

2020

GESCHÄFTSBERICHT

Bericht des Vorstandes

Die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit

Die Anforderungen an unsere Genossenschaft haben sich im Kontext nicht nur des Klima-, sondern auch des gesellschaftlichen Wandels signifikant erhöht. All jene, die guten Wohnraum zu sozial verträglichen Mieten anbieten, haben sich diesen Herausforderungen zu stellen. Wir sind mit der sich immer schwieriger gestaltenden Umsetzung also nicht allein.

Letztlich braucht es ein gesundes Maß für all das, was wir uns in Sachen Klimaschutz wünschen. Das betrifft zum einen die Kosten, zum anderen auch die zeitlichen Abläufe. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden. Dies wird aber nur gelingen, wenn wir die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits sowie den Forderungen andererseits nicht verlieren.

Dass die Corona-Pandemie und ihre Folgen auf die wohnungswirtschaftlichen Themen in besonders vielschichtiger Weise durchschlägt, bedarf kaum der Erörterung, so gravierend sind die Einschnitte in allen Lebensbereichen. In unserem Unternehmen haben wir ein umfassendes Hygieneschutzkonzept entwickelt und umgesetzt und dennoch den Kontakt zu Mitgliedern und Woh-

nungsinteressenten gehalten. Dabei kam uns der Grad der Digitalisierung, den wir in den vergangenen Jahren erarbeitet haben, zugute. Per E-Mail, Telefon und Internet konnten viele Fragen beantwortet und Probleme gelöst werden.

Wer sich für unsere Wohnungsangebote interessierte, fand ebenfalls über diesen Weg zu uns. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Zahl der Anfragen von Mietinteressenten über das Internet um insgesamt ca. 20 Prozent, über unsere Homepage auf das Sechsfache und über E-Mail-Verkehr auf das Dreifache gestiegen. Die persönlichen Kontakte wurden signifikant minimiert, notwendige Besichtigungstermine und Treffen zur Vertragsabwicklung blieben erhalten. In ihrer Gesamtheit betrachtet haben sich die Kontaktaufnahmen zu unserer Genossenschaft jedoch verringert, was nicht zuletzt der corona-bedingten Schließung unserer Geschäftsstelle in der Futterstraße und unseres Unternehmenssitzes in der Mittelhäuser Straße für den Kundenverkehr zuzuordnen ist.

Unsere Vermietungsquote lag trotz schwierigster Bedingungen im vergangenen Jahr bei 96,94 Prozent. Durchschnittlich kostet ein Quadratmeter Wohnraum in unserer Genossenschaft 5,50 Euro pro Monat. Im Zusammenspiel von Erhaltung und Aufwertung von Wohnungen einschließlich des Umfeldes und einer vertriebsorientierten

Leben

in der Genossenschaft
familiär und fair

Kommunikation konnten wir diese Ergebnisse erzielen. Unsere Produkte in den Fokus der Aufmerksamkeit zu rücken und vor allem, dem genossenschaftlichen Wohnmodell mehr Aufmerksamkeit zu schenken, ist Ziel unserer Kampagne „Leben in der Genossenschaft“. Ein gutes Produkt und der Zusatznutzen einer großen Gemeinschaft – unserer Genossenschaft – ermöglichen die hohe Vermietungsrate.

Und dennoch wird es schwieriger, steigenden Erwartungen der potenziellen Mieter und Mitglieder gerecht zu werden, wenn die Baupreise sowohl seitens der Hersteller als auch der Handwerksfirmen sowie der Konkurrenzdruck durch unzählige neu gebaute Wohnungen steigen.

Zunehmend sehen wir uns konfrontiert mit aus unserem Bestand heraus nicht oder nur teilweise erfüllbaren Wünschen. Kommen Verträge nicht zustande, dann werden die nicht passende Etage im Zusammenhang mit einem fehlenden Aufzug, ein nicht passender Wohnungszuschnitt oder ein fehlender Balkon als häufigste Gründe genannt.

Deshalb investieren wir erhebliche Summen nicht nur in die bauliche und technische Erhaltung unserer Gebäude, nicht nur in das Herrichten von Wohnungen für die Neuvermietung, sondern auch in deren Aufwertung, z.B. durch den Anbau von Balkonen, den Umbau von Bädern, eine attraktive Umfeldgestaltung.

2020 haben wir insgesamt 30 Bäder umgebaut mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 80.000 Euro. An 30 Wohnungen wurden Balkone angebaut, hier wurden 444.800 Euro investiert. Die Erneuerung der Elektroinstallation eines Hauses nahm 1.558.000 Euro in Anspruch. Die Erneuerung von Aufzügen erforderte 354.800 Euro. Brandschutzmaßnahmen wurden für insgesamt 636.200 Euro umgesetzt.

Ein Schritt in Richtung einer verbreiterten Produktpalette ist der Neubau von Wohnraum. Hier sind wir in einem Genehmigungsverfahren für das Projekt „Zoo-Wohnen“. Auf einem Grundstück unserer Genossenschaft soll ein Ensemble aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern zusammen mit einem Servicebereich entstehen.

Viel Energie verwenden wir neben der Produktpolitik auf all das, was das genossenschaftliche Leben prägt. Unsere Services tragen dem genossenschaftlichen Gedanken, dem wir uns seit jeher verpflichtet fühlen, Rechnung: Wir helfen und

unterstützen da, wo es notwendig, sinnvoll und gewünscht ist. Unter Pandemiebedingungen war dies einerseits eine besondere Herausforderung, andererseits gerade da unverzichtbar. Wir haben das nicht einfache Jahr 2020 gemeistert. Insgesamt trugen 44 MitarbeiterInnen zum Unternehmenserfolg bei.

Wir werden somit unserer sozialen Verantwortung gerecht und bieten sicheres, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen. Den Wandel, der sich in unserer Gesellschaft und unserer Kultur vollzieht, spüren wir täglich in der Arbeit und Betreuung unserer Mitglieder. Diesem gesamtgesellschaftlichen Wandel ist geschuldet, dass auch andere Fragen in Bezug auf die Wohnbedürfnisse gestellt werden. Das vergleichsweise hohe Alter unserer Mitglieder, die überschaubaren Angebote an Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt, die sich verringende Verfügbarkeit von Handwerksfirmen bis hin zu sich anbahnender politischer Veränderung nach der Bundestagswahl 2021 in Deutschland – all dem haben wir uns zu stellen und das in zwischen jahrhundertalte Geschäftsmodell Genossenschaft darauf einzustellen. Es ist wohl absehbar, dass das Leben und Wohnen teurer werden wird.

Die klimapolitischen Ziele drängen in den Vordergrund, nicht immer finden die langfristigen Auswirkungen auf das Leben vieler Menschen Berücksichtigung. Klimaschutz ist wichtig, man muss sich diesen jedoch auch leisten können. Die Themen werden uns künftig vielseitig beschäftigen und Ergebnisse beeinflussen.

Für unsere Mitglieder stellen wir bedarfsgerechte und bezahlbare Quartiere zur Verfügung, erfüllen unseren genossenschaftlichen Auftrag und sind für weitere Aufgaben, die über das Wohnen als gesamtgesellschaftliche Aufgabe hinausgehen, ein verlässlicher Partner.

Unsere Prämissen liegen auf Nachhaltigkeit und Erhaltung unseres Gebäudebestandes. Das Bestmögliche für unsere Mitglieder wollen wir erreichen und haben frühzeitig vielfältige Anstrengungen unternommen, um Stadtentwicklung aktiv voranzubringen und diese zielgerichtet im Rahmen der Vorbereitung der Bundesgartenschau 2021 unterstützt. Unsere Bestände werden weit über das Ereignis hinaus positiv geprägt.

Bericht des Aufsichtsrates

Anker in schwierigen Zeiten

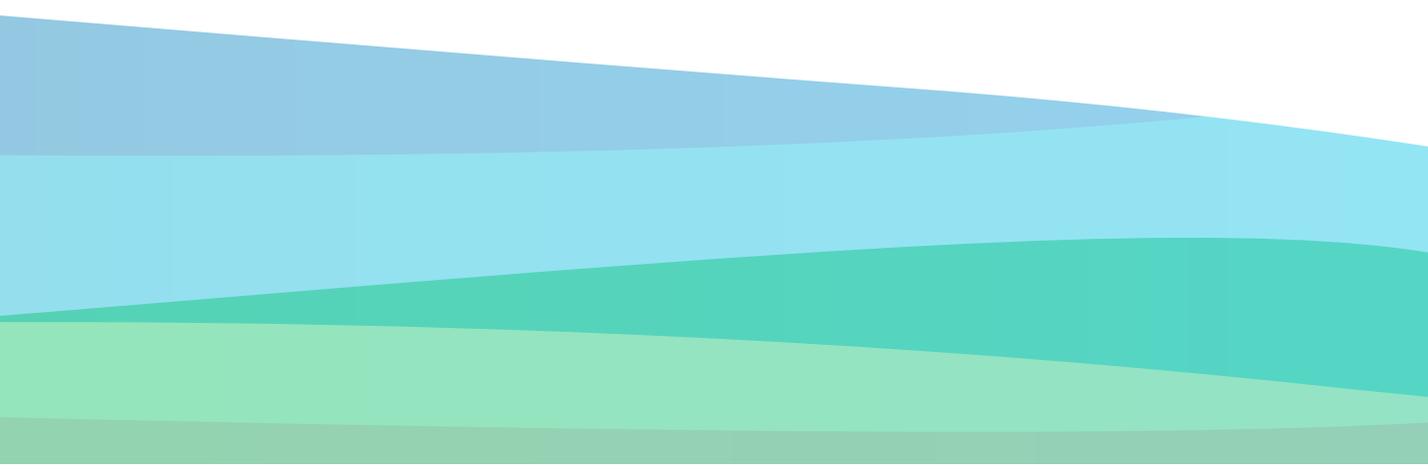
Unsere Genossenschaft ist stabil und sicher, steht wirtschaftlich auf einem soliden Fundament. Sie ist essentiell für den Wohnungsmarkt im Erfurter Norden. Niemand konnte die Pandemie vorhersehen, ihre Auswirkungen auf unser aller Leben erahnen. Aber krisenfest zu sein ist seit jeher unser Ansinnen. Vorausschauendes, sicherheitsorientiertes Planen und Wirtschaften hat dafür gesorgt, dass die WBG Zukunft gut durch die Krise gekommen ist. Das umsichtige Agieren von Vorstand und Mitarbeitern hat unter konsequenter Einhaltung der gebotenen Hygieneregeln dafür gesorgt, dass auch das schwierige Jahr 2020 und die darauffolgenden Monate erfolgreich absolviert werden konnten. Die WBG Zukunft ist ein Anker in stürmischen Zeiten und der Wert der Wohnung, der eigenen vier Wände, hat an Bedeutung gewonnen.

Der Schwierigkeit, mit Handwerkermangel umzugehen, begegnet unsere Genossenschaft durch die Pflege einer fairen und verlässlichen Beziehung mit den Unternehmen seit vielen Jahren. Im Ergebnis haben unsere Mitglieder instand gehal-

tene Wohnungen. Auch dass wir, wo immer das fachlich und wirtschaftlich geboten ist, bevorzugt lokal oder regional ansässige Handwerksfirmen beauftragen, sichert kurze Wege, mithin vergleichsweise schnelles Reagieren.

Froh sind wir über die Veränderungen entlang der Geraue in unmittelbarer Nähe zu unseren Wohnungsbeständen. Die deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes schlägt sich zu Gunsten der Mitglieder direkt in einer höheren Wohnqualität nieder.

Die über Jahre hinweg zu verzeichnende kontinuierlich positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft konnte auch im vergangenen Jahr fortgeführt werden. Auch 2020 haben wir eine gestiegene Eigenkapitalquote, einen sinkenden Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete und eine deutliche Senkung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten erreichen können.



Trotz außerordentlicher Erschwernisse für die bauausführenden Firmen, aber auch für unsere Mitarbeiter und Mitglieder haben wir die Instandhaltungen und Investitionen in den Wohnungsbestand auf hohem Niveau halten können – wie bereits geschildert.

Der Aufsichtsrat hat sich im vergangenen Geschäftsjahr in vier Sitzungen vom Vorstand über die jeweils aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und weitere aktuelle Schwerpunkte informieren lassen. Die Beratung der strategischen Planung von Instandhaltung und Investitionen im Verhältnis zur Kredittilgung waren zusätzliche Schwerpunkte.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung Jahresabschluss und Planung beraten und, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, gemeinsam beschlossen. Der Aufsichtsrat war auch bei der Durchführung und Auswertung der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband eingebunden.

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes haben wir den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 158.388,8 T€ ab. Der Jahresüberschuss beträgt 3.841,8 T€. Die Liquidität der Genossenschaft war im Prüfungszeitraum jederzeit gesichert. Im Rahmen der Prüfung des Aufsichtsrates wurde auch der planmäßigen Finanzentwicklung besondere Beachtung geschenkt. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Die Genossenschaft hat eine bereinigte Vermietungsquote von 96,94 Prozent erreicht.

Im Geschäftsjahr 2020 hat sie für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich nachträglicher Herstellkosten insgesamt wieder mehr als 6.864,3 T€ aufgewendet.

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 302.000 Quadratmetern ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung anteiliger Personalkosten für die Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von 22,74 Euro pro Quadratmeter und un-

ter Berücksichtigung der nachträglichen Herstellkosten sogar von 27,46 Euro pro m². Damit wird fast jeder dritte Euro der eingenommenen Kaltmiete sofort und unmittelbar in die Erhaltung des Bestandes investiert.

Zum 31. Dezember 2020 gehörten der Genossenschaft 6.105 Mitglieder mit 36.683 Geschäftsanteilen an. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2020 55.189,9 T€, das entspricht 34,85 Prozent der Bilanzsumme.

Wir verwenden weiterhin erhebliche Mittel zum Abbau der Verbindlichkeiten. Das Geld, welches wir nicht sinnvoll in Neubauten oder Instandhaltung investieren können, setzen wir zur weiteren Entschuldung der Genossenschaft ein.

Der Zinsaufwand in Höhe von rund 1.159 T€ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 189,3 T€, das entspricht 6,0 Prozent der Nettokaltmiete, im Vorjahr waren es noch 7,2 Prozent.

Es flossen 7.699,8 T€ in die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, vorjährig waren es 7.149,8 T€.

Als wichtige Rentabilitätskennzahlen sind festzuhalten: Der Anteil des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) an der Nettokaltmiete beträgt 44,8 Prozent gegenüber dem des Vorjahres in Höhe von 45,5 Prozent.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 57,4 Prozent. Sie hat sich damit deutlich, nämlich um 3,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr erhöht (53,8 Prozent).

Das eingerichtete Risikofrühwarnsystem entspricht hinsichtlich Aufbau und Ablauf den gesetzlichen Vorschriften. Die Risiken werden laufend überwacht und in Form von Risikobereichten dokumentiert.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern der Genossenschaft, dem Vorstand und allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr aus.

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Mit ihrem Geschäftssitz im Norden der Landeshauptstadt, in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt, ist die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG als eine der großen Genossenschaften innerstädtisch tätig und das seit ihrer Gründung im Jahr 1913. Ein verlässlicher Partner ist die Genossenschaft für ihre Mitglieder und Nutzer entsprechend ihrem Unternehmenszweck. Gerade auch in diesen schwierigen Zeiten der Corona-Pandemie. Unternehmerisch betrachtet, ist WBG Zukunft eG unter der Nummer 100124 beim Registergericht in Jena registriert und als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft tätig. Satzungsgemäß ist die Genossenschaft befugt, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreuen. Sie kann im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft alle anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen. Zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftet die Genossenschaft an ihrem Standort 5.590 Wohnungen.

In der Symbiose von genossenschaftlichem Grundgedanken gepaart mit wirtschaftlicher Stärke sieht es die Genossenschaft als ihre wichtigste und ureigene Aufgabe, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder vorzuhalten sowie die Herausforderungen des Wandels und die schnelllebigen Veränderungen in ihre Prozesse aufzunehmen. Die Erhaltung des sozialen Friedens und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in unseren Quartieren als Garant für hohe Lebensqualität ist die Hauptaufgabe unseres täglichen Handelns.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Jahr des massiven Ausbruchs von Corona in eine tiefgreifende Rezession gefallen, vergleichbar mit der Finanz- und Wirtschaftskrise am Ende des ersten Jahrzehnts nach der Jahrtausendwende. Die Spuren der Krise waren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutlich spürbar. Massive Einschränkungen in den Dienstleistungsbereichen wie auch im produzierenden Gewerbe waren spürbar. Mit Sichtweise auf das produzierende Gewerbe ohne die Bauwirtschaft, was ca. 25 % dessen ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung um annähernd 10 % zurück. Im verarbeitenden Gewerbe wurden die 10 % Rückgang sogar überschritten.

Die Bauwirtschaft behauptet sich auch in der Zeit der Pandemie und boomt weiter. Kräftige Expansion getragen durch die solide Steigerung des privaten Konsums, zunehmende Beschäftigungsgrade und höhere Tariflöhne im Vorfeld, lassen die Bauwirtschaft auch in der Pandemie behaupten und sie konnte zudem im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % zulegen.

Weiter anhaltend historische niedrige Zinsen lassen Bauinvestitionen als entscheidende Stütze der Konjunktur wirken. In

Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen ca. 236 Milliarden Euro und somit ca. 5 % mehr als im Vorjahr. Der Wohnungsbau konnte seine Position mit mehr als 61 % der Investitionen weiter ausbauen. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie als ziemlich robust. Nach Erwartung der Institute werden diese sich nach dem Winter 2020/2021 weiter verstärken und der Motor der Bauwirtschaft bleiben. Bedingt in dem Niedrigzinsumfeld und vor dem Hintergrund krisenbedingter Ängste in die Zukunft bleiben die Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform. Infolge pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause könnte dies einen Nachfrageimpuls hin zu mehr Wohnraumangebot auslösen.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist in 2020 aufgrund von Corona sehr geschwächt. Die wirtschaftlichen Akteure sind stark eingeschränkt in ihrem Handeln, was den Konsum und Investitionen schwächen. Weltweit gibt es Schwierigkeiten, Lieferketten einzuhalten und Nachfragen zu stillen.

Mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von nur 0,5 % im Vergleich zu 1,4 % im Vorjahr bleibt deren Entwicklung in Folge hinter dem Vorjahr zurück. Ein wesentlicher Grund war die temporäre Senkung der Umsatzsteuer in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 mit dem Zweck, die Wirtschaft nach dem ersten Lockdown im Frühjahr des Jahres wieder anzukurbeln. Nebenher hatte die Verbilligung von Energieprodukten infolge des massiven Ölpreisverfalls auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres einen wesentlichen Einfluss auf den geringeren Anstieg.

Der mit der Corona-Pandemie plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzt dem seit 14 Jahren wachsenden Arbeitsmarkt vorerst ein Ende. Mit nur noch 44,8 Millionen Erwerbstätigen waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger erwerbstätig als im Vorjahreszeitraum. Aufgrund der erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit konnten Entlassungen und damit die Verringerung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten vermieden werden. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Der demografisch bedingte Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials kann in 2020 erstmals durch die Nettozuwanderung nach Deutschland nicht ausgeglichen werden.

Das zehnte Jahr in Folge bleibt die Entwicklung der Erwerbstätigen thüringenweit deutlich hinter Deutschland zurück. Bereits 2019 verzeichnete der Freistaat einen Rückgang, der sich in 2020 durch die Corona-Pandemie spürbar verstärkte. Mit einem Rückgang von 2 % verzeichnete Thüringen neben dem Saarland den stärksten Rückgang der Erwerbstätigenzahl. Insgesamt verfügt das Bundesland im Durchschnitt über 1,02 Millionen Arbeitsplätze, was einem Verlust von 20.700 Personen entspricht.

Nach ersten Berechnungen verliert Deutschland im Jahr 2020 ca. 5 % seiner Wirtschaftsleistung infolge der Pandemie. Dass das Minus die Erwartungen vieler Experten unterschreitet ist nicht zuletzt auf die sehr umfangreichen



Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen.

1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Einen Rückgang der Einwohnerzahl verzeichnet Thüringen auch im Jahr 2020. Am Ende des dritten Quartales zählte Thüringen 2,123 Millionen Einwohner, ein Verlust um mehr als 10.000 Personen seit Jahresbeginn. Die Verminderung resultiert aus einem Sterbefallüberschuss, der durch den leicht negativen Wanderungssaldo noch verstärkt wurde.

Einen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung geben die Ergebnisse der 2. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2040, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. Lebten im Jahr 2018 in Thüringen noch 2,143 Millionen Menschen, so werden es im Jahr 2040 nur noch 1,862 Millionen sein. Folgend werden in allen Landkreisen und kreisfreien Städten die Sterberate die Geburtenrate übersteigen. Flächendeckend können in den kreisfreien Städten bis auf Suhl und in mehreren Landkreisen Wanderungsgewinne erzielt werden. Nur in den kreisfreien Städten Erfurt und Jena reichen die verminderten Geburtenzahlen aus, um die Defizite nahezu auszugleichen.

Es ist nicht nur die Verringerung, sondern zunehmend die älter werdende Bevölkerung Thüringens zu beachten. Am Ende des Jahres 2018 lag der Anteil der Personen ab dem 65. Lebensjahr bei 25,7 %. Dieser Anteil wird bis 2037 auf 33,1 % ansteigen. Danach wird sich der Anteil der über 65-Jährigen etwas verringern auf ca. 32,8 % in 2040. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung spiegelt sich auch im Durchschnittsalter wider, welches am Ende des Jahres bei 47,2 Jahren liegt, wird es auf 49,6 Jahre in diesem Zeitstrahl ansteigen.

Die demografische Entwicklung trifft die ansässigen Wohnungsunternehmen nicht unvorbereitet. Die Unternehmen sind in der Region verwurzelt, beobachten ihre Bestände sowie Mitglieder/Nutzer und haben die Entwicklungen am Markt im Auge.

Auch die Stadt Erfurt beendet das Jahr 2020 entsprechend dem Bundesdurchschnitt mit einem Rückgang an Einwohnern. Insgesamt zählt die Landeshauptstadt am Ende des Jahres 214.174 Personen und verliert damit 243 Einwohner. Der leichte Verlust resultiert aus dem Rückgang der Wanderungsgewinne, der 2020 durch das Geburtendefizit nicht ausgeglichen werden konnte.

Der Erfurter Wohnungsmarkt gilt als ausgeglichen. Zeitgemäßer Wohnraum ist durch Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung am Markt gut etabliert. Die vorhandenen angebotenen Wohnungen übersteigen nach wie vor den Bedarf an nachgefragten Wohnungen.

Der Demografie geschuldet nimmt der Anteil der älter werdenden Bevölkerung weiter zu. Diese Altersgruppen suchen nach barrierearmen Wohnräumen zu leistbaren Entgelten. Die Nachfrage nach größeren bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Kindern ist beständig gegeben und gerade in Zeiten von Corona wandelt sich der Markt, eher etwas mehr Raum zu haben. Die Herausforderungen zukünftig sind die derzeit genehmigten Neubaurvorhaben und damit auf den Markt kommenden Wohnungen. Im Worst Case Fall bedeutet das für Marktteilnehmer, mit einer höheren Leerstandsquote zu rechnen. Demgemäß bedarf es schon frühzeitig neue Wege in der Vermietungsstrategie zu denken, um uns als Anbieter weiter attraktiv zu halten.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die im Jahr der Pandemie 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzielte, verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung und musste Einbußen wie viele andere hinnehmen. Ausgehend von einem Wachstum um 1 % noch in 2019 ist das der erste reale Rückgang in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren. Dieser ist vor allem dem Bereich der Gewerbevermietung sowie dem Handel mit Immobilien geschuldet.

Mit dem Frühjahr 2020 war plötzlich alles anders. Der Ausbruch und die Folgen der Corona-Pandemie werden uns weit über das vergangene Jahr hinaus beschäftigen. Die Zeiten von Social Distancing und Quarantäne zeigen einmal mehr den Wert eines Zuhauses. Es wird ganz deutlich, dass Wohnen nicht nur ein Grundrecht ist, sondern das es auf entscheidende Weise unseren Alltag und unser Wohlbefinden beeinflusst. Und viele weitere Aspekte kommen da zum Tragen. Was heißt es unternehmerisch? Können die Mietzahlungen durch unsere Nutzer/Mieter noch geleistet werden? Gutes und bezahlbares Wohnen und das für breite Schichten der Bevölkerung ist unser Ziel, aber die Herausforderungen, das zu realisieren, werden nicht kleiner. Gesetzliche Mittel wie der vom Bundestag beschlossene Mietendeckel sind nicht zielführend, wie es das Berliner Modell zeigt.

Wohnen in Thüringen ist nach wie vor bezahlbar und Wohnraum in ausreichender Menge verfügbar. Demgemäß bedarf es der gesetzlichen Regelung nicht, um Angebot und Nachfrage zu steuern. Beschlossene Mietendeckel, wie in Großstädten bereits vorhanden, haben in Thüringen keine Relevanz.

Der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich stark differenziert. Die boomenden Städte wie Berlin, Hamburg oder München werden weiterwachsen. Die stark angestiegenen Angebotsmieten gerade in diesen Städten sind für Normalverdiener kaum noch zu leisten. Die Wohnraumflächen in diesen Gegenden werden immer begrenzter, dazu teurer und sind somit nicht mehr für alle Einkommensschichten bezahlbar. Aber das kann nicht für den deutschlandweiten Wohnungsmarkt analysiert werden. Eine differenzierte Betrachtung auf bestimmte Regionen und Bundesländer ist zwingend notwendig. Die Unterschiedlichkeit zeigt die Betrachtung der Mietbelastungsquote, in den neuen Bundesländern liegen diese deutlich unter dem Durchschnitt des Bundes. Mit 23,1 % liegt Thüringen weit von den vielmal zitierten 30% entfernt und noch unter dem Bundesdurchschnitt in Höhe von 27,2 %.

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. weist zum Ende des Geschäftsjahres 220 Mitglieder aus. Darunter befinden sich 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Ein Bestand von ca. 265.000 Wohnungen wird von diesen Gesellschaften rund um den Freistaat betreut, wobei sich der wesentliche Teil im Eigentum der Unternehmen befindet. Seit dem politischen Umbruch im Jahr 1991 wurden von den Mitgliedsunternehmen mehr als 13,3 Milliarden € überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Der stetige Aufwärtstrend der vergangenen Geschäftsjahre hält weiter an. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung liegen im Geschäftsjahr unter dem Wert des Vorjahres, wobei die Aufwendungen für Modernisierung erheblich zugelegt haben.

Welche pandemischen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Instandhaltungsleistungen in den kommenden Zyklen zu erwarten sind, bleibt derzeit noch abzuwarten. Da ist einerseits die Dauer, andererseits das Vorhandensein von An-

Tabelle zu 2.1.2 Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Sollmieten	20.170,8	19.490,2	680,6
Erlösschmälerung Leerstand	-711,9	-659,0	- 52,9
Erlösschmälerung Mietminderung	-156,9	-165,7	8,8
Jahresnettokaltniete	19.302,0	18.665,5	636,5
Sonstige Erlöse	21,7	33,4	-11,7
Erlöse aus Umlagenabrechnung	8.687,8	8.331,3	356,5
Gesamt	28.011,5	27.030,2	981,3

biern sowohl in Bezug auf die Arbeitsleistung als auch die Materialien schwer einschätzbar.

Die Wohnungswirtschaft zeigt sich in Zeiten der Pandemie als robust und widerstandsfähig. Noch lassen sich aus der Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung wenig Rückschlüsse aufstellen, ob und in welchem Ausmaß negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zu erwarten sind.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Die positive Entwicklung der Genossenschaft in Verbindung mit guten Jahresergebnissen dauert nunmehr schon mehr als ein Jahrzehnt an. Grundlage dafür sind gut instandgehaltene Bestände und Wirtschaftseinheiten, die es ermöglichen, trotz sich ständig verschärfender Rahmenbedingungen, insbesondere im Vermietungsgeschäft, die geschäftliche Entwicklung weiter voranzutreiben und die beschlossenen Ziele aus der Jahresplanung 2020 zu erfüllen. Das Kerngeschäft, welches sich im Ergebnis der Hausbewirtschaftung widerspiegelt, zeigt ein positives Jahresergebnis. Bilanzielle Regelungen wie die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten infolge hoher Instandhaltungsaufwendungen wirken ebenso positiv.

Beachtliche Vermietungserfolge trotz schwieriger Rahmenbedingungen, nicht nur durch die Kontaktverbote und somit Vermeidung des Kundenverkehrs, sind Grundlage der sehr guten Ergebnisse. Einerseits steigt die Einnahmenseite kontinuierlich an, diesjährig wesentlich in der Erhöhung der Nutzungsgebühren in großen Teilen des Gesamtbestandes begründet. Andererseits sind erhebliche Ausgaben im Aufwendungsbereich notwendig, vor allem in Bezug auf notwendige Instandhaltung und Erbringung gesetzlicher Standards in den Quartieren. Unter Erfüllung der beschlossenen Jahresziele konnte ein Jahresüberschuss von T€ 3.841,8 erwirtschaftet werden.

2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

An ihrem Geschäftssitz im Erfurter Norden betreut die Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 5.590 Wohnungen, welche eine Gesamtwohnfläche von 299.950,15 m² umfassen. Zum Portfolio zählen ferner 534 Garagen und Stellplätze.

Ausgehend von 189 nicht vermieteten Wohnungen zu Beginn, stehen am Ende des Geschäftsjahres 226 Wohnungen zur Verfügung. Für in der Zukunft liegende abgeschlossene

Verträge sind 33 abgeschlossene Nutzungsverträge genehmigt, für weitere 22 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt. Demzufolge stehen 171 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht somit 96,94 %. Die ausgewiesene Vermietungsquote kommt erneut einer Vollvermietung gleich, jedoch zeigt sich eine geringfügige Verringerung zum Vorjahr.

Im Geschäftsjahr wurden 453 Nutzungsverträge abgeschlossen und 499 beendet. Damit beträgt die Fluktuationsrate 8,9 %.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem Vermietungsbestand der Genossenschaft erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 28.011,5. In der Aufstellung im oberen Teil der Seite ist die Untersetzung aufgezeigt.

Die Erhöhung der Sollmiete mit T€ 680,6 resultiert im Wesentlichen aus den moderaten Erhöhungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete im Bestand sowie der Anwendung von höheren Nutzungsentgelten bei Neuvetragsabschlüssen.

Um 52,9 T€ höhere Erlösausfälle durch Leerstand sind dem verminderten Vermietungsstand geschuldet.

Ebenso sind die Erlöse aus den Abrechnungen der Betriebskosten um 356,5 T€ auf 8.687,8 gestiegen. Saldiert zeigt sich somit eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 981,3 T€ auf 28.011,5 T€.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Sanierungsgrad der Wohnung	2020	2019
teilweise saniert	4,44 €/m ²	4,36 €/m ²
saniert	5,62 €/m ²	5,42 €/m ²
Neubau	6,65 €/m ²	6,59 €/m ²
Durchschnitt	5,50 €/m ²	5,31 €/m ²



2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen in seiner facettenreichen Form mit all seinen Ausprägungen in den unterschiedlichsten technischen Bereichen sowie bauliche Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz bestimmten das Geschäftsjahr. Laut nachstehender Kostenverteilung wurden insgesamt mehr als Mio. € 6,8 verwendet, wovon ca. Mio. € 5,4 als sofortiger Aufwand behandelt wurden.

Im Einzelnen stellten sich die Bauvorhaben wie folgt dar: siehe Tabelle zu 2.1.3

Großmaßnahmen

- Fortsetzung fand die umfangreiche Erneuerung der kompletten Elektroinstallation der Wohnungen und im Allgemeinbereich in der Sofioter Straße 7 – 9, im Haus 7. Mit einbezogen ist die Neuinstallation der Klingel- und Wechselsprechanlage, der Einbau eines Feuerwehrotrufes sowie eine Sicherheitslicht- und Brandmeldeanlage. Für den 2. Bauabschnitt wurden T€ 1.558,0 investiert. Davon sind T€ 165,4 aktivierungspflichtig.
- Der Umbau von Aufzugsanlagen, einschließlich der Erneuerung der Aufzugsteuerungen in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3, Haus 2 und 3, umfasste T€ 229,3.
- Eine weitere Aufzugsanlage einschließlich Steuerung und Antrieb wurde in der Eislebener Straße 5 mit T€ 125,5 ausgetauscht.
- Für die Erneuerung der Warmwasserstation einschließlich des Rohrleitungsnetzes im Keller in der Lowetscher Straße 5 – 19 wurden im Geschäftsjahr T€ 70,0 aufgewendet. Die Beendigung der Maßnahme ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Brandschutzmaßnahmen

- Der Einbau der Brandmeldeanlage mit Feuerwehrotruf in der Rigaer Straße 7 – 9 wurde abgeschlossen. Überdies erfolgte der Einbau der noch nicht montierten T30 Wohnungseingangstüren. Insgesamt wurden T€ 456,9 investiert. Der wesentliche Anteil in Höhe von T€ 418,2 konnte als nachträgliche Herstellkosten aktiviert werden.
- Gemäß vorliegendem Brandschutzkonzept war die Schaffung zusätzlicher Notausgänge in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 vorgegeben. Dieses Vorhaben wurden mit einem Bauvolumen von T€ 124,5 umgesetzt, wovon T€ 104,6 als nachträgliche Herstellkosten aktiviert werden konnten.

Der Brandschutz hat eine große Bedeutung und wird uns in den nächsten Geschäftsjahren begleiten und zu weiteren größeren Investitionen und Aufwendungen führen. In enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz werden die notwendigen Arbeiten gemäß dem vorliegenden Brandschutzkonzept in den Objekten bewertet und umgesetzt.

Herrichten von Leerwohnungen

Mit durchschnittlich T€ 7,3 wurden 242 Wohnungen zur Weitervermietung hergerichtet. In weiteren 189 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu € 600,00. Dieser Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage. Insgesamt betragen die Aufwendungen für das Herrichten von Leerwohnungen T€ 1.814,8, woraus T€ 185,7 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet wurden.

Laufende Instandhaltung und Versicherungsschäden

Für die laufende Instandhaltung haben wir im Geschäftsjahr T€ 1.028,4 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 498,0. Hier ist ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre nachgelassen haben. Ein weiterer Grund sind defekte Flexschläuche und Eckventile verbunden mit altersbedingtem Verschleiß.

Alle geplanten Bauvorhaben konnten trotz Einschränkungen und Umplanungen umgesetzt werden. Das Hygiene- und Sicherheitskonzept der WBG Zukunft eG bezüglich der Corona-Pandemie gab hier den Rahmen intern wie extern.

Oberste Priorität hat das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln und daraus resultierend das vorausschauende Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte. Die objektive Betrachtung und das Wissen bilden die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand, die Basis für eine effektive Bewirtschaftung und Vermietung.

Das ansteigende Defizit an qualifizierten und verfügbaren Handwerkern, die Materialpreisstörungen und eine konstante sehr hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen sind die derzeitigen Herausforderungen bei der Realisierung technischer Maßnahmen. Langfristige Geschäftsbeziehungen, fairer und respektvoller Umgang prägen unsere Arbeitsweise, sodass es uns zu jeder Zeit möglich war, Nachfragen zeitnah umzusetzen und zukunftsorientiert eine solide Basis zu schaffen.

Tabelle zu 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Kostenverteilung	Instandhaltung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	1.993,4	165,4	1.828,0
Herrichten von Leerwohnungen	1.814,8	185,7	1.629,1
Laufende Instandhaltung	1.028,4	0,0	1.028,4
Brandschutzmaßnahmen	636,2	522,8	113,4
Versicherungsschäden/Mieterbelastung	498,0	0,0	498,0
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften	289,0	0,0	289,0
Modernisierung / Balkonanbau	538,8	538,8	0,0
Gesamt	6.798,6	1.412,7	5.385,9

Modernisierung – Balkonanbau

In der Friedrich-Engels-Straße 42/42a – e wurden die linksseitigen Ein- und Zweizimmerwohnungen mit modernen Balkonanlagen ausgestattet und somit deutlich die Wohnqualität für Bestandsnutzer und Neubezug erhöht. Für diese 30 Balkone wurden T€ 444,8 investiert.

In den Nachbargebäuden wird das Vorhaben Balkonanbau im kommenden Geschäftsjahr in der Friedrich-Engels-Straße 44/44a – e mit weiteren 30 Balkonanlagen fortgesetzt. Für Planungsleistungen fielen dafür bereits T€ 94,0 an.

2.1.4 Marketing

Die Marketingbedeutung heute hat verglichen mit vergangenen Jahrzehnten deutlich zugenommen. Da der Wettbewerb anspruchsvoll ist, braucht es besonders effektive Strategien. Dazu gehört natürlich auch die Definition eines kundenorientierten Alleinstellungsmerkmals. Der Ansatz liegt begründet im gelebten Marketing-Mix, welchen wir bestmöglich umgesetzt haben, verbunden mit der permanent modifizierten Definition der Zielgruppe in der schnelllebigen digitalen Gesellschaft. Der Begriff Kunde hat sich ebenfalls gewandelt. Der verglichen mit früheren Zeiten leichtere Zugang zu Informationen hat die Interessenten kritischer gemacht. Sie bevorzugen Produkte, die positiv bewertet werden. Die moderne Definition des Marketing-Mix umfasst jedoch noch zusätzlich die digitalen Kanäle. Diese nahmen bis zu 50% der Marketingaktionen ein. Der erlebte positive Effekt der Erweiterung der Marketing-Mix-Strategie sorgt dafür, dass die Werbestrategien effektiver umgesetzt werden konnten. Wir nutzen die Vorteile der höheren Bedeutung des Marketings infolge des Internets.

Wir sind auf allen Ebenen des Marketings unterwegs und passen unsere unternehmerischen Bedürfnisse den sich stets verändernden Rahmenbedingungen an. Weitblick, Kreativität und Stringenz bestimmen unser Handeln. Die sozialen Kanäle wie Facebook, YouTube und Instagram sind zeitgemäße Wege und haben in den letzten Jahren intensiv an Bedeutung gewonnen. Gerade im vergangenen Wirtschaftsjahr, geprägt von Corona, war es von großer Bedeutung, die Kontakte zu halten und Vergangenes und Neues zu transportieren. Die direkte und schnelle Kommunikation war und ist für alle eine Bereicherung. Es ist uns gelungen, jederzeit auf Veränderungen des Markenbildes und des Feedbacks der Interessierten zu reagieren. Die Kommunikationswege für Interessierte werden proaktiv gelebt.

Ferner haben wir uns durch unsere gelebten unternehmensbezogenen Kampagnen am Erfurter Wohnungsmarkt, insbesondere im Erfurter Norden, sehr stark positioniert. Erfurter Norden bedeutet Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, „Der Norden ist Zukunft“. Aber auch stadtbezogene Themen greifen wir immer gern auf. Wir waren von der ersten Intention der Stadt Erfurt dabei, als es hieß, wir holen die Buga nach Erfurt und sind von jeher Befürworter der Bundesgartenschau 2021. Wir begleiten die Geschehnisse aktiv und sind im engen Austausch mit allen Akteuren. Besonders begleiten wir die Stadtentwicklung des Erfurter Nordens entlang der Geraaue. Entlang des größten innerstädtischen Grünzuges reihen sich unsere Bestände, welche nunmehr eine Aufwertung durch ein gut durchdachtes und vielseitiges Konzept der Erholungs- und Landschaftsgestaltung erfahren.

Die regelmäßige Versorgung mit Themen, ausschließlich aus dem Erfurter Norden, ist ein weiterer Kanal, den wir bedienen. Es ist eine Herzenssache, über das Leben und Wohnen im Erfurter Norden zu berichten, aber auch soziale und wirtschaftliche Aspekte sowie die Geschichte des Stadt-

areals sind von enormer Bedeutung. Das haben Medienpartner und Akteure der Stadt Erfurt erkannt und somit können wir auf eine gemeinschaftliche, gewinnbringende Arbeit zurückblicken und bahnen bereits heute zukunftsorientierte Projekte an, Leben und Wohnen im Erfurter Norden betreffend.

Neue Ideen entstehen durch Offenheit und Austausch. Wir schätzen es, gemeinsam mit unseren Mitgliedern, mit den Gremien, mit unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern auch über vermeintliche Grenzen hinweg zu denken. Wir sind offen für Trendthemen und nutzen diese als Antreiber, um weiterhin glaubhaft, familiär, fair und innovativ erlebbar zu sein.

Wir sind uns unserer Qualitäten bewusst und werden diese zielorientiert über die kommenden Zyklen für die Genossenschaft erlebbar machen. Wir stehen veränderten Denkhaltungen positiv gegenüber, lassen diese zu und handeln proaktiv.

„Leben in der Genossenschaft, familiär und fair.“

2.1.5 Verbundene Unternehmen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2001 ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der DIZ Immobilienmanagement GmbH. Das Tochterunternehmen führt die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlagen sowie Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte aus und erbringt alle damit in Verbindung stehenden Dienstleistungen. Als starker und verlässlicher Partner für die Genossenschaft wie auch extern bietet die GmbH verschiedene Leistungen wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und Hausreinigung an.

Den Ausbau von weiteren Tätigkeitsfeldern wie die Trocknung, das Gewerk Elektro sowie wohnnahe Dienstleistungen unterstützt die Genossenschaft bei dem derzeit angespannten Handwerkermarkt.

Im Tätigkeitsfeld des sozialen Managements sind vier Mitarbeiterinnen der DIZ Immobilienmanagement GmbH tätig gewesen. Diese unterstützt seit mehreren Jahren das soziale Management der Genossenschaft mit der Übernahme von sozialen Dienstleistungen in den einzelnen Wohngebieten. Mit der geplanten Neuausrichtung innerhalb der Genossenschaft wurde am Ende des Geschäftsjahres das Geschäftsfeld im Tochterunternehmen aufgelöst.

Das Tochterunternehmen betreut am Ende des Geschäftsjahres Wohnungseigentumsanlagen mit einem Bestand von 1.573 Wohnungen und 146 Garagen. Im Eigentum der Genossenschaft stehen davon anteilig 806 Wohnungen und 80 Garagen. 767 Wohnungen und 66 Garagen sind Eigentum von Einzeleigentümern.

Im Bereich der Mietverwaltung ist die DIZ Immobilienmanagement GmbH in zwei Objekten mit insgesamt 13 Wohnungen unterwegs. In der Sondereigentumsverwaltung werden 111 Wohnungen betreut.

2.1.6 Beteiligungen

Seit mehr als einem Jahrzehnt haben sich die großen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft zu einem Regionalverbund zusammengeschlossen. Mit 24.000 Mitgliedern und 21.000 Wohnungen steht der Verbund für einen erheblichen Anteil in der Stadt Erfurt. Gemeinsam für die Stadt Erfurt und somit für die Bürger Ziele und Strategien zu entwickeln, in einer Zeit, die massiv von Änderungen und Ängsten geprägt ist, steht mehr denn je im Focus. Gemeinsam gestaltet der Regionalverbund regel-

mäßig mit den Genossenschaften Stadtteilstadt und vielfältige Veranstaltungen für Jung und Alt in Erfurt. Aber auch in diesem Segment sind viele Events der Corona-Pandemie und dem damit einhergehenden Lockdown und Besuchsverboten zum Opfer gefallen.

Die Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % hat weiterhin Bestand. Das Bündeln von Synergieeffekten durch eine effiziente Zusammenarbeit steht hier im Focus. Vor allem im Bereich der Wohngebäudeversicherung sind steigende Versicherungsfälle und damit verbundene ansteigende Kosten existent, diese bedürfen der jederzeit konsequenten Betrachtungsweise. Durch die Kooperation sind weitere Risiken, die die Organhaftung sowie die Mitarbeiter betreffen, abgedeckt.

2.1.8 Das EDV - System

Seit Jahrzehnten stellt der IT-Dienstleister Aareon einen zuverlässigen und qualitativ hochwertigen Partner für unsere Genossenschaft dar, der für die Bereitstellung von Softwareupdates sowie den verbesserten Einsatz von Wodis Sigma verantwortlich ist. Darüber hinaus begleitet er uns bei Herausforderungen im IT-Alltag. Das Programm Wodis Sigma findet seit 2015 bei allen wesentlichen Unternehmensprozessen Verwendung und bildet somit alle Geschäftsprozesse ab. Im Vordergrund steht hierbei die Steigerung von Effektivität sowie Effizienz bei der internen Prozessgestaltung.

Die Nutzung der Aareon Cloud bietet Vorteile. Mittels des modularen Aufbaus sind alle Themenbereiche, die technische und kaufmännische Bewirtschaftung, ebenso die Vermarktung und Unternehmenssteuerung, abgedeckt, sodass für jeden Bereich die entsprechenden IT-relevanten Anforderungen erfüllt werden können. Durch eine immer stärker werdende Prozessdigitalisierung und ein vernetztes Portfolio unterstützt sie die Effektivität und Effizienz der Prozesse umfänglich. Für die Genossenschaft haben Prozessoptimierungen oberste Priorität. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft befindet sich in einer ständigen Veränderung der Rahmenbedingungen. Die unterschiedlichen Themenfelder verlangen den Blick über den Tellerrand. Wir führen regelmäßige Potenzialanalysen durch, um Transparenz und Effektivität zu erreichen.

Die aktuellen Datenschutzerfordernungen werden erfüllt. Sicherheit und Qualität auf höchstem Niveau ist unser Anspruch. Vor allem in der Wohnungswirtschaft nimmt das Thema Sicherheit eine wesentliche Rolle ein. Jederzeit werden persönliche Daten zu Nutzern/Mietern, Adressen und Abrechnungen verarbeitet. Die Aareon begegnet den gestellten hohen Anforderungen an den Datenschutz. Wir erleben Datensicherheit in der Branche mit höchsten Sicherheitsstandards. Im Rechenzentrum hält sie jederzeit eine sichere und zertifizierte Infrastruktur bereit. Zudem gehören regelmäßige Updates und umfangreiche Wartungs- und Serviceaufgaben über die Aareon Cloud dazu. Die Erfüllung der Sicherheits- und Datenschutzerfordernungen, die Gesellschaft selbst und die Personen, deren Daten verarbeitet werden, betreffend, werden extern von einem unabhängigen Dienstleister im Rahmen des Qualitätsmanagements jährlich geprüft.

Die Nutzung der ERP-Lösung ist eine mittelfristige Entscheidung. Als Marktführer und Branchenspezialist mit fast 60 Jahren Erfahrung ist Aareon ein zuverlässiger Partner in Sachen IT. Wodis Sigma ist nach IDW PS 880 zertifiziert – einer Prüfung von rechnungslegungsrelevanten Softwareprodukten, die rechtliche Grundlagen wie Vorschriften des HGB oder die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung berücksichtigt.

2.1.9 Qualitätsmanagement

Seit dem Jahr 2006 ist die Genossenschaft gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 zertifiziert. Unter Begutachtung des TÜV Thüringen finden jährlich Überwachungs- und Wiederholungsauditsgemäß der derzeit aktuellen DIN EN 9001:2015 statt. Das Qualitätsmanagementsystem ist ein fester Bestandteil in unserem Unternehmen, welches im Managementhandbuch (OHB) Niederschlag findet. Die mit der Einführung des Qualitätsmanagementsystems im Jahr 2006 festgeschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik ist nach wie vor aktuell und die gesetzten Normen erfüllen wir umfänglich. Durch stetig hohe Qualität und kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistung und Prozesse, unsere Kunden stets zufrieden zu stellen, Mitarbeiter die es gern sind, also generell die positive Gestaltung der Zusammenarbeit mit all unseren Auftragnehmern und Kunden, lebt und entwickelt sich durch das Qualitätsmanagementsystem weiter. Die Qualitätspolitik wird jährlich im Rahmen der Managementbewertung auf Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls überarbeitet.

Unser Qualitätsmanagement ist ein Instrument um Handlungsbedarfe und letztendlich Verbesserungspotenziale aufzuzeigen und stets voranzutreiben. Die Bewertung des Managementsystems in seiner Organisation in geplanten Abständen ist uns besonders wichtig. Fortdauernde Eignung, die Angemessenheit und Wirksamkeit aller Geschäftsprozesse stellen wir sicher. Die Bewertung ist für den Vorstand ein wichtiges Instrument. Angemessenheit und das Funktionieren des Qualitätsmanagementsystems anhand von Zahlen, Daten, Fakten zu beurteilen und wenn nötig, geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten, ist obere Managementaufgabe.

Wir leben diesen fortwährenden Prozess. Er ermöglicht uns, die grundsätzliche Situation unserer Genossenschaft zu durchleuchten, Kundenanforderungen anzupassen, die wirtschaftliche Situation im Auge zu behalten und sich weiterzuentwickeln. Entwicklungen und Trends werden berücksichtigt und vorausschauend als Ausblick in die nahe Zukunft transportiert.

Für neue Mitarbeiter ist das OHB der Einstieg, um sich über unser Unternehmen zu informieren. Im laufenden Tagesgeschäft findet das OHB permanent Anwendung. Die Transparenz der gesamten Prozesslandschaften unserer Genossenschaft wird somit für alle Beteiligten erlebbar. Laufende Aktualisierungen ergeben sich aus den Erkenntnissen von internen Audits und werden in das Managementhandbuch eingebracht. Die jährlich definierten Unternehmens- und Qualitätsziele werden zu den jährlichen Überwachungsaudits abgerechnet.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Veränderungen:
(Siehe Abbildung S. 12)

Im Geschäftsjahr konnte die Betriebsleistung um T€ 322,3 auf T€ 28.108,4 gesteigert werden. Im Saldo resultieren die Zunahmen im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus den Sollmieten infolge höherer Nutzungsentgelte durch die moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete und bei Neuverträgen sowie gestiegenen Abrechnungsergebnissen für die Betriebskosten 2019. Dagegen verringerten sich Bestandsveränderungen für Betriebskosten im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für Warmwasser und Heizung. Erhöht haben sich auch sonstige Erträge, insbesondere für Versicherungsschäden und Schadenersatzforderungen.



Tabelle zu 2.2.1 Ertragslage

	2020 in T€	2019 in T€	Veränderungen in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.011,5	27.030,3	981,3
Bestandsveränderungen	- 492,7	350,3	- 843,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	589,6	405,5	184,0
Summe Betriebsleistung	28.108,4	27.786,1	322,3
Betriebskosten und Grundsteuer	9.210,2	9.631,6	- 421,4
Instandhaltungsaufwand	5.385,9	5.701,2	- 315,3
Personalaufwand	2.451,5	2.216,0	235,5
Abschreibungen	4.242,8	4.171,6	71,2
Sonstige Aufwendungen	2.043,7	2.184,6	- 140,9
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.159,5	1.348,8	- 189,3
Summe Betriebsaufwand	24.493,6	25.253,8	- 760,2
Betriebsergebnis	3.614,8	2.532,3	1.082,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	26,0	25,9	0,1
Neutrales Ergebnis	235,7	544,1	- 308,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-34,7	-22,0	-12,7
Jahresergebnis	3.841,8	3.080,3	761,5

Demgegenüber verringerte sich der Betriebsaufwand mit T€ 760,2 auf T€ 24.493,6. Geringere Betriebskosten und Grundsteuer, insbesondere geringere Aufwendungen für Warmwasser- und Heizung ergeben eine Veränderung um T€ 421,4. Der Instandhaltungsaufwand verringerte sich um T€ 315,3 auf T€ 5.385,9. Dagegen erhöhten sich Personalkosten um T€ 235,5 auf T€ 2.451,5 entsprechend der neu geschlossenen Betriebsvereinbarung, die seit 1. Januar 2020 Grundlage für die Vergütung der Arbeitnehmer ist. Eine leichte Erhöhung zeigen Abschreibungen von T€ 4.171,6 im Vorjahr auf nunmehr T€ 4.242,8 aufgrund verschiedener Nachaktivierungen. Sonstige betriebliche Aufwendungen verzeichnen einen Rückgang um 140,9 T€, hier insbesondere für Werbekosten infolge der Absage diverser Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Pandemie. Um T€ 189,3 geringere Zinsaufwendungen reduzieren den Betriebsaufwand. Der Rückgang der Zinsaufwendungen von T€ 1.348,8 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.159,5 beruht auf prolongierten Darlehen in zurückliegenden Perioden. Hierbei konnten verbesserte Finanzierungskonditionen durchgesetzt werden. Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete konnte auf 6,0 % (2019: 7,2 %) verringert werden.

Im Saldo erhöhte sich das Betriebsergebnis deutlich um T€ 1.082,5 auf T€ 3.614,8.

Gleichbleibend zeigt sich das Zins- und Beteiligungsergebnis.

Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 235,7 und beinhaltet im Geschäftsjahr Positionen, wie die Aufwendungen in Höhe von T€ 64,6 aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 195,1 sowie Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 155,9.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 3.841,8.

Mit 458,98 €/ME ist der Verwaltungskostensatz im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen (2019: 450,19 €/ME).

2.2.2 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung gibt die Genossenschaft Auskunft über die Finanzlage. Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung. Siehe Abbildung S. 13

Ausgehend von der soliden Finanzlage und der Einhaltung der festgelegten Budgetvorgaben war die Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.841,8 erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Eliminierung von liquiditätsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow im Geschäftsjahr 2020 T€ 6.909,6. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 8.649,7 verändert sich im Wesentlichen aufgrund der Veränderungen erhaltener Anzahlungen und anderer Passiva.

Eine Sondertilgung von T€ 215,7 als auch die Darlehensneuaufnahme in Höhe von T€ 1.500,0 zur Unterstützung der Investitionstätigkeit, T€ 500,0 weniger als im Vorjahr, veränderten im Wesentlichen den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Die notwendigen liquiden Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete betrug im Geschäftsjahr 44,8 % (2019: 45,5 %).

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 2.663,9 vermindert und enden mit T€ 149.006,2. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen (T€ 1.677,9), planmäßige Abschreibungen

Kapitalflussrechnung zu 2.2.2

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	3.841,8	3.080,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.242,8	4.171,6
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-399,7
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	- 1.199,5	1.093,0
Ertragsteueraufwand	63,7	21,8
Ertragsteuerzahlungen	- 42,0	-1,8
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,8	198,1
Cashflow	6.909,6	8.163,3
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	-281,9	-295,1
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	888,5	-55,3
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.158,5	1.348,1
Sonstige Beteiligungserträge	-25,0	-24,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.649,7	9.136,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	19,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.636,6	-1.753,0
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	26,0	25,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.610,6	-1.708,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	-27,6	-15,4
Eintrittsgelder	9,9	11,0
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-7.484,1	-7.149,8
Sondertilgung	- 215,7	0,0
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	- 1.159,5	-1.348,8
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	1.500,0	2.000,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.377,0	-6.503,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 337,9	925,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.772,0	4.661,5
Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,0	185,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.434,1	5.772,0

(T€ 4.242,8) sowie die Erhöhung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zu einer Verringerung der Bilanzsumme. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch regelmäßige Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital und demzufolge die dazu gehörige Quote. Im Vergleich zum Vorjahr entfielen die hohen Rückstellungsbildungen für Instandhaltungen, sodass hier ein Rückgang um T€ 1.176,7 zu verzeichnen ist. Erhaltene Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen und höhere Sicherheitseinbehalte für Bauleistungen sind im Wesentlichen für die Veränderungen der Verbindlichkeiten verantwortlich.

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:
Siehe Abbildung S. 14

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 139,6 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 90,5 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 55,2 gedeckt. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz bei 57,4 % (Vorjahr 53,9 %).

Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 453,57 €/m² (Vorjahr: 462,21 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 181,05 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 201,36 €/m²).

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	139.382,5	93,5	141.991,5	93,6	-2.609,0
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	139.626,0	93,7	142.235,0	93,8	-2.609,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	94,6	0,1	35,9	0,0	58,7
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.851,5	2,6	3.627,2	2,4	224,3
	3.946,1	2,7	3.663,1	2,4	283,0
Flüssige Mittel	5.434,1	3,6	5.772,0	3,8	- 337,9
Vermögen	149.006,2	100,0	151.670,1	100,0	- 2.663,9
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	90.502,3	60,7	86.678,2	57,1	3.824,1
Fremdkapital	55.177,1	37,1	61.376,9	40,5	- 6.199,8
	145.679,4	97,8	148.055,1	97,6	-2.375,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	516,8	0,3	1.693,5	1,1	- 1.176,7
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.810,0	1,9	1.921,5	1,3	888,5
	3.326,8	2,2	3.615,0	2,4	- 288,2
Kapital	149.006,2	100,0	151.670,1	100,0	-2.663,9

3 Prognosebericht

Der Ausbruch und die Folgen der Corona-Pandemie werden uns weit über das Jahr 2020 hinaus beschäftigen. Derzeit ist es schwer einzuschätzen, wie lange wir mit den Einschränkungen leben müssen. Es werfen sich Fragen auf. Welche wirtschaftlichen Folgen für die Gesellschaft und die Gesamtwirtschaft werden sich einstellen? Bund und Länder stellen hohe Milliardenbeträge zur Verfügung, viele gesetzliche Bestimmungen werden den aktuellen Erfordernissen angepasst, um diese Krise für die Bevölkerung und die Unternehmen ertragbar und leistbar zu machen.

Bis zur Fertigstellung dieses Berichtes sind für die Genossenschaft noch keine negativen wirtschaftlichen Effekte, die der weltweite Ausbruch des Coronavirus haben könnte, evident. Mit dem Ziel, drohende Folgen für unsere Genossenschaft abzumildern, bedrohliche Situationen frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern, übernehmen wir Verantwortung und tragen täglich dazu bei, Mitglieder, Geschäftspartner sowie Mitarbeiter und deren Umfeld vor der weiteren Ausbreitung des Virus zu schützen. Nach wie vor gehen wir davon aus, dass die wohnungswirtschaftliche Branche weniger stark konjunkturell betroffen ist und der Geschäftsbetrieb, entsprechend den Rahmenbedingungen von Bund und Land aufrechterhalten werden kann. Die Wohnungswirtschaft stellt sich als krisensicher dar.

Erfurt als Landeshauptstadt Thüringens bleibt Dreh- und Angelpunkt landesweit. Die verbesserte Infrastruktur, der Wirtschafts- und Kulturstandort, die attraktive Anbindung mit Bus, Bahn und Flugzeug wird die Nachfrage nach Wohnraum langfristig stabil gestalten. Ein weiterer Ziehfaktor ist die in 2021 stattfindende Bundesgartenschau. Die Effekte werden weit über das Event hinaus spürbar sein. Die zahlreichen Maßnahmen in der Nähe der einzelnen Buga-Standorte, insbesondere im Erfurter Norden entlang unseres Bestandes, werden positive Effekte nach sich ziehen. Der Erfurter Norden erlebt eine Stadt- und Quartiersentwicklung sondergleichen. Die Umgestaltung des größten innerstädtischen Grünzuges, der Geraue, sucht ihresgleichen. Unsere Genossenschaft beteiligt sich zukunftsorientiert an dem Vorhaben.

Nachhaltigkeit und Beständigkeit in die Zukunft mitzunehmen, sehen wir als unsere Hauptaufgabe. Den Wohnungsbestand zu sanieren, zu erhalten und zu pflegen für kommende Generationen unter Berücksichtigung der Durchführung von effizienten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Wirtschaftlichkeit und bedarfsorientierte Anforderungen immer im Blick, Klima und Natur, Rahmenbedingungen von EU, Bund und Land bestimmen heute und morgen unsere tägliche Arbeit.

Unter der Einhaltung der gegebenen Bedingungen sind beeinträchtigende Risiken, die künftig negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, nicht ersichtlich. Wir werden unter Einhaltung der geplanten Ziele die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben, die Zukunft im Blick haben und unter den derzeit einzuschätzenden Bedingungen künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen sicher und fristgerecht zu erfüllen.

Im Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2021 haben wir, ausgehend von der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030, die folgenden Ziele festgelegt. Im Plan Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse mit T€ 28.589,0 geplant. Hierunter sind als wesentlicher Anteil die durchschnittlichen Sollmieten von 5,61 €/m² zu benennen, was zu Einnahmen aus dieser Position in Höhe von T€ 20.447,2 führt. In Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete wurden im Jahr 2020 für den größten Teil des Bestandes sozial verträgliche Anpassungen der Nutzungsentgelte durchgeführt, was im Geschäftsjahr 2021 den Zuwachs ganzjährig in dieser Position zeigt. Im Aufwandsbereich wurde für bezogene Lieferungen und Leistungen mit T€ 16.938,2 sowie Personalaufwendungen in Höhe von T€ 2.571,2 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung geplant. Als Jahresüberschuss planen wir die Realisierung mit T€ 1.732,2, der sich zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft abbildet. Nach wie vor bleiben die sich verändernden Rahmenbedingungen im Vermietungsgeschäft, die Nachfrage nach preisstabilen sowie qualitativ hochwertigen Handwerkern herausfordernd und die geeignete Personalfindung eine immer wieder spannende Aufgabe. Diese Komponenten bilden das tägliche Geschäft ab, um die gestellten Ziele zu erreichen. Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir die Erreichung einer Vermietungsquote von 96,50 %.

Seit der Beschlussfassung der langfristigen Unternehmensplanung 2015 – 2030 im Jahr 2015 sind mehr als fünf Jahre vergangen. Rahmenbedingungen bei bestimmten Positionen, gesetzliche Bedingungen und Vorschriften, die Einfluss auf die Einnahme- wie auch Ausgabenseite nehmen können, haben sich geändert, sodass eine Anpassung der Planung erforderlich ist. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir den Entwurf der überarbeiteten Planung mit einem Planungszeitraum bis 2035 fertiggestellt. Vorrangiges Ziel ist die Bestandssicherung sowie die Erweiterung des Portfolios durch Neubauten auf den eigenen Flächen unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsaspekten. Die Planung wurde in 2020 dem Aufsichtsrat übergeben. Für das Jahr 2021 ist die abschließende Beschlussfassung geplant.

4 Chancen- und Risikobericht

Sicherung und Erhaltung unseres Bestandes langfristig gedacht, für heutige und folgende Generationen, steht an erster Stelle der Prioritätenliste. Für unsere Mitglieder und Nutzer die Qualität des Wohnens zu erhalten, unsere Bestände an zukünftigen Bedürfnissen auszurichten, immer unter Beachtung der jeweiligen Einkommenssituation, ist die langfristige Aufgabe der Genossenschaft. Weitere Bedeutung hierbei finden die Entwicklung der Höhe des wirtschaftlichen Nutzungsentgelts sowie der Bewirtschaftungskosten, die Umsetzung geforderter technischer Standards und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Insgesamt gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung aus, ungeachtet dessen, welche Auswirkungen die derzeitige Corona-Krise haben wird.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht existent. Bestandsgefährdende Sachverhalte und Risiken, die der Genossenschaft Schaden zufügen können, frühzeitig zu erkennen, ist

die Aufgabe eines funktionierenden Risikomanagements. Das dafür bestehende Medium in Form des Risikohandbuchs ist in das Organisationshandbuch der Genossenschaft eingebunden. Bestimmte Kriterien, die der ständigen Beobachtung unterliegen, fließen in die Bewertung ein und Steuerungsmaßnahmen dienen der besseren Kontrolle. Mit unserer laufenden Überwachung der Risiken und deren Dokumentation in den Vorstandsprotokollen stellen wir eine adäquate Risikobehandlung sicher. Interne Budgetkontrolle einzelner Ertrags- und Kostenpositionen, die tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse sind dringend notwendiger Inhalt des Risikomanagements. In regelmäßigen Abständen erfolgt ein Vergleich der Ist- und Sollgrößen. Die gewonnenen Erkenntnisse hierdurch werden an die Gremien regelmäßig und zeitnah kommuniziert. Die weitere Vorgehensweise wird aufgrund von Erkenntnissen dokumentiert und weiter beobachtet.

4.1 Vermietung

Die Wohnung ist der Mittelpunkt des Lebens. Sie war und ist für den Menschen lebensnotwendig und gibt Schutz und Sicherheit. Dies gilt in dieser Zeit der Kontaktverbote und der eingeschränkten Bewegungsfreiheit in besonderem Maße. Gleichzeitig wächst die Angst, die Wohnung zu verlieren, weil zunehmend Einkommen wegbrechen. Das Zuhause nimmt wieder einen größeren Wert ein. Und findet mehr Beachtung und ist alles andere als immer selbstverständlich. Die Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist ungebrochen. Auch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung, der stetige Rückgang der Bevölkerung im Bundesland Thüringen und die Wanderungsbewegungen sind nicht neu und die Ursache für leicht sinkende Vermietungszahlen in Erfurt.

Die Ansprüche an das Wohnen haben sich geändert. Nicht geändert hat sich für uns die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Wohnraum für alle Menschen ist die soziale Frage unserer Zeit. Wir setzen uns für gutes und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen ein und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. Wohnungen müssen gut saniert sein, brauchen eine gute Infrastruktur, Fahrstuhl oder Balkon sind in diesen Zeiten ein Muss an Ausstattung.

Gegenwärtig sind die Herausforderungen für ein soziales, gerechtes und zukunftsfähiges Wohnen komplexer und vielfältiger denn je. Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahre hat großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohntrends. Dabei steht die demographische Entwicklung ebenso im Fokus wie die Digitalisierung und innovative Wohnformen. Die Wohnungswirtschaft, auch unsere Genossenschaft, engagiert sich seit Jahrzehnten intensiv im Klimaschutz. Die Herausforderungen, um die Klimaziele zu erreichen und das Wohnen trotzdem bezahlbar zu halten, sind allerdings enorm. Große Herausforderungen im Bereich Wohnen und Umwelt kommen auf uns zu. Klimawandel, Ausbau digitaler Strukturen, Mobilität in Stadtquartieren, digitales Wohnen, Energie fürs Quartier, Integration, Wohnen für jedes Alter – alles Themen, die uns im nächsten Jahrzehnt intensive Bemühungen abverlangen.

Die wirtschaftliche Stabilität einer Großzahl der Wohnungsunternehmen ist in den letzten Jahren aufgrund guter Rahmenbedingungen angestiegen. Dennoch werden die stetig begleitenden Herausforderungen zunehmen. Das Angebot der Unternehmen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, gleichzeitig die Kosten für Baumaßnahmen nichts ins Maßlose steigen zu lassen, sind die Herausforderungen. Gute Mietauslastung in den Städten stehen den hohen Leerständen im ländlichen Raum gegenüber.

Investition in die Bestände kann nur sein, was die Wohnungsunternehmen über die Nutzungsentgelte eingenommen haben. Daher sind die Spielräume für die Durchführung

von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begrenzt, müssen aber gleichzeitig gesetzlichen, technischen und verordnungsrechtlichen Anforderungen Beachtung schenken. Das verlangt jederzeit ein hohes Maß an Verantwortung und Mut.

Die Nutzungsentgelte und Umlagen sind wesentlicher Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und stellen den größten Teil der Einnahmen der Wohnungsunternehmen dar. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen stieg im Jahr 2019 auf 4,85 Euro/m² an im Vergleich zu 4,71 Euro/m² in 2018. Die Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,76 Euro/m² und ist somit um 1,7 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liegt stabil bei 8,2 %.

Bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie waren steigende Mieten, akuter Wohnungsmangel bis hin zur Enteignung großer Immobilienunternehmen und ein gesetzlich vorgeschriebener Mietendeckel in bestimmten Regionen Deutschlands in Anlehnung an das Berliner Modell ständige Inhalte der Berichterstattung in den Medien. Angebote aus einschlägigen Internetportalen und deren Entwicklung wurden dargestellt, wo man Durchschnittswerte von weitaus mehr als sieben Euro/m² für Erfurt und ca. neun Euro/m² für Jena findet und das Wohnen in Thüringen somit teurer wie in anderen Großstädten dokumentiert wurde.

Die sich daraus abbildenden Nettokaltmieten zeigen jedoch ein ganz anderes Bild und liegen im Durchschnitt bei 5,08 €/m² thüringenweit. Die Stadt Jena führt die Tabelle mit 5,80 €/m², gefolgt von Weimar mit 5,71 €/m² und Erfurt schon etwas abgeschlagen mit 5,31 €/m² an. Damit nehmen die Thüringer Städte mittlerweile einen führenden Platz bei den höchsten Nettokaltmieten im Osten Deutschlands ein. Deutschlandweit betrachtet, belegen sie weiterhin nur hintere Plätze. Die Preisspitzen erlebt man nach wie vor in den großen Städten. Weiterhin zeigt sich ein homogenes Mietpreisniveau in den Landkreisen, die jedoch erheblich unter dem Niveau des städtischen Raums liegen.

Angemessen und gut wohnen ist in Thüringen vielerorts möglich. Bereits geplanter oder schon vorhandener Neubau und die zunehmend erlassenen Baugenehmigungen werden die Situation für die ansässigen Wohnungsunternehmen erschweren und dort eventuell zu höherem Leerstand führen.

In politischen Debatten wird vielfach diskutiert, dass die Miete ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen darf. Hier ist immer Bezug auf die Nutzungsgebühren zzgl. der Betriebskosten genommen. Bei dieser Betrachtung liegt Thüringen mit der zu leistenden Miete von 23,2 % ihres Haushaltsnettoeinkommens unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 27,2 %.

Erfurt ist eine lebenswerte und attraktive Stadt, die sich durch eine sehr gute Infrastruktur, vielseitige industrielle Ansiedlungen sowie zahlreiche kulturelle Möglichkeiten auszeichnet. Um den Marktanforderungen gerecht zu werden und einen guten baulichen Zustand unserer Bestände zu gewährleisten, werden wir auch in Zukunft die Nutzungsentgelte moderat anpassen, damit erforderliche Investitionen sichern und zugleich Begleiter für das Leben und Wohnen in der Genossenschaft sein.

4.2. Instandhaltung

Die Bestandsbewirtschaftung bringt vielfältige Aufgaben mit sich: Gebäude müssen regelmäßig saniert und technisch

auf den neuesten Stand gebracht werden, um die Zukunftsfähigkeit von bestehendem Wohnraum sicherstellen zu können. Bestandsgebäude und ganze Quartiere müssen zukunftsicher gestaltet werden und sich sowohl gesellschaftlichen als auch gesetzlichen Veränderungen und Ansprüchen anpassen. Dazu zählen zahlreiche Aspekte, wie die energetische Ertüchtigung, die Erneuerung von Aufzügen und die Reduktion von Barrieren, die vor allem das Wohnen im Alter betrifft. Aber auch die Bestandsentwicklung, wozu Komfort und Modernisierung zählen, ist ein Element, das bei der Zukunftsfähigkeit von Wohnraum eine entscheidende Rolle spielt. Die Quartiersentwicklung gewinnt immer weiter an Bedeutung.

Aber auch technische Fragen und Richtlinien spielen eine große Rolle bei der Bewirtschaftung von Bestandsgebäuden. Immer mehr neue Normen, Vorschriften und Richtlinien erschweren den Alltag. Die EU hat einen großen Einfluss auf die Gesetzgebung in Bezug auf Gebäude und Technik, wie beispielsweise die Ökodesignrichtlinie, die Gebäude-Richtlinien und die Effizienzrichtlinien. Auf nationaler Ebene werden technische Regelungen und Vorschriften bezüglich Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Lüftung beschlossen.

Wir stehen heute vor der Herausforderung, Bestände zukunftsicher zu sanieren. Die Umsetzung stellt uns vor große Herausforderungen. Neben hohen Investitionskosten und mangelnder Nutzer-/Mieterakzeptanz fehlen oftmals qualifizierte Handwerker, um die Maßnahmen umzusetzen. Bau-firmen klagen über Kapazitätsengpässe und einen Fachkräftemangel, was wiederum zu steigenden Baukosten führt. Lange Sanierungszeiten stellen zudem die Nutzer/Mieter auf eine enorme Geduldssprobe. Hier zeigt sich einmal mehr der gelebte, respektvolle Umgang mit Handwerkerunternehmen, die es ermöglichen, auch in anspruchsvollen Zeiten Maßnahmen plangemäß durchzuführen. In der heutigen Situation ist verantwortungsvolles Handeln von allen Seiten nötig. Über Jahre gelebte Partnerschaften zeigten einmal mehr, dass Krisensituationen bewältigbar sind. Partnerschaften auf Augenhöhe war und bleibt unsere Maxime.

Für das regelmäßige Herrichten von Wohnraum, die laufende Instandhaltung und Instandsetzung, die Durchführung von Großmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Einhaltung von behördlichen Auflagen bedarf es jährlich entsprechender liquider Mittel, um den bereits erreichten Stand zu erhalten bzw. zu verbessern. Dass diese Mittel nicht jederzeit nur aus dem laufenden Cashflow aufgebracht werden können, sondern teilweise die Fremdfinanzierung verlangen, ist der momentanen Lage am Handwerkermarkt und demzufolge der gestiegenen Preise geschuldet.

Die erste Sanierungswelle erfolgte ab Mitte der 90iger-Jahre, die zweite Sanierungswelle beschäftigt uns bereits heute und wird uns im nächsten Jahrzehnt begleiten. Die genannten Investitionen nach 1990 sind in der Genossenschaft finanziell noch zu spüren, vorhandene Darlehen, aber auch Altschulden, belasten die Liquidität. Die 2. Sanierungswelle wird im nächsten Jahrzehnt umfangreiche Investitionen erfordern. Dies ist in einem Umfeld steigender Baupreise eine anspruchsvolle Aufgabe. Umso wichtiger ist eine solide Planung der Instandhaltung und Instandsetzung mit einhergehender Sicherung finanzieller Mittel sowie personeller Ressourcen.

Unsere Bestände sind sehr gut saniert. Durchdacht und zeitgemäß haben wir den Bestand der Genossenschaft im Blick. Wir investieren stetig und erfüllen verantwortbar erforderliche Standards. Bei all den Investitionen liegt der Fokus auf Bezahlbarkeit der künftigen Nutzungsentgelte, auf Bereitstellung von Wohnraum für eine breite Einkommensschicht im Sinne unserer satzungsgemäßen Verpflichtung. Wir für-

dem unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Alle Maßnahmen dienen der Erhaltung und Verbesserung unserer Gebäudesubstanz und sind teilweise gleichzeitig unserem Grundsatz der möglichen und notwendigen Senkung der beeinflussbaren Betriebskosten geschuldet. Die Suche nach ständig neuen Potenzialen, einer Steigerung der Betriebskosten entgegenzuwirken und somit Einsparungen für unsere Nutzer und Mieter zu erreichen, ist dabei unser Ziel.

4.3 Neubau „Wohnen am Zoo“

Eines hat sich in der Vergangenheit nicht geändert und wird sich auch in der Zukunft nicht ändern: das Bedürfnis Wohnen. Der Anspruch an die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen als bedeutsamer Teil des Lebens erfährt gerade in der aktuellen Zeit, wo gefühlt so einiges auf den Kopf gestellt wird, eine ganz besondere Rolle. Unsere Genossenschaft besitzt eine Vielzahl von Flächen zur Neubebauung. Aktuell entwickeln wir im Erfurter Norden Abrissflächen. Die städtebauliche nachhaltige Entwicklung liegt uns hier am Herzen. Ziel ist die Erweiterung unseres Portfolios mit ergänzenden Wohnformen zu unserem bisherigen Bestand.

Unter dem Projektnamen „Wohnen am Zoo“ wird das Bauvorhaben am Roten Berg am Jakob-Kaiser-Ring 13 verwirklicht. Unser Ziel ist es, die Fläche als Wohnbauprojekt zu revitalisieren und Wohn- und Gewerbeflächen dauerhaft im eigenen Bestand zu halten und zu bewirtschaften. Verschiedene Lebensphasen sprechen wir an und werden mit Flexibilität diesen gerecht. Das neu zu gestaltende Areal teilt sich in vier Baufelder und ist damit städtebaulich wie nutzerspezifisch auf verschiedenen Anforderungen zugeschnitten. Wir legen großen Wert auf Qualität der Architektur, umsichtige Planung und nachhaltige Materialien in Verbindung mit der auskömmlichen Wirtschaftlichkeit.

Die Entwürfe liegen vor und gemeinsam mit den jeweiligen Akteuren der Stadt Erfurt ist das angestrebte Ziel für 2021, die Planreife zu erreichen. Sobald dieser Prozess seinen Abschluss findet, blicken wir optimistisch auf den Projektbeginn in 2022.

4.4 Liquiditätsslage

Weiterhin umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aufwendungen in Bezug auf den anstehenden Neubau mit dem Namen „Wohnen am Zoo“ erfordern einen erhöhten Bedarf an liquiden Mitteln. Der Kapitaldienst zum Zwecke der fristgerechten Tilgung und Bedienung der Zinszahlungen wird mittels unseres aufgestellten Risikomanagementsystems überwacht, um zeitnah gegenläufige Entwicklungstendenzen zu unserer Planung zu identifizieren und diesen entgegenzuwirken.

In unserem ERP System WODIS Sigma ist das Modul Budget mit enthalten. Darin werden definierte Größen für beschlossene Projekte eingestellt. Auch die einzelnen Kostenarten unterliegen der monatlichen Kontrolle und Analyse, eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert. Mit der Überschreitung des Gesamtbudgets ist der Abbau der vorhandenen laufenden Liquidität bis hin zur Inanspruchnahme neuer Kreditmittel verbunden. Doch selbst in Zeiten des Niedrigzinsniveaus bedeutet dies zusätzlichen Aufwand. Durch zugesagte Kreditportfolios und uns zur Verfügung stehende Finanzierungsvarianten ist die Genossenschaft finanziell gut ausgestattet und verfügt über Sicherheit

gegen eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Unser installiertes Risikomanagementsystems unterliegt der laufenden Kontrolle und Analyse. Alle Forderungen aus dem Kerngeschäft wie auch aus anderen Sachverhalten werden regelmäßig analysiert und mittels regelmäßig durchgeführter Mahnläufe überwacht. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird stetig analysiert. Ist diese nicht mehr gegeben, werden entsprechenden Wertberichtigungen durchgeführt.

Langfristige Liquiditätsbindung durch den langfristig gebildeten Immobilienbestand ist kennzeichnend für die Wohnungs- und Immobilienbranche. Im Gegensatz dazu bedarf es langfristiger Finanzierungen, woraus ein gewisses Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich immer gegeben ist. Für die Überwachung und Steuerung dieser Risiken dienen die regelmäßige Auswertung des Risikomanagements sowie laufende Liquiditätsbetrachtungen, gleichzeitig werden mögliche Risiken in Bezug auf Zinsveränderungen in der Planung berücksichtigt.

Möglichen Liquiditätsrisiken wirken wir frühzeitig durch Prolongationen entgegen und nutzen diese Sachverhalte, unsere gut aufgestellte Eigenkapitalausstattung sowie den Abbau von Fremdverbindlichkeiten voranzutreiben.

4.5. Personalmanagement

Die Themen digitale Transformation, demografischer Wandel, aber auch der Fachkräftemangel sowie die veränderten Arbeits- und Wertvorstellungen der jüngeren Generationen beschäftigten die Genossenschaft als Arbeitgeber in 2020.

Gerade jüngere Mitarbeiter erwarten im Job ein hohes Maß an Flexibilität. Sie suchen einen Arbeitgeber, der ihnen mehr als nur ein angemessenes Gehalt bietet. Durch das Angebot flexibler Arbeitszeitmodelle und das seit diesem Jahr gültige moderne Vergütungssystem mit variablen Bestandteilen können wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber stärken. Daneben sind Weiterbildungsangebote ein wichtiger Teil, um das Engagement unserer Mitarbeiter zu fördern. Wir investieren in unsere Mitarbeiter und ihre Entwicklung. Zusatzleistungen im Bereich betriebliche Gesundheitsförderung, wie Sportmöglichkeiten, die betriebliche Krankenversicherung und ein regelmäßiges Obstangebot, runden das Angebot für unsere Mitarbeiter ab.

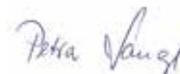
Seit März 2020 beherrscht die Corona-Pandemie das öffentliche und private Leben in Deutschland. Der Schutz der Gesundheit der Mitarbeiter hat oberste Priorität. Es mussten Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Arbeit gut und gesund weiterlaufen kann. Dafür wurde ein umfassendes Schutz- und Hygienekonzept installiert. Arbeitsprozesse wurden an die neuen Bedingungen angepasst und optimiert. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft bleibt stabil, das Hauptgeschäft konnte aufrechterhalten werden, Arbeitsplätze sind nicht in Gefahr und von Kurzarbeit mussten wir keinen Gebrauch machen.

Abermals hat unsere Genossenschaft bewiesen, dass sie auch in Krisenzeiten stabil für die Bewirtschaftung des Bestandes und als Arbeitgeber ist.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 15. März 2021



AKTIVA	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		63.722,07	75.652,38
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	136.410.592,57		138.985.208,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.853.356,01		1.935.316,76
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	198.876,16		179.765,70
4. Anlagen im Bau	790.448,58		815.534,89
5. Bauvorbereitungskosten	65.571,20	139.318.844,52	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	213.500,00		213.500,00
3. Andere Anlagen	5.000,00	243.500,00	5.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.173.039,96		8.665.747,20
2. Geleistete Anzahlungen	1.294.555,07	9.467.595,03	1.309.900,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.421,26		68.071,15
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.545,86		68.687,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.515,92		14.173,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.620.054,18	3.852.537,22	3.457.728,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.434.147,83	5.771.994,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.489,04	32.699,52
Bilanzsumme		158.388.835,71	161.623.980,85

PASSIVA	31.12.2020		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	338.550,00		356.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.500.328,33		5.527.953,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	5.839.628,33	1.350,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile:	€ 2.121,67		
Vorjahr:	€ 596,67		
II. Kapitalrücklage		908.137,82	898.212,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	4.051.741,94		3.667.562,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.002.705,98	80.636.208,46	30.230.434,84
IV. Bilanzgewinn		3.457.611,15	2.772.271,14
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	43.844,00		21.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.672.951,97	1.716.795,97	2.946.508,15
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.189.887,19		61.392.005,49
2. Erhaltene Anzahlungen	8.977.851,35		8.766.597,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.978,45		107.771,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.290.380,69		1.068.608,97
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.421,81		75.582,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	90.033,82	65.715.553,31	101.393,57
davon aus Steuern:	€ 13.096,17		
Vorjahr:	€ 15.675,23		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		114.900,67	108.117,04
Bilanzsumme		158.388.835,71	161.623.980,85

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.011.513,10		27.030.241,72
b) aus der Betreuungstätigkeit	16.097,28		16.097,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.534,97	28.054.145,35	27.406,90
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-492.707,24	350.288,42
3. Sonstige betriebliche Erträge		941.047,72	1.150.106,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.132.833,12		14.868.895,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.467,83	14.155.300,95	23.027,89
5. Rohergebnis		14.347.184,88	13.682.218,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.118.852,72		1.852.783,65
b) Soziale Abgaben	394.686,62	2.513.539,34	363.259,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.242.756,49	4.171.638,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.980.280,06	2.297.505,52
9. Erträge aus Beteiligungen		25.000,00	24.500,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	799,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.036,61	647,33
davon aus Abzinsung: €	0,00		
Vorjahr: €	0,00		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.159.514,81	1.348.783,40
davon aus Abzinsung: €	0,00		
Vorjahr: €	0,00		
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		63.691,50	21.758,06
14. Ergebnis nach Steuern		4.413.439,29	3.652.436,64
15. Sonstige Steuern		571.649,12	572.135,37
16. Jahresüberschuss		3.841.790,17	3.080.301,27
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		384.179,02	308.030,13
18. Bilanzgewinn		3.457.611,15	2.772.271,14

Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Mit dem Sitz der Geschäftsstelle in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22, ist die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG seit mehr als einem Jahrhundert Partner in Bezug auf gutes, sicheres und preisangepasstes Wohnen. Sie ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 100124 registriert.

Die Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2020 erfolgt maßgeblich nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Weitere gesetzliche Regelungen wie das Genossenschaftsgesetz, das DMBilG und die Satzung der Genossenschaft wurden beachtet. 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 16. Oktober 2020. Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das branchenübliche Gesamtkostenverfahren. Entsprechend den Angaben über die Schwellenwerte des § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Kalenderjahr ist das Geschäftsjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung fanden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ihre Anwendung.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Hier gilt die lineare Abschreibungsdauer von drei bis fünf Jahren.

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen.

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

Für Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsdauer von 3 bis 23 Jahren zugrunde gelegt. Auf Zugänge, die im Verlauf des Geschäftsjahres angeschafft wurden, erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bis € 250,00 wurden im Zugangsjahr voll als Aufwand bewertet. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von € 250,01 bis € 800,00 erfolgt im Anschaffungsjahr die Vollabschreibung, diese werden im Anlagenbuch geführt und bei endgültiger Verschrottung als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** werden unter der Position **Umlaufvermögen** ausgewiesen. Diese beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten und sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Durch die Inanspruchnahme gebildeter **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit geachtet und somit Risiken minimiert.

Die Bilanzierung der **sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Rückstellungen für Steuern und sonstige Sachverhalte werden für alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses gebildet. Ihre Bewertungen wurden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung und Zusammensetzung in Anlage 1 im Anlagespiegel dargestellt.

In den Großobjekten wurde auch diesjährig die Abarbeitung der Beauftragungen zur Ertüchtigung des Brandschutzes fortgesetzt. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes wurden für die Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 zusätzliche Notausgänge geschaffen und diese mit € 104.600,18 als nachträgliche Herstellungskosten in den **Sachanlagen** bewertet.

Nachträgliche Herstellkosten entstanden im Rahmen der Errichtung der Brandmeldeanlage und der Erweiterung der Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 7–9.

Insgesamt wurden € 418.231,01 aktiviert, davon € 414.698,20 auf **Sachanlagen** und € 3.532,81 als **Anlagen im Bau**.

Für verschiedene Wirtschaftseinheiten wurden Balkone angebaut und insgesamt € 538.808,53 verwendet. In der Friedrich-Engels-Straße 42/42a – e sind nachträgliche Herstellungskosten mit € 444.799,60 in die Sachanlagen einzustellen. In den **Anlagen im Bau** verbleiben € 94.008,93, diese sind nach Fertigstellung auf die Sangerhäuser Straße 2 – 10 und die Friedrich-Engels-Straße 44/44a – e zu verwenden.

In den Eigentümeranlagen VII und XIII erfolgte der Ausbau von Balkonen. Im Vorjahr erfolgte die Aktivierung der Anzahlung in Höhe von € 287.500,00 in die **Anlagen im Bau**. Im Geschäftsjahr wurden für die Eigentümergemeinschaft VII, Wermutmühlenweg 15 – 19, € 202.436,58 sowie für die Eigentümergemeinschaft Friedrich-Engels-Straße 29 € 60.056,17 in die Sachanlagen nachträglich aktiviert.

Aus dem Herrichten von Wohnraum wurden nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** mit € 185.718,48 für die Objekte in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aktiviert.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Elektroinstallation in der Sofioter Straße 7 – 9 erfolgte der Einbau einer Brandmeldeanlage, dafür wurden € 165.371,95 als nachträgliche Herstellungskosten gewertet und in die **Anlagen im Bau** eingestellt.

Die im Vorjahr begonnene Planung des Projektes Neubau „Wohnen am Zoo“ wurde diesjährig weitergeführt und das Büro Bramey & Partner Architekten gewonnen. Es wurden projektbezogen € 65.571,20 in die Bauvorbereitungskosten aktiviert.

Die noch nicht abgerechneten umlegbaren Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 werden im Umlaufvermögen unter den **Unfertigen Leistungen** aktiviert, ihre Höhe beläuft sich auf € 8.173.039,96 (Vorjahr: € 8.665.747,20). Als **Erhaltene Anzahlungen** werden unter den Verbindlichkeiten die darauf bereits geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 8.977.851,35 (Vorjahr: € 8.766.597,46) ausgewiesen.

Als **Geleistete Anzahlungen** werden im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften bewertet und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.293.475,07 (Vorjahr: € 1.308.820,92).

Um eventuellen Ausfällen von Forderungen Rechnung zu tragen wurden Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** mit € 86.819,11 (Vorjahr: € 105.731,13) gebildet.

Die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften sind als wesentlicher Teil unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** bilanziert. Diese belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf € 3.594.439,76 (Vorjahr: € 3.439.986,29). Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind For-

derungen in Höhe von € 7.029,22 (Vorjahr: € 2.373,16) unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist in Anlage 2 dargestellt.

Auf Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden Vorauszahlungen geleistet. In Höhe von € 43.844,00 sind entsprechende **Rückstellungen für Steuern** auf Gewerbe- und Körperschaftssteuer gebildet worden.

In der folgenden Tabelle werden die **Sonstigen Rückstellungen in ihrer Aufteilung** angezeigt:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Kosten der Hausbewirtschaftung	1.497.948,99
Kosten des Personals	111.242,88
Kosten der Steuerberatung und Prüfung	62.710,10
Kosten sonstiger Risiken	1.050,00
Gesamtsumme	1.672.951,97

In Anlage 3 sind die **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten sowie deren Besicherung dargestellt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sollmieten sind unter den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** mit € 20.170.799,26 (Vorjahr: € 19.490.168,33) enthalten. Ebenso finden sich in dieser Position abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2019 minimiert um zugeordnete Erlösschmälerungen wieder. Diese betragen € 8.687.806,99 (Vorjahr: € 8.333.177,72). Andere Erlösschmälerungen gehen aufgrund des Leerstandes sowie aus Mietminderungen in Höhe von € 868.807,80 (Vorjahr: € 826.524,71) in diese Position ein.

Als wesentliche Bestandteile sind in den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** folgende Sachverhalte enthalten:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Versicherungsschäden	241.005,70
Schadenersatz	238.145,36
Auflösung von Rückstellungen	195.047,63
früheren Jahren	155.829,47
Vereinnahmten Guthaben	20.227,07

Als Aufwendungen früherer Jahre sind unter den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** € 64.600,36 (Vorjahr € 46.258,70) berücksichtigt. Das betrifft im Wesentlichen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung.

E. Sonstige Angaben

I. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	24	21
Technische Mitarbeiter	16	19
Auszubildende	4	4
gesamt	44	44

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 5 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

II. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2020	6.131
Zugänge	432
Abgänge	458
Stand 31.12.2020	6.105

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Zugänge und Abgänge um € 27.625,00 vermindert (Vorjahr: Minimierung € 15.450,00).

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 – stellvertretender AR-Vorsitzender, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer
Sylvia Voigt – Schriftführerin, Bereichsleiterin „Haus Zuflucht“ Evangelische Stadtmission Erfurt
Alexander Köhler – AR-Mitglied, Leiter Key-Account-Management und Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt
Dr. Bernhard Lisson – AR-Mitglied, Rechtsanwalt

F. Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH hat ihren Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22. Sie firmiert als 100%iges Tochterunternehmen der Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG. Die Werte aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der Tochtergesellschaft ergeben sich wie folgt:

	Saldo in €
Bilanzsumme	718.857,92
Eigenkapital	550.980,48
Jahresüberschuss	47.841,22

G. Beteiligungen

Mit einer Einlage von € 5.000,00 hält die Genossenschaft an der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften 33,3%. Mit dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2020 beläuft sich die Bilanzsumme auf € 324.966,12 (Vorjahr: € 215.030,49) und das Eigenkapital auf € 249.417,17 (Vorjahr: € 211.974,99). Im laufenden Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 39.994,56 (Vorjahr: € 24.501,64) erwirtschaftet.

Seit dem 1. Januar 2015 halten wir unsere Beteiligung an der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 %. Als Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr € 25.000,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2019. Die Bilanzsumme beträgt am Ende des Geschäftsjahres € 1.312.875,77. Das Eigenkapital der Beteiligung erreicht mit € 848.291,20 eine Quote von 64,61 % an der Bilanzsumme und weist einen Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr von € 675.136,25 aus.

H. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ereignet, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

I. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.841.790,17 beendet. Entsprechend § 41 (2) der Satzung wurden € 384.179,02 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.457.611,15 in die anderen Ergebnissrücklagen zur Stärkung des Eigenkapitals einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 15. März 2021

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	466.718,81	51.807,17	55.709,50	0,00	462.816,48	63.726,48	55.698,50	399.094,41	63.722,07	75.652,38
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	237.966.534,59	1.151.887,30	14.369,79	262.209,19	239.366.261,29	3.974.342,84	0,00	102.955.668,72	136.410.592,57	138.985.208,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.960.678,38	8.691,29	0,00	0,00	4.969.369,67	90.652,04	0,00	3.116.013,66	1.853.356,01	1.935.316,76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.176.863,09	135.960,35	153.625,54	0,00	1.159.197,90	114.035,13	150.810,78	960.321,74	198.876,16	179.765,70
Anlagen im Bau	815.534,89	263.994,14	26.871,26	-262.209,19	790.448,58	0,00	0,00	0,00	790.448,58	815.534,89
Bauvorbereitungskosten	0,00	65.571,20	0,00	0,00	65.571,20	0,00	0,00	0,00	65.571,20	0,00
	244.919.610,95	1.626.104,28	194.866,59	0,00	246.350.848,64	4.179.030,01	150.810,78	107.032.004,12	139.318.844,52	141.915.826,06
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	213.500,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	243.500,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	245.629.829,76	1.677.911,45	250.576,09	0,00	247.057.165,12	4.242.756,49	206.509,28	107.431.098,53	139.626.066,59	142.234.978,44

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2019 €	Einstellungen während des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2020 €
Kapitalrücklage		898.212,82	9.925,00
Ergebnisrücklagen			
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)	3.667.562,92	384.179,02 (384.179,02)	4.051.741,94
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	30.230.434,84	2.772.271,14 (2.772.271,14)	33.002.705,98
Rücklagen insgesamt	77.479.758,30	3.156.450,16	80.636.208,46
	78.377.971,12	3.166.375,16	81.544.346,28

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 ¹
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.189.887,19	7.706.413,17	24.131.437,75	23.352.036,27	55.189.887,19	GPR
(Vorjahr)	(61.392.005,49)	(7.492.895,52)	(27.601.716,50)	(26.297.393,47)	(61.392.005,49)	
Erhaltene Anzahlungen	8.977.851,35	8.977.851,35				
(Vorjahr)	(8.766.597,46)	(8.766.597,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.978,45	110.978,45				
(Vorjahr)	(107.771,99)	(107.771,99)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.290.380,69	1.290.380,69				
(Vorjahr)	(1.068.608,97)	(1.068.608,97)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	56.421,81	56.421,81				
(Vorjahr)	(75.582,59)	(75.582,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	90.033,82	90.033,82				
(Vorjahr)	(101.393,57)	(101.393,57)				
Summe	65.715.553,31	18.232.079,29	24.131.437,75	23.352.036,27	55.189.887,19	
(Vorjahr)	(71.511.960,07)	(17.612.850,10)	(27.601.716,50)	(26.297.393,47)	(61.392.005,49)	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht