	<b>33.184,82</b>	<b>0,00</b>	<b>358.013,36</b>	<b>39.439,16</b>	<b>49.338,00</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten	233.416.658,87	1.461.620,85	45.150,64	234.833.129,08	81.836.349,84	3.883.355,32	0,00	85.719.705,16	149.113.423,92	151.580.309,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.960.678,38	0,00	0,00	4.960.678,38	2.640.528,76	105.613,52	0,00	2.746.142,28	2.214.536,10	2.320.149,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.850,85	64.574,80	83.601,38	1.072.824,27	928.215,95	60.124,90	83.387,67	904.953,18	167.871,09	163.634,90
Anlagen im Bau	35.598,79	384.620,14	35.598,79	384.620,14	0,00	0,00	0,00	0,00	384.620,14	35.598,79
Bauvorbereitungskosten	55,60	0,00	55,60	0,00	55,60	0,00	55,60	0,00	0,00	0,00
	<b>239.504.842,49</b>	<b>1.910.815,79</b>	<b>164.406,41</b>	<b>241.251.251,87</b>	<b>85.405.150,15</b>	<b>4.049.093,74</b>	<b>83.443,27</b>	<b>89.370.800,62</b>	<b>151.880.451,25</b>	<b>154.099.692,34</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	5.000,00	208.500,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	5.000,00
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
	<b>30.000,00</b>	<b>213.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>30.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>239.909.009,03</b>	<b>2.147.601,77</b>	<b>164.406,41</b>	<b>241.892.204,39</b>	<b>85.729.978,69</b>	<b>4.082.278,56</b>	<b>83.443,27</b>	<b>89.728.813,98</b>	<b>152.163.390,41</b>	<b>154.179.030,34</b>

## ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2014	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2015
	€	€	€
Kapitalrücklage	844.337,82	11.900,00	856.237,82
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	2.091.580,18	236.678,51 (236.678,51)	2.328.258,69
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	16.743.141,30	2.075.720,02 (2.075.720,02)	18.818.861,32
	<b>62.416.482,02</b>	<b>2.312.398,53</b>	<b>64.728.880,55</b>
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>63.260.819,84</b>	<b>2.324.298,53</b>	<b>65.585.118,37</b>

## ANLAGE 3 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung <sup>1</sup>
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.843.494,80	5.673.374,20	28.317.385,76	49.852.734,84	83.843.494,80	GPR
(Vorjahr)	(88.853.230,63)	(5.364.094,46)	(25.963.666,63)	(57.525.469,54)	(88.853.230,63)	
Erhaltene Anzahlungen	8.998.678,91	8.998.678,91				
(Vorjahr)	(9.290.109,06)	(9.290.109,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.826,82	188.826,82				
(Vorjahr)	(132.537,07)	(132.537,07)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	555.884,20	555.884,20				
(Vorjahr)	(1.355.735,45)	(1.355.735,45)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	42.852,83	42.852,83				
(Vorjahr)	(57.804,52)	(57.804,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	35.541,94	35.541,94				
(Vorjahr)	(45.754,78)	(45.754,78)				
<b>Summe</b>	<b>93.665.279,50</b>	<b>15.495.158,90</b>	<b>28.317.385,76</b>	<b>49.852.734,84</b>	<b>83.843.494,80</b>	
(Vorjahr)	(99.735.171,51)	(16.246.035,34)	(25.963.666,63)	(57.525.469,54)	(88.853.230,63)	

1) GPR = Grundpfandrecht

## Impressum

Herausgeber: Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, Mittelhäuser Straße 22,  
99089 Erfurt, Tel.: 0361/7 40 79-0, [www.wbg-zukunft.de](http://www.wbg-zukunft.de), [zukunft@wbg-zukunft.de](mailto:zukunft@wbg-zukunft.de)  
Gestaltung und Produktion: K-concept GmbH, Tel.: 03 62 01/59 000 Fotos: K-concept GmbH

