

Bericht des Vorstandes

Wir bleiben ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder

Drei Jahre ist es her, dass eine Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte. Es ist schön, Sie alle wieder zu sehen, dass wir in den persönlichen Austausch treten können.

Seit der letzten Versammlung ist unglaublich viel passiert – Unerwartetes, Aufregendes und Spannendes – mit uns und mit der ganzen Welt. Wir Menschen brauchen Zukunft, weil wir Orientierung suchen. Eine Aussicht auf das, was wir erobern wollen. Wir brauchen optimistische Impulse und inspirierende Bilder, um die Energie für einen anstrengenden, ungewissen Weg aufzubringen.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen brauchen vor allem Planungssicherheit, um neue bezahlbare, klimaschonende Mehrfamilienhäuser zu errichten bzw. zu erhalten. Die Regierung muss dringend eine verlässliche und auskömmliche Fördersystematik sowie eine wirksame Rohstoffstrategie zur nachhaltigen Versorgung von Deutschland auf den Weg bringen. Vor uns liegt einiges.

Das Kerngeschäft – Wohnen und Bestandserhaltung – steht im Vordergrund unserer Arbeit. All unsere Wohngebiete sind geprägt durch eine sehr gute Infrastruktur, Grünzüge die das Leben lebenswert machen, sowie eine perfekte Nahver-

sorgung. Unser Bestand ist durchweg sehr gut saniert und optisch sehenswert.

Dennoch ist es erforderlich, permanent den Gebäudebestand zu modernisieren. Bei rund 5.600 Wohnungen ist dies eine stete Herausforderung, die aber durch Lockdowns, unterbrochene globale Lieferketten und Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, eine erhöhte Nachfrage im In- und Ausland und erhebliche Preissteigerungen manchmal kaum noch zu meistern ist. Zum Beispiel sind die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 gestiegen.

Trotz der Widrigkeiten können wir alle zu Recht mit Stolz auf das Geleistete zurückblicken. Insgesamt 4.036,2 T€, was 30,32 € pro Quadratmeter entspricht, wurden in die Erhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen investiert. Hier einige Projekte und Maßnahmen, die exemplarisch dafür stehen, was geleistet wurde:

- Anbau von 30 Balkonanlagen und Wiederherstellung der Außenanlagen in der Friedrich-Engels-Straße 44 – 44 a-e, Investitionssumme: 456.900 €
- Fassadenreinigung in der Maximilian-Kolbe-Straße 27 – 38, Investitionssumme: 22.700 €
- Instandsetzung der Aufzugsanlage, Antrieb und Steuerung in der Eislebener Straße 5

und im Karl-Reimann-Ring 2 und 5 Investitionssumme: 297.800 €

- Erneuerung der Warmwasseraufbereitung in der Rigaer Straße 1 – 9 und Sofioter Straße 7 – 9 , Investitionssumme: 395.200 €
- 3. Bauabschnitt der Elektrosanierung Sofioter Straße 7 – 9, inkl. Neuinstallation der Klingel- und Wechselsprechanlage, Einbau eines Feuerwehrotrofes, einer Sicherheitslichtanlage, einer Brandmeldeanlage Investitionssumme: 1.600.000 €
- Umgestaltung des Eingangsbereiches Budapester Straße 37, Investitionssumme: 133.300 €

Zudem wurden diverse Maßnahmen in unterschiedlichen Gebäuden zum vorbeugenden Brandschutz durchgeführt, Investitionssumme: 689.900 €

Allerdings: 850.000 € von den ursprünglich geplanten Maßnahmen konnten wir nicht umsetzen, wegen Nichtverfügbarkeit von Handwerkern, nicht verfügbaren Materials oder überzogenen Preisen. Diese Tendenz wird sich in den nächsten Jahren wohl noch verstärken.

Auch das Herrichten von Wohnungen, die neu vermietet werden, nimmt erhebliche Mittel in Anspruch. 2021 wurden 424 Wohnungen auf Vordermann gebracht, Investitionssumme: 2.890.400 €.

Unsere Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern mehr als Wohnraum und Mitbestimmung. Zahlreiche Wohnvorteile sowie das seit mehreren Jahren etablierte Soziale Management der Genossenschaft machen das Leben in der Gemeinschaft unserer Genossenschaft attraktiv für Jung und Alt. Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit sind unverzichtbar für die Genossenschaft. „Leben in der Genossenschaft“ ist mithin nicht nur eine Kampagne und ein Kommunikationselement, sondern unter diesem Motto steht die Arbeit für die Mitglieder in all ihren Facetten.

Dafür wurden und werden weiter räumliche Bedingungen geschaffen, die ihresgleichen suchen – seien es Gemeinschafts- und Lese- oder Fitnessräume, sei es der Freiraum '22 (vormals Café am See) oder die fünf Gästewohnungen. Viele von ihnen sind neu gestaltet und werden Stück für Stück noch in die Kur genommen. Hier bieten sich unzählige Möglichkeiten für Treffen mit den Nachbarn, für Veranstaltungen, Vorträge u.a.m.

Feste in den Wohngebieten, in einzelnen Häusern, das Genossenschaftsfest auf der ega, Vorteilsangebote für die Mitglieder bieten wir in einer solchen Vielfalt und Fülle, wie sie ihresgleichen sucht.

Zudem engagiert sich unser Unternehmen im größeren städtischen Kontext, unterstützt Vereine und ehrenamtliche Arbeit, beteiligt sich an Großveranstaltungen und sportlichen Events.

Essentiell für Unternehmen allgemein wie für unsere Genossenschaft sind verlässliche Mitarbeiter. Längst reicht es als Arbeitgeber nicht mehr aus, Entgelte zu zahlen. Für unsere durchschnittlich 44 Mitarbeiter*innen müssen ebenso die

Rahmenbedingungen stimmen. Dazu gehören bei uns u.a. eine umfassende betriebliche Gesundheitsförderung und arbeitgeberfinanzierte Krankenzusatzversicherung. Gesundheitsboni und die Förderung leistungswilliger Mitarbeiter nehmen eine wichtige Position ein. Flexible Arbeitszeiten ermöglichen eine bessere Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf. Gemeinsame Veranstaltungen – in den vergangenen beiden Jahren waren sie nicht möglich – leisten einen wichtigen Beitrag zu einem beständigen Miteinander unter Kollegen.

Bei all dem ist nicht zu übersehen, dass sowohl auf unsere Mitglieder als auch unser Unternehmen an sich weitere Herausforderungen zukommen, die wir nur gemeinsam, mit vereinten Kräften schultern können: Seit Jahren steigen die Nebenkosten – 2021 bereits um 26,9 Prozent und voraussichtlich um weitere 54,2 Prozent 2022. Das macht Sorge.

Die Preisentwicklung im Energiesektor ist besonders signifikant: Laut Thüringer Landesamt für Statistik um 28,3 Prozent. Am stärksten verteuerte sich Fernwärme (+46,0 Prozent). Gas verteuerte sich um 43,7 Prozent, Heizöl um 43,0 Prozent sowie Strom um 13,9 Prozent, Tendenz steigend. Ungeachtet aller Herausforderungen, haben wir dennoch konsequent die Kosten im Blick und bleiben mit unseren Mitgliedern im Austausch.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen stecken in einem Dilemma: Wir sind der Garant für bezahlbare Mieten und bieten guten, günstigen Wohnraum für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen. Ihre jährliche Rendite liegt bei gerade einmal zwei bis drei Prozent.

Wenn Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft erhalten und geschaffen werden soll, muss der Staat kurzfristig für eine auskömmliche und verlässliche Fördersystematik sorgen und langfristig Instrumente wie das Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung weiter stärken. Nur so kann das bezahlbare Wohnen in Deutschland gesichert werden.

Wir als Wohnungswirtschaft bieten dies. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft verpflichtet. Unser Handeln basiert auf Werten, die sich am Gemeinwohl orientieren. Daran lassen wir uns messen.



Bericht des Aufsichtsrates

Trotz aller Erschwernisse und Krisen –
unsere Genossenschaft entwickelt sich kontinuierlich positiv

Inzwischen ist ein weiteres Jahr vergangen, in dem die Coronapandemie und die dadurch verursachten Einschränkungen, Erschwernisse und deren Folgen unsere Gesellschaft beschäftigen. Doch bei weitem erfasst dies nicht die Probleme und auch Risiken, die sich aus der besonders seit dem 24. Februar diesen Jahres mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine erfolgten radikalen Änderung unserer Lebenswelt ergeben haben.

Das Jahr 2021, über das wir Bericht erstatten, ist abgeschlossen. Die Ihnen hier präsentierten Ergebnisse des Wirtschaftsjahres 2021 können nur zu der Einschätzung führen, dass unsere Genossenschaft auch durch das zweite Jahr der Coronapandemie sehr gut hindurchgekommen ist. Es hat sich einmal mehr bestätigt, dass langfristige, planmäßige und vor allem zielstrebige Arbeit Grundlage wirtschaftlichen Erfolgs ist. So konnte die über Jahre hinweg zu verzeichnende kontinuierliche positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft fortgesetzt werden.

Im Jahr 2021 hat der Aufsichtsrat fünf Sitzungen abgehalten, in denen er sich jeweils vom Vorstand über die Entwicklungen und Ergebnisse der Genossenschaft informieren ließ. Dazu gehören die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung und die Vermietungssituation und anderes mehr. 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 unmittelbar eingebunden.

Im Rahmen der jährlichen Wohngebietstour des Aufsichtsrates ist die Entwicklung der nördlichen Geraaue, beginnend am ehemaligen Garnisonslazarett entlang unserer Wohnungsbestände in Augenschein genommen worden.

Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Aufsichtsrat

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes haben wir den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen. Seitens des Aufsichtsrates wurde die Prüfung von allen Aufsichtsräten nachvollzogen. Die Berechtigung zur Einbeziehung sachverständiger Dritter bei der Erfüllung seiner Aufgaben als Aufsichtsrat ergibt sich aus dem § 25 Abs. 6 der Satzung der Genossenschaft.

Die Vermögens- und Schuldposten sowie Geschäftsguthaben wurden buchmäßig nachgewiesen. Soweit erforderlich, liegen externe Abstimmungen vor.

Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 157.084,3 T€ ab. Der Jahresüberschuss beträgt 2.607,4 T€. Die Liquidität der Genossenschaft war im Prüfungszeitraum jederzeit gesichert. Im Rahmen der Prüfung des Aufsichtsrates wurde der planmäßigen Finanzentwicklung besondere Beachtung geschenkt. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Die Genossenschaft hat eine bereinigte Vermietungsquote von 97,41 % erreicht. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich nachträglicher Herstellkosten insgesamt wieder mehr als T€ 7.644,6 aufgewendet.

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 302.000 m² ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung anteiliger Personalkosten für die Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von € 27,05 pro m² und unter Berücksichtigung der nachträglichen Herstellkosten sogar € 30,32 pro m².

Damit wird wiederum fast jeder dritte Euro der eingenommenen Kaltmiete sofort und unmittelbar in die Erhaltung des Bestandes investiert.

Zum 31. Dezember 2021 gehörten der Genossenschaft 6.131 Mitglieder mit 36.761 Geschäftsanteilen an. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Ende des Geschäftsjahres 49.232,2 T€, das entspricht 31,34 Prozent der Bilanzsumme.

Auch hierzu wieder eine kurze Anmerkung:

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

Der Zinsaufwand i. H. v. 1.029,4 T€ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 130,1, das entspricht 6,8 Prozent der Nettokaltmiete. Im Vorjahr waren es noch 7,2 %. Es flossen 7.706,7 T€ in die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Als wichtige Rentabilitätskennzahlen können ausgewiesen werden: Der Anteil des Kapitaldienstes, also Zins und Tilgung, an der Nettokaltmiete beträgt 44,7 Prozent, im Jahr zuvor waren es 44,8 Prozent.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 59,5 Prozent. Sie hat sich damit erneut deutlich, nämlich um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (57,4 Prozent) erhöht.

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. Unser seit Jahren formuliertes Ziel, unseren Mitgliedern bezahlbaren und guten Wohnraum dauerhaft zur Verfügung stellen zu können, behalten wir bei. Wir werden alles tun, damit dies nicht nur jetzt so ist, sondern auch in der Zukunft stets möglich bleibt.

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hat ihren Geschäftssitz in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt. Seit ihrer Gründung vor nunmehr fast 110 Jahren, in 1913 ist sie entsprechend ihrer Unternehmensaufgabe ein verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer sowie vieler weiterer Dienstleister. Entsprechend ihrer Eintragung unter der Nummer 100124 beim Registergericht in Jena, firmiert sie als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft und gilt im Sinne des § 336 Abs. 2 i.V.m. § 267 Abs. 2 des HGB als mittelgroßes Unternehmen. Gemäß ihrer Satzung ist die Genossenschaft befugt Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreiben. Sie kann im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur alle anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen. Am Bilanzstichtag bewirtschaftet die Genossenschaft an ihrem Standort im Norden der Stadt 5.590 Wohnungen in fünf verschiedenen Wohngebieten.

In der Verbindung des genossenschaftlichen Grundgedankens und wirtschaftlicher Stärke ist das wichtigste Ziel und stetige Aufgabe, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder/Nutzer bereitzustellen. Die umfassenden Herausforderungen durch die sich verändernden Einflüsse wie der demografische Wandel, vielfältige gesetzliche Änderungen, komplett sich wandelnde Rahmenbedingungen und nicht zuletzt die lang währende Corona Pandemie zeigt die Vielfältigkeit der anstehenden Aufgaben. Dabei spielen Begriffe wie Geduld, Toleranz, Achtsamkeit, Mitgefühl und auch Mut, und dies auch für den Anderen aufzubringen, eine besondere Rolle. Wir benötigen sie für die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Erhaltung des sozialen Friedens in unseren Quartieren.

Gerade in diesen schwierigen Zeiten der Corona Pandemie können wir feststellen, dass unsere Genossenschaft souverän die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen bewältigt hat. Gemeinsam haben wir die herausfordernde Zeit gelebt und sind gewappnet, für das was kommt.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gebremst durch die andauernde Pandemie, die mit zunehmenden Liefer- und Materialengpässen einhergeht, konnte sich die deutsche Gesamtwirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur zögerlich erholen. Mit der zu Jahresbeginn wirkenden zweiten Corona Welle und dem Lockdown waren nahezu alle Wirtschaftsbereiche betroffen und die Spuren der Krise deutlich spürbar. Massive Einschränkungen in den Dienstleistungsbereichen wie auch im produzierenden Gewerbe waren ersichtlich. Als die Beschränkungen im Laufe des Jahres Stück für Stück aufgehoben wurden, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Doch zunehmende Liefer- und Materialknappheit und damit verbundene Preissteigerungen in ungeahnten Größenordnungen sowie die zum Jahresende folgende weitere Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen dämpften die Erholung.

Das Baugewerbe, welches im Jahr 2020 durch die Corona Pandemie kaum Einbuße hatte, zeigte sich trotz zunehmender Kapazitätsengpässe bei Personal und Material und der damit einhergehenden, stark angestiegenen Baupreisentwicklung im Jahr 2021 noch robust, denn die Wirtschaftsleistung derer verringerte sich nur um 0,4 %.

Die meisten Wirtschaftsbereiche konnten ihr Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreichen. Hier zeigt sich die Immobilienwirtschaft im Vergleich mit dem Jahr vor der Pandemie als Stabilitätsanker in der Wirtschaftsleistung. Ähnliche Ergebnisse zeigten nur das Baugewerbe, der Bereich Information und Kommunikation. Das verarbeitende Gewerbe lag trotz Anstieg im Geschäftsjahr noch 6 % unter dem Niveau von 2019.

Durch historisch niedrige Zinsen bei gleichzeitig leicht steigenden Mietniveau sind die Bauinvestitionen nach Jahren der deutlichen Zuwächse mit diesjährig nur 0,5 % eine entscheidende Stütze der Konjunktur. Trotz hoher Nachfrage liegen die Gründe in voll ausgelasteten Kapazitäten am Bau, bedingt in fehlenden Arbeitskräften und Materialmangel als Folge von Lieferkettenverzögerungen. Etwa 257 Milliarden € flossen in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände und konnten entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend erneut zulegen. Wiederum war der Wohnungsbau mit 62 % anteilig der stärkste Faktor unter den Bauinvestitionen. Derzeit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren aufgrund der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf niedrigem Niveau. Dank staatlicher Unterstützung blieben die Einkommen der privaten Haushalte weitestgehend stabil.

Erwartungsgemäß werden die Wohnungsbauinvestitionen trotz der anhaltenden Preisspirale nach oben der Motor der Bauwirtschaft bleiben. Die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten vom Büro in das Wohnumfeld wird anhalten und könnte einen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Ebenso kann der Trend zur Verlagerung des Wohnraumes außerhalb der Großstädte, um mehr Wohnraumangebot nutzen zu können, ein Thema sein.

Das zweite Jahr Corona hat das weltwirtschaftliche Umfeld stark geschwächt. Über den ganzen Globus verteilt gibt es Schwierigkeiten, Lieferketten einzuhalten und Nachfragen nach bestimmten Komponenten nachzukommen. Demzufolge sind auch Konsum und Investitionen stark eingeschränkt.

Ein Anstieg der Verbraucherpreise zeigt sich in Höhe von 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr, ausschlaggebend sind vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten der zweiten Jahreshälfte. Der höchste Wert mit einer Zunahme von 5,3 % wurde im Dezember 2021 erreicht, eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor fast 30 Jahren analysiert. Deutliche Preistreiber waren die Energieprodukte mit einem Anstieg von 10,4 %, aber auch Gebrauchsgüter sind mit 5,4 % beteiligt. Der Anstieg der Nettokaltmieten mit 1,3 % ist dagegen noch moderat.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung, verursacht durch die Corona Pandemie, setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit ging ein mehr als 14 Jahre andauernder anhaltender Anstieg der Erwerbstätigkeit zu Ende. Diesen Anstieg konnte sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008/2009 nicht stoppen. In 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, ähnlich wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau blieb die Beschäftigung weiter klar um 363.000 Personen bzw. 0,8 % zurück. Von den Beschäftigungsverlusten waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbständige betroffen. Im Gegensatz dazu waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Demzufolge sank die Arbeitslosenquote von 5,9 % auf 5,7 %. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotential seit längerem ab und konnte in 2021 durch die Nettozuwanderung nach Deutschland nicht ausgeglichen werden.

In Thüringen ging die Zahl der Erwerbstätigen auch im Geschäftsjahr zurück. Bereits das dritte Jahr in Folge erlebt das Bundesland eine Verringerung der Arbeitsplätze um ca. 0,6 % was in etwa 6.300 Personen entspricht. Während das Bundesgebiet in 2021 nahezu gleich blieb, verzeichneten Thüringen und das Saarland die höchsten Rückgänge an Erwerbstätigen.

Nach dem dramatischen Rückgang von 4,6 % seiner Wirtschaftsleistung im Jahr des Ausbruchs der Pandemie, erholte sich die Wirtschaft in 2021 spürbar und steigert seine Leistung um ca. 2,7 %.

1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Der weitere Rückgang der Bevölkerung Thüringens setzt sich auch im Jahr 2021 fort. Thüringen verliert in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres mehr als 8.000 Personen und zählt damit noch 2,112 Millionen Einwohner. Dieser weitere Verlust resultiert aus einem Sterbefallüberschuss von mehr als 12.000 Personen, welcher jedoch durch einen positiven Wanderungssaldo von ca. 5.000 Personen etwas abgemildert wurde.

Einwohnerückgang und Alterung werden in den nächsten 20 Jahren die wesentlichsten Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Mit diesem Ergebnis endete auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2040, die dann nur noch von 1,862 Millionen Einwohnern ausgeht. Dementsprechend wird in allen Landkreisen und kreisfreien Städten die Geburtenrate nicht ausreichen, um die Sterberate abzudecken. Lediglich die Städte Erfurt, Jena und Weimar erreichen aufgrund ihrer Universitätsstandorte die junge Bevölkerung. Das wird auch in den nächsten 20 Jahren Bestand haben.

In Thüringen wird sich neben der Verknappung der Bevölkerung auch deren Altersstruktur weiter deutlich verändern. Der Anteil der erwerbsfähigen Personen, die zwischen 20 und 65 Jahren alt sind, wird sich bis 2040 deutlich verringern. Zunehmen wird die Altersgruppe über 65 Jahre, Kinder und Jugendliche bis 20 Jahre werden weniger. Infolge der natürlichen Entwicklung wird ab dem Jahr 2035 auch die Zahl der über 65-jährigen Bewohner Thüringens weniger. Schon zum jetzigen Zeitpunkt liegt das Durchschnittsalter in Thüringen mit 47,1 Jahren über den Werten vieler anderer Bundesländer und wird bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes auf 49,1 Jahre ansteigen. Nur in Sachsen-Anhalt sind die Bürger mit 47,6 Jahren durchschnittlich älter.

Diese demografische Entwicklung und Analysierung der Altersstruktur gehört für die ansässigen Wohnungsunternehmen zum Ausführen ihres Kerngeschäftes. Sie kennen und beobachten ihre Bestände analysieren die Altersstruktur ihrer Mitglieder/Nutzer, haben den Leerstand im Blick und sehen frühzeitig die Entwicklungen am Markt.

Auch die Stadt Erfurt startet mit leicht gesunkener Einwohnerzahl in das Jahr 2022. Laut Einwohnermelderegister sind in der Landeshauptstadt insgesamt 213.385 Personen mit Hauptwohnsitz registriert. Die Stadt verliert damit 339 Einwohner. Der leichte Verlust resultiert aus dem Rückgang der Wanderungsgewinne, der 2021 durch das Geburtendefizit nicht ausgeglichen werden konnte.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt gilt als ausgeglichen. Erfurt gilt als eine der beiden Großstädte in Thüringen, der auch aufgrund der Demografie eine prosperierende Entwicklung zugeschrieben wird. In der Stadt mit seinen vielfältigen Wohnmöglichkeiten ist zeitgemäßer Wohnraum durch nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung am Markt gut vorhanden. Die vorhandenen angebotenen Wohnungen übersteigen nach wie vor den Bedarf an nachgefragten Wohnungen. Das Wohnen steht bei den Bedürfnissen der Menschen ganz oben an und nicht immer ist der gewünschte Wohnraum gerade in der Form und Ausstattung vorhanden.

Der Anteil der älter werdenden Bevölkerung nimmt weiter zu. Für diese Altersgruppen ist barrierearmer Wohnraum zu leistbaren Entgelten, für einen angenehmen Lebensabend ein entscheidender Faktor. Durch Corona wandelt sich der Markt hin zur Nachfrage nach größeren, bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Kindern, um etwas mehr Raum und Freiheit zu haben, weil ganz viel Lebenszeit gerade in der eigenen Wohnung verbracht wird. Die derzeit genehmigten und sich im Bau befindlichen Neubauvorhaben in Erfurt drängen kurzfristig auf den Markt. Für die Akteure in der Wohnungswirtschaft erfordert das genaue Marktbeobachtung und schon heute neue Vermietungskonzepte, denn es ist demzufolge mit einer höheren Leerstandsquote zu rechnen. Frühzeitig bedarf es neue Wege in der Vermietungsstrategie zu denken und zu planen, um uns als Anbieter für unseren Wohnungsbestand weiter attraktiv am Markt zu etablieren.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Im Jahr zwei der Pandemie erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte damit um 1 % wachsen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich in 2020 hat sie ca. 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung eingebüßt. Damit stellt die Branche die nur geringen Schwankungen unterliegt ihre stabilisierende Funktion erneut unter Beweis. Sie zeigt sich in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung als bedeutender Stabilitätsanker für das Land.

Mit dem Ausbruch von Corona im Frühjahr 2020 war und wird dieses Thema ein bestimmendes für den wohnungswirtschaftlichen Alltag mit weiteren Effekten. Die für die Zukunft auf der Agenda stehenden Herausforderungen sind dadurch in den Hintergrund getreten, haben jedoch an Bedeutung nicht verloren. Hier stehen die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die Entwicklung von Bau- und Modernisierungskosten, der zweite Sanierungszyklus, die Machbarkeit des demografischen Wandels wie auch das gesellschaftliche Miteinander weiter im Fokus. Auch die aktuelle weltpolitische Situation hinterlässt Spuren und Aufgaben für die organisierte Wohnungswirtschaft, die ganz neue Herausforderungen aufzeigen. Geprägt von sozialen Verlusten, Fürsorge und Engpässen lässt uns die aktuelle Situation eine in den letzten Jahrzehnten noch nie dagewesene Situation erleben. Ein Paradigmenwechsel ist nicht aufzuhalten.

Die Akteure auf Bundes- und Landesebene sind einmal mehr gefragt. Themen, die der neue Koalitionsvertrag wie z.B. Wohnen und Bauen mit anspruchsvollen Klimazielen, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, Herausforderungen in strukturschwachen Wohnungsmärkten, Wohnungsmangel in den Großstädten sowie die neue Welt, stehen auf der Agenda.

Das Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, sondern ein Faktor der unseren Alltag und unser Wohlbefinden entscheidend beeinflusst. Einer starken Differenzierung unterliegt der Immobilienmarkt über ganz Deutschland. Stark wachsende Märkte wie Berlin, Hamburg und München werden weiterwachsen, sind jedoch für den Durchschnittsverdiener kaum leistbar. Begrenzte Wohnraumflächen in diesen Ballungsgebieten lassen die Miete immer teurer werden. Diese Betrachtung ist jedoch nicht für den deutschlandweiten Wohnungsmarkt zu beobachten. Hier bedarf es der differenzierten Betrachtung auf Bundesländer und bestimmte Regionen. Die Unterschiedlichkeit zeigen Mietpreise in Stadt und ländlichen Gegenden oder die Betrachtung der Mietbelastungsquote. Diese liegt in den neuen Bundesländern deutlich unter dem Durchschnitt des Bundes mit 27,2 %. Auch Thüringen ist mit 23,1 % weit weg von den viermal zitierten 30 %, was als Ausgabe für die Miete im Vergleich zum monatlichen Einkommen angenommen wird.

Im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. haben sich zum Ende des Geschäftsjahres 221 Mitglieder zusammengeschlossen, darunter 178 Wohnungsunternehmen mit gemeinsam bewirtschafteten 264.000 Wohnungen. Der Großteil

dieser Wohnungen befindet sich im Eigentum der Unternehmen. Seit 1990 investierten die Mitgliedsunternehmen des Thüringer Verbandes mehr als 13,7 Milliarden € vor allem in den eigenen Wohnungsbestand. Allein im letzten Jahr betragen die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung für den Bestand an Thüringer Wohnungen 210 Millionen €. Der Aufwärtstrend für die notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung hält an, was auch im aktuellen Geschäftsjahr gilt. Zudem trägt der immer deutlicher werdende Handwerker- und Ressourcenmangel zur Verschiebung des Marktes und der zu realisierenden Aufgaben bei. Im Jahr zwei der Corona Pandemie muss festgestellt werden, dass nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden konnten.

Welche weiteren Auswirkungen infolge der Pandemie und der allgemeinen weltpolitischen Lage auf die Branche zukommen, bleibt derzeit abzuwarten. Hier steht einerseits die Frage, werden sich die Lieferketten wieder normalisieren, wird Material wieder verfügbar sein zu sachlichen und bezahlbaren Preisen, wie verfügbar ist das Handwerk und andererseits, wie entwickelt sich der Arbeitsmarkt im Land.

Die durchlebte und nach wie vor andauernde Pandemie und deren Folgen hat die Immobilien- und Wohnungswirtschaft solide bewältigt. Sie zeigt sich als robust und widerstandsfähig, der Zeit angepasst. Die Zeit von sozialer Distanz und Quarantäne zeigt einmal mehr den Wert des Zuhauses. Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, denn wie wir wohnen, beeinflusst entscheidend unseren Alltag und unser Wohlbefinden. Die Bundesregierung agiert situationsbedingt mit Maßnahmen zur Eindämmung von einschneidenden Veränderungen in das Leben der Bevölkerung, bedingt durch die andauernde Pandemie und der weltpolitischen Entwicklung und deren Auswirkungen auf unser Land und der Gesellschaft. Eins ist sicher, die Herausforderungen werden zukünftig nicht weniger.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Stetig gute Jahresüberschüsse sind das Fundament für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft. Dieser Zustand dauert über viele Jahre an. Unsere auf Nachhaltigkeit ausgerichteten gut instandgehaltenen Bestände und Wirtschaftseinheiten ermöglichen es, trotz sich ständig verschärfender Rahmenbedingungen und gesetzlicher Vor- und Aufgaben, der Material- und Handwerkerknappheit gefolgt von Lieferengpässen, was besonders im Vermietungsgeschäft spürbar wird, die geschäftliche Entwicklung weiter positiv zu forcieren und die beschlossenen Ziele aus der Jahresplanung 2021 zu erfüllen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, was das Kerngeschäft abbildet, zeigt trotz schwieriger Bedingungen ein positives Jahresergebnis. Angewendete bilanzielle Regelungen wie die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten infolge hoher Instandhaltungsaufwendungen wirken ebenfalls positiv.

Weiter positiv entwickelte Vermietungserfolge und damit einhergehende Umsatzerlöse sind Grundlage der sehr guten Ergebnisse. Die Einnahmenseite steigt kontinuierlich an. Die im Jahr 2020 realisierte Erhöhung der Nutzungsgebühren in großen Teilen des Gesamtbestandes zeigt ganzjährige Auswirkung. Die Ausgaben im Aufwendungsbereich bleiben auf hohem Niveau, um vor allem notwendige Instandhaltung und Erbringung gesetzlicher Standards in den Quartieren erfüllen zu können. Ein erwirtschafteter Jahresüberschuss von T€ 2.607,4 geht mit den beschlossenen Jahreszielen aus der Jahresplanung einher.

2.1.1 Bestandentwicklung und Vermietungssituation

Die Genossenschaft betreut, ausgehend von ihrem Geschäftssitz im Norden der Landeshauptstadt Erfurt, am Ende des Geschäftsjahres 5.590 Wohnungen. Damit gehören diese mit einer Gesamtwohnfläche von 299.991,25 m² sowie 535 Garagen und Stellplätze zum Portfolio.

Zu Beginn des Geschäftsjahres waren 226 Wohnungen nicht vermietet. Infolge der Corona Pandemie gab es strenge Kontaktbeschränkungen bis hin zum Schließen der Geschäftsstelle und des Servicebüros in der Futterstraße für das erste Halbjahr. Das bedeutet eine Abwicklung der Neuvermietung und der Bestandsverwaltung auf andere Vertriebs- und Kommunikationswege sowie einer Anpassung aller Prozesslandschaften, gemäß dem internen gelebten Qualitätsmanagement. Am Ende des Geschäftsjahres kann das Vermietungsgeschäft als durchweg positiv bewertet werden. 208 nicht vermietete Wohnungen stehen zu Buche, das sind 18 Wohnungen weniger als am letzten Bilanzstichtag. 23 abgeschlossene Nutzungsverträge sind bereits vertraglich gebunden für in der Zukunft liegende Einzugstermine. Für weitere 40 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt. Demzufolge stehen 145 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen weiterer Nutzer zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 97,41 % und konnte um ca. 0,5 % gesteigert werden. Die ausgewiesene Vermietungsquote geht mit einer Vollvermietung einher.

Im Geschäftsjahr wurden 524 Nutzungsverträge abgeschlossen und 502 beendet, was einer etwas gesunkenen Fluktuationsrate von 8,9 % entspricht.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem vorhandenen Bestand an Wohneinheiten, der sich am Jahresende auf eine Anzahl von 5.590 Stück beziffert, erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 27.798,3. In der folgenden Aufstellung ist die Untersetzung aufgezeigt.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Sollmieten	20.491,6	20.170,8	320,8
Erlösschmälerung Leerstand	- 782,6	- 711,9	- 70,7
Erlösschmälerung Mietminderung	- 166,4	-156,9	- 9,5
Jahresnettokaltmiete	19.542,6	19.302,0	240,6
Sonstige Erlöse	37,3	21,7	15,6
Erlöse aus Umlageabrechnung	8.218,4	8.687,8	- 469,4
Gesamt	27.798,3	28.011,5	- 213,2

Tabelle zu 2.1.2 Umsatzentwicklung

Die Steigerung der Sollmiete um T€ 320,8 ist im Wesentlichen auf die ganzjährige Auswirkung der moderaten Erhöhungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete im Bestand zurückzuführen. Bei dem vertraglichen Abschluss von Neuverträgen kommen ebenso höhere Nutzungsentgelte zur Anwendung. Der im laufenden Jahr zeitweise höhere Leerstand geht mit T€ 70,7 höheren Erlösausfällen einher. Zum Ende der Geschäftsperiode wurde der Vermietungsstand zum Vorjahreswert überschritten, sodass eine Jahresnettokaltemiete von T€ 19.542,6 erzielt werden konnte.

Die Erlöse aus den Abrechnungen der Betriebskosten sind um T€ 469,4 vermindert mit T€ 8.218,4 aufgrund der Verbrauchswerte in die Umsatzentwicklung eingegangen. Saldiert betrachtet, beziffern sich die Umsatzerlöse auf T€ 27.798,3.

Im Vergleich zur vorangegangenen Periode haben sich die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen wie folgt entwickelt:

Sanierungsgrad der Wohnung	2021	2020
teilweise saniert	4,52 €/m ²	4,44 €/m ²
saniert	5,73 €/m ²	5,62 €/m ²
Neubau	6,66 €/m ²	6,65 €/m ²
Durchschnitt	5,58 €/m²	5,50 €/m²

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. € 7,5 verwendet, wovon ca. Mio. € 6,5 als sofortiger Aufwand behandelt wurden.

Die umfangreichen Bauvorhaben stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Großmaßnahmen

- Mit dem dritten und letzten Bauabschnitt der umfassenden Erneuerung der kompletten Elektroinstallation der Wohnungen und im Allgemeinbereich in der Sofioter Straße 7 – 9, im Haus 9, wurden T€ 1.603,6 investiert. Mit einbezogen ist die Neuinstallation der Klingel- und Wechselsprechanlage, der Einbau eines

Feuerwehrotrufes sowie eine Sicherheitslicht- und Brandmeldeanlage mit T€ 133,3 aktivierungspflichtigen Kosten. Überdies wurden die Warmwasseraufbereitungen/Boileranlagen erneuert.

- Weitere Umbauten von Aufzugsanlagen einschließlich der Erneuerung der Aufzugsteuerungen erfolgten im Karl-Reimann-Ring 2 – 6 mit T€ 180,7, in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 mit T€ 61,0 sowie in der Eislebener Straße 5 mit T€ 117,1.
- Für eine neue Warmwasseraufbereitung einschließlich des Rohrleitungsnetzes im Keller in den Objekten Rigaer Straße 1 – 6 und Rigaer Straße 7 – 9 wurden im Geschäftsjahr insgesamt T€ 395,2 aufgewendet.
- Für T€ 133,3 wurde der Eingangsbereich der Budapester Straße 37 gemäß dem Corporate Design unserer Genossenschaft in Anlehnung an die bereits realisierten Großobjekte unter Berücksichtigung der zu erwartenden Maßnahmen des baulichen Brandschutzes umgestaltet und instandgesetzt.

Brandschutzmaßnahmen

- Der Einbau der Brandmeldeanlage mit Feuerwehrotruf in der Rigaer Straße 1 – 6 wurde begonnen. Im Geschäftsjahr wurden dafür T€ 448,9 investiert. Der Anteil in Höhe von T€ 166,2 konnte als nachträgliche Herstellkosten in den Anlagen in Bau aktiviert werden.
- Für Maßnahmen zur Ertüchtigung der Rettungswege sowie für die Montage von T30 RS Türen in den Verteilergängen der Sofioter Straße 7 – 9 entstanden Aufwendungen von T€ 124,7.

In enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz werden die notwendigen Arbeiten gemäß dem vorliegenden Brandschutzkonzept in den Objekten stetig bewertet und weiter umgesetzt.

Herrichten von Leerwohnungen

Mit durchschnittlich T€ 7,3 wurden 247 Wohnungen zur Weitervermietung hergerichtet. In weiteren 186 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€ 1.855,6, wovon T€ 209,4 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€ 1.034,8 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 346,7. Hier ist ein Rückgang zu ver-

Kostenverteilung	Instandhaltung/Modernisierung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	2.542,7	133,3	2.409,4
Herrichten von Leerwohnungen	1.855,6	209,4	1.646,2
Laufende Instandhaltung	1.034,8	0,0	1.034,8
Brandschutzmaßnahmen	689,9	166,2	523,7
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften	545,5	0,0	545,5
Versicherungsschäden/Mieterbelastung	346,7	0,0	346,7
Modernisierung/Balkonanbau	456,9	456,9	0,0
Gesamt	7.472,1	965,8	6.506,3

Tabelle zu 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

zeichnen. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre nachgelassen haben. Ein weiterer Grund sind defekte Flex-Schläuche und Eckventile verbunden mit altersbedingtem Verschleiß. Auch haben wir in diesem Geschäftsjahr Brandschäden im Bestand. Stellvertretend hierfür sei der Brandschaden in der Martin-Niemöller-Straße 40 zu benennen, welcher mit einer Schadenssumme von über T€ 350,0 zu beziffern ist. Die Betreuung derart von Großschäden erfolgt in direkter Abtretung und Abwicklung an den Versicherer.

Balkonanbau

In der Friedrich-Engels-Straße 44/44a – 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€ 456,9 investiert.

Modernisierung

Die durchgeführten Maßnahmen dienen vorrangig der baulichen Modernisierung und Instandsetzung größerer technischer Anlagen und Gebäudeteile sowie der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes.

Auch im Jahr 2021 bestand die Aufgabe, die seit vielen Jahren im Bestand vorhandene Technik und Leitungssysteme entsprechend zu erneuern und Mängel zu beseitigen.

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.

Die in den vergangenen Jahren erlebten und herausfordernden Rahmenbedingungen für die Durchführung von Bauleistungen sind weiterhin angespannt, tendenziell schlechter. An erster Stelle seien hier die teilweise extremen Lieferschwierigkeiten der Industrie, verbunden mit sehr langen Wartezeiten auf Baumaterial zu nennen. Auch die sehr starken quartalsweisen bzw. aktuell wöchentlichen Baupreissteigerungen tragen zur Komplizierung der Bauprozesse bei. Hinderlich ist hier die neuartige Situation der Pandemie verbunden mit der fehlenden Rechtsprechung im Bereich Bau. Die Auslastung der Firmen ist derzeit so hoch und die Nachfrage nach Bauleistungen ist enorm angestiegen, dass die Firmen überlastet sind und schwierige Arbeiten, wie das Arbeiten im Bestand bzw. unter bewohnten Bedingungen, nicht attraktiv sind.

2.1.4 Marketing

Search Engine Optimization, Keyword Planning, Grassroots Marketing, OOH Media... Ein Dschungel und somit ein Verlieren durch verkomplizierte englische Begriffe! Aber woraus genau besteht das Marketing heute? Wir arbeiten mit Beständigkeit an unserer Marketingstrategie, verbessern diese und bauen unsere Internetpräsenz und Social Media Präsenz aus. Die Welt des Marketings gibt viele ausgeschmückte Begriffe her. Gerade in Hinsicht der aktuellen Verlagerung hin zum digitalen Marketing, ist das „Marketing heute“ wichtiger denn je. Die Kommunikationswege, die Möglichkeiten des Austausches und Meinungsbildung haben sich grundlegend verändert. Dem gegenüber stehen jedoch die Beständigkeit der Markenbildung, Authentizität und emphatische Erscheinung und Kommunikation.

Zunächst betrachten wir unser Marketing als einen Prozess der Promotion und der Kommunikation über unsere Genossenschaft, eine Marke, ein Produkt über verschiedenste Medien und Kanäle. Die „4Ps“, der klassische Marketing-Mix, vereint das Produkt, die Preis-

bestimmung, den Vertriebskanal (Place) und die Promotion, welche unabdingbar einbezogen werden müssen. Unser Anspruch ist die Definition eines kundenorientierten Alleinstellungsmerkmals, was sich im gelebten Marketing-Mix abbildet. Unsere Marketingstrategien bzw. Marketingpläne setzen wir in konkrete Aktionen um. Je nach Zielgruppe gibt es hier ein breites Spektrum von den herkömmlichen Printmedien bis hin zu der schnelllebigen digitalen Gesellschaft.

Wir erleben in den letzten Jahren, dass das Marketing sich in einem rasanten Tempo weiterentwickelt hat. Der Grund hierfür liegt auf der Hand: Bei dem heute herrschenden Überangebot im Netz funktioniert klassische Werbung einfach nicht mehr, wenn der emotionale Bezug zu Produkt oder Marke fehlt. Der emotionale Bezug zum Wohnen und Leben liegt uns am Herzen und bestimmt maßgeblich unser Tun.

Unseren Fokus richteten wir im Jahr 2021, neben den klassischen Werbemaßnahmen und Präsenzen, auf das vertriebsunterstützende Marketing. Die neu aufgelegte Imagebroschüre des Erfurter Nordens, die neue Exposé Mappe zum „Leben in der Genossenschaft“, Wohnungsflyer mit 3D visualisierten, ausgestatteten Wohnungstypen oder Türhänger für neue Mitglieder und Mieter als Give away bei Wohnungsübergaben, seien hier genannt.

Auch haben wir das Riesenprojekt der Stadt Erfurt begleitet, die BUGA 2021. Hier waren wir vordergründig in der Mitgliederkommunikation auf allen Kanälen unterwegs. Die neugestaltete Geraue lag uns hier besonders am Herzen. Es ist einmalig, diesen besonderen Grünzug im Erfurter Norden zu erleben, nachhaltig zu erleben. In Kooperationen mit Interessierten ist es uns gelungen, die nördliche Geraue zum Leben zu erwecken. Sie lädt zur Erholung und Sehenswertes ein. Mitglieder konnten bei Rikscharfahrten die neugestaltete Geraue kennenlernen und im Café am See die Eindrücke verarbeiten. Das Café am See hat unsere Genossenschaft im April 2021 übernommen und für die Mitglieder und der Öffentlichkeit einen weiteren Anlaufpunkt für das menschliche Miteinander verbunden mit einer leiblichen Versorgung (Kiosk) geschaffen. Überdies ermöglichen organisierte Entdeckertouren über die Initiative Geraue die Erkundung des Stadtteils und des Grünzuges zu Fuß mit geschulten Guides. Im gesamten Stadtbild trug die Kooperation mit der Buga gGmbH bei, Promotion zu leben und die Kommunikation als Sponsor der BUGA 2021 nach außen zu tragen.

Trotz der Vielfalt im Marketing setzen wir auf traditionelle Maßnahmen. Beispielhaft seien neben der Erstellung der neuen Website im Corporate Design, die Neuauflage des Wohnmagazins proZUKUNFT als 40-Seiter, die Neuauflage des Stadtteilmagazins Nord aktuell sowie Neugestaltung von Begegnungsräumen und Begegnungszonen im Corporate Design genannt, um „Leben in der Genossenschaft, familiär und fair“ für unsere Mitglieder zu intensivieren und noch erlebbarer werden zu lassen. Der Wohnblog hat aufgrund der BUGA 2021 und der Fertigstellung der Baumaßnahmen entlang der nördlichen Geraue mit seinen Beiträgen die Reichweiten weiter steigern können. Durchweg positives Feedback zu den Beiträgen konnten wir verzeichnen. Das Interesse am Leben und Wohnen, soziale und wirtschaftliche Themen sowie die Geschichte des Erfurter Nordens sind sehr beliebt. Wir verstehen uns ferner als Plattform des offenen und respektvollen Austausches.

Ein Ausblick in die Zukunft zeigt, dass das Marketing der Zukunft eher noch komplexer und digitaler als bisher wird. Im Mittelpunkt werden kreative und emotionalisierende Kampagnen stehen, die durch moderne Technik und höhere Internet-Bandbreiten überall und von einer breiten Zielgruppe abrufbar sind. Es gilt, die unterschiedlichen Marketing-Disziplinen effektiv miteinander zu verknüpfen für eine Multi-Channel-Präsentation. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Menge an Webseiten weiter zunimmt und damit der Wettbewerb. Dadurch werden Suchmaschinenoptimierung (SEO) und Suchmaschinenwerbung (SEA) in Kombination mit Web-Analysetools einen noch höheren Stellenwert einnehmen.

Die Kunst wird darin bestehen, die relevanten Methoden für das jeweilige Projekt zu identifizieren und diese professionell umzusetzen. Dabei müssen Recherche, Technik, Gestaltung und Analyse Hand in Hand gehen. Dies erfordert eine Marketingaffinität, um die komplexen Strukturen der einzelnen Komponenten mit all ihren Besonderheiten in Einklang zu bringen. Die Zukunft kann kommen!

2.1.5 Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wurde im Jahr 2001 gegründet und hat 20 Jahre eine gute Entwicklung genommen in diesen die Genossenschaft Alleingesellschafterin war. Die Tochterunternehmung führt die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlagen für die Genossenschaft sowie Wohnungs- und Mietverwaltung für fremde Eigentümer aus und erbringt damit alle in Verbindung stehenden Dienstleistungen. Ebenso ist die Tochter ein starker und verlässlicher Partner für die Genossenschaft wie auch im externen Bereich für weitreichende Handwerkerleistungen. Sie bietet verschiedene Gewerke wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner, Hausreinigung an. Auch stehen die Trocknungsleistungen nach Wasserschäden oder das Gewerk Elektro mit steigender Intensität im Repertoire.

Damit unterstützt die DIZ Immobilienmanagement GmbH die Genossenschaft in vielen Richtungen bei dem derzeit angespannten Handwerkermarkt und ist vor allem im Bereich des Herrichtens von Wohnraum im großen Umfang für die Organschaft tätig. Der Part des sozialen Managements wurde aus dem Tätigkeitsfeld der Tochter herausgelöst und innerhalb der Genossenschaft neu strukturiert.

Am Ende des Geschäftsjahres werden von der Tochter Wohnungseigentumsanlagen mit einem Bestand von 1.622 Wohnungen und 146 Garagen betreut. Im genossenschaftlichen Eigentum stehen anteilig 806 Wohnungen und 80 Garagen. 816 Wohnungen und 66 Garagen sind Eigentum von Einzeleigentümern. Im Bereich der Mietverwaltung ist die DIZ Immobilienmanagement GmbH in fünf Objekten mit insgesamt 36 Wohnungen unterwegs. In der Sondereigentumsverwaltung werden 117 Wohnungen betreut.

2.1.6 Beteiligungen

Im Regionalverbund sind die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft seit über ein Jahrzehnt gemeinsam unterwegs gewesen und repräsentierten für 24.000 Mitglieder und 21.000 Wohnungen einen erheblichen Anteil in der Stadt Erfurt. Gemeinsam seine Ziele besser zu erreichen als jeder allein und somit für die Stadt Erfurt und ihre Bürger Ziele und Strategien mit zu entwickeln, standen im Fokus.

Trotz der eingeschränkten Möglichkeiten, die die durchlebte Pandemie mit sich brachte, konnten Akzente gesetzt werden. Das Familienfest des Regionalverbundes im Juli 2021 im Steigerwaldstadion wurde unter strengen Auflagen und Einhaltung einer Teilnehmerzahl von 2.500 Personen durchgeführt. Es konnten sich Sportvereine mit ihren Sportarten präsentieren. Die Mitglieder der Genossenschaften haben diese Veranstaltung mit großer Freude wahrgenommen bzw. an dieser teilgenommen.

Mit dem Ausscheiden der WBG Einheit eG zum 31. Dezember 2021 zeigen sich neue Wege auf. Die Neuausrichtung des Regionalverbundes ab 2022 konnte konstruktiv auf den Weg gebracht werden. Ab dem 1. Januar 2022 wird der „REG - DIE REGIONALEN GENOSSENSCHAFTEN“ von den Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften „Erfurt“ und „Zukunft“ weitergeführt. Im Fokus der inhaltlichen Arbeit steht weiterhin die Marke Genossenschaften zu stärken und die Zusammenarbeit für die Gemeinschaft zu öffnen. Die Öffnung lässt eine Vielzahl von Möglichkeiten der Ausrichtung zu. So kooperiert der REG mit der Volksbank Thüringen Mitte eG. Das sich Genossenschaften und deren Mitglieder aus den unterschiedlichsten Sparten bündeln, Interessen vereinen, ist in den aktuell turbulenten Zeiten wichtiger denn je.

Unsere Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % hat weiterhin Bestand. Mit dieser effizienten Zusammenarbeit ist das Bündeln von Synergien ein wichtiger Effekt. Stetig steigende Versicherungsfälle vor allem im Bereich der Wohngebäudeversicherung sowie damit verbundene horrend ansteigende Kosten, welche der jederzeit konsequenten und transparenten Betrachtungsweise und flexibler Handhabung bedarf. Weitere vielfältige Risiken sind durch die Kooperation abgedeckt. Die können einerseits aus der Organhaftung und andererseits die Mitarbeiter*innen betreffen.

2.1.7 EDV-System

Als führender Technologiepartner für die Immobilienwirtschaft ist es der Anspruch von Aareon, Pionierarbeit zu leisten und Werte für eine nachhaltige und soziale Zukunft zu schaffen. Aareon ist der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner und digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese sollen Prozesse vereinfachen, automatisieren, unterstützen, nachhaltiges und energieeffizientes Handeln ermöglichen und die Prozessbeteiligten vernetzen. Die Orientierung der Prozesse steht im Einklang mit unserer Genossenschaft. Zeitgemäße und vielfältige digitale Lösungen braucht es in sich ständig verändernden Rahmenbedingungen am Markt. Die Aareon ist somit ein manifestierter Partner für unsere Genossenschaft.

Die Bereitstellung von regelmäßigen Softwareupdates und Anpassungen bei Wodis Sigma sind ein Muss für die stetige Optimierung der Prozesse zur Erreichung der Unternehmensziele. Die Software findet bei allen Unternehmensprozessen Verwendung und bildet alle Geschäftsprozesse transparent ab. Die Steigerung der Effektivität und Effizienz bei der internen Prozessgestaltung stehen immer im Vordergrund.

Die Aareon Cloud ermöglicht jederzeit Aktualität. Mittels des modularen Aufbaus werden alle Themenbereiche abgedeckt, die technische und kaufmännische Bewirtschaftung des Gebäudebestandes ebenso wie die Vermarktung und Unternehmenssteuerung, sodass alle IT-relevanten Spezifika erfüllt sind. Die Digitalisierung ist schnelllebig denn je und gehetzt von EU- und Bundesrecht. Das erfordert die weitreichende Durchdringung der unterschiedlichen Themenfelder, um Transparenz und Effektivität zu ermöglichen und sicherzustellen.

Mit der genutzten Anwenderlösung ist ein effektives und effizientes Arbeiten uneingeschränkt möglich. Prozessoptimierungen jeglicher Art haben für uns nach wie vor oberste Priorität. Die aktuellen Datenschutzanforderungen werden durch vergebene Datenschutzzertifikate des TÜV Rheinland erfüllt. Die Themen der Sicherheit spielen auf höchstem Niveau eine wesentliche Rolle. Cyberkriminalität gehört zum Alltag und macht vor der Wohnungswirtschaft nicht halt.

Wir arbeiten jederzeit mit persönlichen Daten unserer Nutzer/Mieter. Die Aareon bietet Datensicherheit in der Branche mit höchsten Sicherheitsstandards. Im Rechenzentrum wird jederzeit eine sichere und zertifizierte Infrastruktur auf höchster Stufe bereitgestellt. Auch werden regelmäßige Updates und umfangreiche Wartungs- und Serviceaufgaben über die Aareon Cloud sichergestellt. Im Rahmen des Qualitätsmanagements unserer Genossenschaft wird die Einhaltung der Sicherheits- und Schutzanforderungen extern von einem unabhängigen Dienstleister einer jährlichen Überprüfung unterzogen.

Mit dem Anbieter Aareon haben wir 60 Jahre Erfahrung an unserer Seite. Die Software und digitalen Lösungen machen das Leben für jeden Nutzer einfacher. Sie eröffnen nicht nur neue Geschäftsmöglichkeiten und sichern den wirtschaftlichen Erfolg, sondern tragen auch zu einer nachhaltigeren und sozialeren Zukunft der Branche bei. Gern greifen wir den Ansatz auf, indem wir Menschen miteinander verbinden, die tägliche Arbeit erleichtern und für einen besseren Austausch sorgen, schaffen wir Raum zum Wachsen – für alle.

Mit der Nutzung der ERP-Lösung Wodis Sigma haben wir eine zukunftsorientierte Entscheidung getroffen. Es gilt nunmehr die Weiterentwicklung abzuwarten. Wodis Sigma ist mit dem Prüfungsstandard PS 880 des IDW ausgestattet, die die rechtlichen Grundlagen sowie Vorschriften des HGB und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung berücksichtigt.

2.1.8 Qualitätsmanagement

Seit 16 Jahren ist die Genossenschaft zertifiziert, aktuell gemäß der DIN EN ISO 9001:2015. Unser Qualitätsmanagementsystem hat sich bewährt. Das geht nicht nur aus den Berichten zu den System- und Überwachungsaudits hervor, sondern zeigt sich darin, wie unsere Genossenschaft die umfassenden Herausforderungen durch verändernde Einflüsse wie demographischer Wandel, Gesetzesänderungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und nicht zuletzt die Corona-Pandemie bewältigt. Immer mit dem Ziel vor Augen unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu gewährleisten.

Die mit der Einführung des Qualitätsmanagementsystems im Jahr 2006 festgeschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik wird jährlich auf Aktualität geprüft. Die Schwerpunkte sind die hohe Qualität und kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen, das Anstreben der vollständigen Kundenzufriedenheit, die Verbesserung der Mitarbeiter*innenzufriedenheit, die positive Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern, die Dienstleistungserbringung unter Beachtung umweltschonender Aspekte sowie die Mitarbeiter*innenführung durch Vorbild.

Das Qualitätsmanagementsystem (QM) ist ein fester Bestandteil unserer Genossenschaft. Alle Anforderungen und Prozesse des Qualitätsmanagementsystems sind im Managementhandbuch (OHB) niedergeschrieben. Es wird als ein immer fortwährender Prozess gesehen. Das Qualitätsmanagementsystem lebt und entwickelt sich beständig weiter. Im Rahmen der Managementbewertung für das Überwachungs- und Wiederholungsaudit wird die Qualitätspolitik auf ihre Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Das Systemaudit fand am 6. Oktober 2021 und die Re-Zertifizierung am 17. und 18. November 2021 statt. In den Audits werden alle Mitarbeiter*innen im Innen- und Außendienst der Genossenschaft eingebunden. Die Auswertung ergab keine Beanstandungen, was für alle ein sehr gutes Ergebnis bedeutet. Wir sind stolz auf unser Team.

Wir leben das Qualitätsmanagement. Es ist für uns ein Instrument Verbesserungspotentiale und Handlungsbedarfe zu erkennen, kritisch zu hinterfragen und Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Alle Maßnahmen dienen dem Ziel, die Veränderungen voranzutreiben und die Effizienz unserer Prozesse zu steigern. Die Bewertung des Managementsystems in seiner Wirkung der Prozesslandschaften und seiner Organisation ist in den Arbeitsalltag dauerhaft integriert. Angemessenheit und das Funktionieren des Qualitätsmanagementsystems anhand von Zahlen, Daten, Fakten zu beurteilen und eventuell gegenzusteuern ist oberste Managementaufgabe.

Das Organisationshandbuch ist ferner für neue Mitarbeiter*innen, Auszubildende und Studenten ein perfekter Einstieg, um sich über die Unternehmenspolitik und Unternehmensziele sowie der internen Organisation zu informieren.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Veränderungen:

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderungen in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.798,3	28.011,5	-213,2
Bestandsveränderungen	963,2	-492,7	1.455,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	375,7	589,6	-213,9
Summe Betriebsleistung	29.137,2	28.108,4	1.028,8
Betriebskosten und Grundsteuer	10.271,7	9.210,2	1.061,5
Instandhaltungsaufwand	6.506,3	5.385,9	1.120,4
Personalaufwand	2.567,2	2.451,5	115,7
Abschreibungen	4.229,5	4.242,8	-13,3
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.029,4	1.159,5	-130,1
Sonstige Aufwendungen	2.021,7	2.043,7	-22,0
Summe Betriebsaufwand	26.625,8	24.493,6	2.132,2
Betriebsergebnis	2.511,4	3.614,8	-1.103,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	34,1	26,0	8,1
Neutrales Ergebnis	131,1	235,7	-104,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-69,2	-34,7	-34,5
Jahresergebnis	2.607,4	3.841,8	-1.234,4

Im Geschäftsjahr konnte die Betriebsleistung um T€ 1.028,8 auf T€ 29.137,2 gesteigert werden. Im Saldo resultiert die Verminderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus einem niedrigeren Abrechnungsergebnis für die Betriebskosten 2020 und einer Steigerung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten. Diese wurden infolge höherer Nutzungsentgelte durch die moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete, eine Auswirkung aus 2020, und bei Neuverträgen umgesetzt. Bestandsveränderungen für Betriebskosten erhöhten sich um T€ 1.455,9 im Wesentlichen für Warmwasser und Heizung, Schnee- und Glatteisbeseitigung, Gebäudereinigung sowie für die Gebäudeversicherung. Vermindert haben sich sonstige Erträge, insbesondere für Versicherungsschäden und Schadenersatzforderungen.

Gleichzeitig erhöhte sich der Betriebsaufwand um T€ 2.132,2 auf T€ 26.625,8. Um T€ 1.061,5 höhere Betriebskosten wie zuvor beschrieben. Um T€ 1.120,4 höheren Instandhaltungsaufwand und um T€ 115,7 höhere Personalkosten, aufgrund von Personalzugängen. Dem stehen lediglich T€ 130,1 geringere Zinsaufwendungen gegenüber, erzielt durch den Rückgang der Zinsaufwendungen von T€ 1.159,5 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.029,4 durch den jährlichen

Abbau der Kreditverbindlichkeiten und aufgrund prolongierten Darlehen mit wesentlich verbesserten Konditionen in zurückliegenden Perioden. Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltniete konnte auf 5,3 % (2020: 6,0 %) verringert werden.

Im Saldo verringert sich das Betriebsergebnis deutlich um T€ 1.103,4 auf T€ 2.511,4.

Einen geringen Anstieg zeigt sich im Zins- und Beteiligungsergebnis. Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 131,1 und beinhaltet im Geschäftsjahr Positionen, wie die Aufwendungen in Höhe von T€ 51,1 aus früheren Jahren, Steuernachzahlungen mit T€ 41,4, eine Entschädigungszahlung von T€ 26,0, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 89,1 sowie Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 123,5.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 2.607,4.

Mit 479,79 €/ME ist der Verwaltungskostensatz im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen (2020: 459,00 €/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.

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	2.607,4	3.841,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.229,5	4.242,8
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	1.060,0	- 1.199,5
Ertragsteueraufwand	110,6	63,7
Ertragsteuerzahlungen	- 138,2	- 42,0
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 2,1	2,8
Cashflow	7.867,2	6.909,6
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	276,5	- 281,9
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 27,4	888,5
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.021,8	1.158,5
Sonstige Beteiligungserträge	- 26,5	- 25,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.111,6	8.649,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.212,2	- 1.636,6
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	31,8	26,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.178,2	- 1.610,6
Veränderung der Geschäftsguthaben	11,6	- 27,6
Eintrittsgelder	11,5	9,9
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 7.706,7	- 7.484,1
Sondertilgung	0,0	- 215,7
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	- 1.027,1	- 1.159,5
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	1.750,0	1.500,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 6.960,7	- 7.377,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	972,7	- 337,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.434,1	5.772,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.406,8	5.434,1

Bedingt in der soliden Finanzlage und unter Einhaltung der festgelegten Vorgaben im Budget war die Genossenschaft über den gesamten Zeitraum des Geschäftsjahres in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.607,4 erwirtschaftet. Liquiditätsunwirksame Aufwendungen und Erträge fanden ihre Berücksichtigung, sodass der Cashflow ausgehend vom Jahresergebnis 2021 T€ 7.867,2 beträgt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit endet mit T€ 9.118,2. Die Veränderung begründet sich im Wesentlichen in der Verminderung der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr und damit entgegengesetzte Entwicklung zum ausgewiesenen Jahresüberschuss begründet sich im Wesentlichen mit dem Anstieg der Rückstellungen und damit nicht zahlungswirksam erfassten Aufwendungen im Jahresabschluss.

Die planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die Darlehensneuaufnahme in Höhe von T€ 1.750,0 zur Unterstützung der Investitionstätigkeit, stellen die wesentlichen Komponenten im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dar. Die notwendigen liquiden Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehens-

verbindlichkeiten konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete vermindert sich im Geschäftsjahr auf 44,7 % (2020: 44,8 %).

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 2.321,5 vermindert und endet mit T€ 146.684,7. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen mit T€ 1.203,9, planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.229,5 sowie die Verminderung 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 das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital. Im Vergleich zum Vorjahr war eine wesentlich höhere Rückstellungsbildung für Instandhaltungen erforderlich, sodass hier eine Anstiege um T€ 1.032,1 zu verzeichnen ist.

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	136.365,1	92,9	139.382,5	93,5	- 3.017,4
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	136.608,6	93,1	139.626,0	93,7	- 3.017,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	0,0	0,0	94,6	0,1	- 94,6
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.669,3	2,5	3.851,5	2,6	- 182,2
	3.669,3	2,5	3.946,1	2,7	- 276,8
Flüssige Mittel	6.406,8	4,4	5.434,1	3,6	972,7
Vermögen	146.684,7	100,0	149.006,2	100,0	- 2.321,5
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	93.132,8	63,5	90.502,3	60,7	2.630,5
Fremdkapital	49.220,4	33,6	55.177,1	37,1	- 5.956,7
	142.353,2	97,1	145.679,4	97,8	-3.326,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.548,9	1,0	516,8	0,3	1.032,1
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.782,6	1,9	2.810,0	1,9	- 27,4
	4.331,5	2,9	3.326,8	2,2	1.004,7
Kapital	146.684,7	100,0	149.006,2	100,0	- 2.321,5

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 136,6 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 93,1 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 49,2 gedeckt. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote laut Handelsbilanz bei 59,5 % (Vorjahr 57,4 %).

Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 435,69 €/m² (Vorjahr: 453,57 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 161,44 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 181,05 €/m²).

3 Prognosebericht

Die Folgen der pandemischen Lage verbunden mit den Einschränkungen, die das Jahr 2021 geprägt haben, werden uns auch über den Geschäftszyklus hinausbewegen. Nach wie vor gestaltet es sich schwer einzuschätzen, welche Veränderungen dieser Zustand mit sich bringt. Wie sind die wirtschaftlichen Folgen für die Gesellschaft und Wirtschaft zu beziffern? Kann der sich drehenden Preisspirale Einhalt geboten werden? Lassen sich Lieferengpässe, die aufgrund vielfältig ausgelagerter Produktionen gegeben sind, auf ein normales Maß reduzieren? Kommen die milliardenschweren Unterstützungsmaßnahmen durch Bund und Länder dort an, wo sie helfen sollen? Um all diese Fragen zu beantworten, bedarf es von der neuen Koalition auf Bundesebene echte Lösungen für mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum im gesamten Land. Damit stehen die fest geschriebenen Klimaziele, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, die Probleme in strukturschwachen Gegenden sowie der Mangel an Wohnraum in Ballungsregionen als eine der obersten Herausforderungen.

70 Jahre Frieden in Europa, alle Menschen können in Freiheit und ohne Angst leben. Dieses hohe Gut wurde durch den Einmarsch der russischen Truppen auf das ukrainische Gebiet jäh gebrochen. Damit steht tausendfaches menschliches Leid, eine humanitäre Krise auf der Agenda, deren Ausmaß noch nicht überschaubar ist. Millionen von Menschen verlassen aufgrund der Geschehnisse ihre Heimat und lassen all das zurück, was ihnen lieb und teuer ist. Ebenso ist die nächste wirtschaftliche Krise ausgelöst, steigende Gaspreise, begründet in der hohen Abhängigkeit zu Russland, Benzinpreise die durch die Decke gehen, bis hin zu Verteuerungen in vielen Lebensmittelbereichen. Auch hier sucht die Regierung nach Mitteln und Wegen, um das Ausmaß für die Bevölkerung ertragbar und leistbar zu gestalten.

Negative wirtschaftliche Effekte, die sich einerseits aus dem weltumspannenden Coronavirus und der weitaus schwierigeren politischen Krise zwischen Russland und der Ukraine und einem Krieg auf dem europäischen Kontinent andererseits zeigt, sind bis zur Fertigstellung dieses Berichtes für die Genossenschaft nicht zu beziffern. Das diese jedoch eintreten werden und wirtschaftliche Auswirkungen auch längerfristig nach sich ziehen, ist nicht auszuschließen, eher zu erwarten. Preissteigerungen, die die bereits hohe Inflation weitertreibt, eventuelle Energieknappheit die bis in Versorgungsengpässen münden können, sind bedenkliche Szenarien, die die Jahrzehnte lange positive Entwicklung bremsen werden.

Wir verstehen es als unsere Aufgabe, solch eventuell drohenden Folgen für die Genossenschaft abzumildern, bedrohliche Situationen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu etablieren. Wir stellen uns der Verantwortung und tragen mit unserem Tagesgeschäft bei, Mitglieder, Geschäftspartner sowie Mitarbeiter*innen und deren Umfeld, vor den negativen Auswirkungen zu schützen. Die wohnungswirtschaftliche Branche mit ihrem starken Kerngeschäft gilt nach wie vor konjunkturell wenig betroffen und als krisensicher. Die Ausführung des Geschäftsbetriebes entsprechend den Rahmenbedingungen von Bund und Land ist jederzeit möglich.

Erfurt gilt als Landeshauptstadt Thüringens, neben den Städten Jena und Weimar als attraktiver Standort für das Wohnen, Leben

und Arbeiten. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, die mit einer komfortablen Anbindung mit Bus, Bahn und Flugzeug gepaart ist, ein attraktiver Wirtschafts- und Kulturstandort, wird die Nachfrage nach Wohnraum auch zukünftig stabil gestalten. Insbesondere als einer der Universitätsstandorte ist Erfurt von junger Bevölkerung geprägt. Die über den Zeitraum April bis Oktober 2021 stattgefundenen Bundesgartenschau wirkt nach und ist für Erfurt eine Erfolgsgeschichte, da auch zahlreiche Maßnahmen im Erfurter Norden, entlang unseres Bestandes, entstanden sind und auch nach Beendigung positive Effekte nach sich ziehen. Hier sei nur auszugsweise die Umgestaltung des größten innerstädtischen Grünzuges der Geraue im Erfurter Norden bis nach Gispersleben zu nennen.

Nachhaltigkeit und Beständigkeit unserer Quartiere für jetzt und für die Zukunft erhalten und voran zu bringen, steht im Fokus unserer Tuns. Dazu gehört die Sanierung und Erhaltung unter der Durchführung von effizienten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Als klassisches Wohnungsunternehmen haben wir die Wirtschaftlichkeit immer im Blick, achten auf unsere Vorgaben und gehen konsequent und vorsorglich mit den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln um. Unter der Vereinbarkeit von Klima und Natur erbringen wir bedarfsorientierte Anforderungen, erfüllen Rahmenbedingungen von EU, Bund und Land.

Unter der Einhaltung der gegebenen Bedingungen und beschlossenen Prämissen sind beeinträchtigende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, derzeit nicht zu beziffern. Wir werden beflissen sein, die geplanten Ziele zu erreichen und somit die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben. Das große Ganze haben wir im Blick und werden unter den gegebenen Bedingungen auch künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen sicher und fristgerecht zu erfüllen.

Das Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2022 hat zunehmend auf die in 2021 beschlossenen langfristige Unternehmensplanung bis 2035, folgende Ziele festgeschrieben. Entsprechend der Plan- Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse in Höhe von T€ 28.776,2 geplant. Dabei ist als wesentlicher Anteil die ansteigende durchschnittliche Sollmiete mit 5,68 €/m² aus dem Kerngeschäft zu benennen, wobei Erlöse aus dieser Position in Höhe von T€ 20.725,7 zu realisieren sind. Steigende Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2021 sind mit T€ 9.020,9 berücksichtigt. Der Aufwandsbereich wurde nach den verschiedenen Kostenarten untersetzt. Für bezogene Lieferungen und Leistungen sind T€ 16.325,5 eingeplant, die im Wesentlichen mit den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung untersetzt sind. Personalaufwendungen sind in Höhe von T€ 2.668,5 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung geplant. Unter Abbildung der benannten Größen erwarten wir ein positives Jahresergebnis mit T€ 2.921,6. Dieses realisiert sich zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft.

Auch für die kommenden Planungszeiträume bleiben verändernde Rahmenbedingungen in der Vermietung, die Ausführung von preisstabilen und qualitativ hochwertigen Handwerkerleistungen eine für uns fordernde Aufgabe. Ebenso wird sich die Besetzung offener Stellen mit geeignetem Personal weiter erschweren. Alle Aufgaben im Blick und mit optimistischem, klarem Verstande beurteilt, schaffen wir uns die Grundlage, die gesetzten Ziele zu erreichen. Wir haben im Planungsdokument für Geschäftsjahr 2022 eine Quote für die Vermietung von 96,06 % und das Eigenkapital mit 62,58 % abgebildet.

4 Chancen- und Risikobericht

Die Sicherung und Erhaltung unseres Bestandes haben wir langfristig in unserer überarbeiteten und im Jahr 2021 beschlossenen Unternehmensplanung formuliert. Wir haben mit der Beschlussfassung zukunftsorientiert und sicher die Entwicklung unserer Genossenschaft für die folgende Generation geegnet. Die auf Nachhaltig-

keit ausgerichtete Erhaltung unseres Gebäudebestandes für unsere Mitglieder und Nutzer haben oberste Priorität. Die Herausforderungen auf diesem Weg sind vielfältig. Im Fokus stehen die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in entsprechender Qualität, die Leistbarkeit und Erbringung von Bau- und Modernisierungskosten sowie attraktive und zukunftsfähige Bestände.

Ferner haben wir die Bevölkerungsentwicklung, die Demografie, die Zu- und Abwanderung und die jeweilige Einkommenssituation im Blick. In der Vielfältigkeit der Themen sehen wir die langfristige Aufgabe der Genossenschaft. Die notwendige Entwicklung der Höhe des Nutzungsentgelts sowie die Auskömmlichkeit der Bewirtschaftungskosten und deren Umlegbarkeit auf die Mitglieder und Nutzer geht damit einher. Die geforderten technischen Standards und gesetzliche Vorschriften einzuhalten und auszuführen, sind die Herausforderungen der Zukunft.

Insgesamt gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung aus. Um jedoch das Wohnen als eine zentrale Aufgabe des 21. Jahrhunderts gestalten zu können, bedarf es der Unterstützung durch Bund und Land. Ziel muss es sein, die nachhaltige Gestaltung von Städten und Gemeinden sozialverträglich und generationengerecht, unter Beachtung der Prämissen des Klimas, der Digitalisierung sowie des gesellschaftlichen Zusammenhaltes, weiterzuentwickeln.

Bestandsgefährdende Risiken sind uns trotz der turbulenten Rahmenbedingungen, die sowohl die Pandemie wie auch der Krieg in die Ukraine betreffen, nicht unmittelbar offensichtlich. Nach wie vor ist es schwer zu definieren, wie sich Preise, beginnend bei den Medien über die sich drehende Spirale an der Zapfsäule bis hin zu jeder einzelnen Dienstleistung entwickeln werden. Diese Risiken lassen sich heute noch nicht realistisch in Zahlen fassen.

Mit unserem funktionierenden Risikomanagement und dessen regelmäßige Auswertung sind wir in der Lage, bestandsgefährdende Sachverhalte frühzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken, bevor die Genossenschaft daraus Schaden nehmen könnte. Das Risikohandbuch ist in das Organisationshandbuch der Genossenschaft eingebunden. Wichtige Sachverhalte und Prozesse unterliegen der ständigen Beobachtung. Ihre Bewertung und im Bedarfsfall geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung dienen der besseren Kontrolle. Mit der laufenden Überwachung der Risiken sowie der Dokumentation in den Vorstandsprotokollen stellen wir eine adäquate Risikobehandlung sicher. Die intern in WODIS Sigma eingebundene Budgetkontrolle einzelner Ertrags- und Kostenpositionen, ebenso die tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse sehen wir als dringend notwendigen Inhalt des Risikomanagements. In Regelmäßigkeit werden die Ist- und Sollgrößen verglichen, gewonnene Erkenntnisse an die Gremien regelmäßig und zeitnah weitergeleitet und kommuniziert.

4.1 Vermietung

Mit der Wohnung beschreiben wir den Mittelpunkt unseres Lebens, sie schützt uns und gibt Sicherheit. In den schwierigen Zeiten der Pandemie mehr denn je. Das Gut Wohnen hat gerade in den Zeiten von Kontaktbeschränkungen und Bewegungsfreiheit an Wichtigkeit gewonnen. Es wächst aber auch die Angst, die Wohnung könnte verloren gehen, weil Einkommen nicht mehr gesichert sind. Unser zu Hause und auch die Genossenschaft nimmt wieder einen größeren Stellenwert ein. Das war nicht immer so. Die Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist ungebrochen auf hohem Niveau. Der aufgrund der sich verändernden demografischen Entwicklung stetige Rückgang der Bevölkerung im Bundesland Thüringen ist vorgezeichnet, dennoch ergeben die Wanderungsbewegungen, die sich in den Vermietungszahlen widerspiegeln. Doch die Herausforderungen für ein soziales, gerechtes und zukunftsfähiges Wohnen sind komplexer und vielfältiger als in vorangegangenen Zyklen. Die Gesellschaft wandelt sich und das nimmt einen großen Einfluss auf die Frage: „Wie will ich Wohnen?“ Mit fairen Mieten und guten Wohnen bieten wir weitaus mehr als das

Dach über dem Kopf. In sozialer Verantwortung engagieren wir uns vielfältig und sorgen für lebendige und lebenswerte Quartiere, ermöglichen ein harmonisches Miteinander und garantieren Sicherheit in den Wohngebieten. Weitere große Herausforderungen im Bereich Wohnen in Verbindung mit Klima, Umwelt und Natur sind nicht mehr wegzudenken. Schlagwörter wie der Ausbau digitaler Strukturen, die Mobilität in den Quartieren, Energie fürs Quartier, Wohnen für jedes Alter, all diese Themen werden Teil unserer Aufgaben in den kommenden Jahren sein.

Über eine gute wirtschaftliche Stabilität verfügt eine Großzahl an Wohnungsunternehmen, denn aufgrund der guten Rahmenbedingungen in den letzten Zyklen, ist diese gestiegen. Dennoch hängen die wirtschaftliche Stabilität und Stärke wesentlich von den vereinbarten Mieten ab. Die Ausgaben orientieren sich an den Einnahmen. Hier zeigt sich die stetige Zunahme der Herausforderungen. Die ureigenste Aufgabe der Genossenschaft, ihre Mitglieder und Nutzer mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, gleichzeitig die Kosten der Versorgung der Wohnung deren Instandhaltung und Sanierung nicht ins Unaufröhrliche steigen zu lassen, sind nur ein kleiner Teil dieser Herausforderungen.

Fakt ist, es kann nur das in die Bestände investiert werden, was die Genossenschaft über die Nutzungsentgelte im Vorfeld erlässt. Demzufolge sind die Größenordnungen für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch begrenzt, müssen gut durchdacht und dosiert sein. Gleichzeitig müssen aber gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen erbracht werden, als verlängerter Arm der Politik. Das verlangt jederzeit ein hohes Maß an Verantwortung und Mut. Das zeigt sich nicht zuletzt an der Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung und EED Richtlinie.

Die Einnahmen aus Nutzungsentgelten und Umlagen stellen den wesentlichen Teil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung dar und sind die Bemessungsgrundlage für die Ausgaben der Genossenschaft. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der Unternehmen die in der Erfassung beteiligt waren, stieg im Jahr 2020 auf 4,94 Euro/m², im Vergleich zu 4,85 Euro/m² im Jahr 2019.

Durch die Präsenz von Corona sind Themen wie steigende Mieten, akuter Wohnungsmangel bis hin zur Enteignung großer Immobilienunternehmen und ein gesetzlich vorgeschriebener Mietendeckel in bestimmten Regionen Deutschlands, als ständige Inhalte der Berichterstattung in den Medien nahezu in den Hintergrund geraten. Dennoch sind die Themen nicht gelöst und es braucht Lösungen, um die nie dagewesenen Herausforderungen auf den Weg zu bringen.

Die Nettokaltmieten die sich in Thüringen durchschnittlich darstellen, liegen bei 5,17 €/m². Jena ist mit 5,86 €/m² Vorreiter, gefolgt von Weimar mit 5,84 €/m². Erfurt folgt dahinter auf Platz 3 mit 5,43 €/m². Damit belegen die Thüringer Städte einen führenden Platz bei den höchsten Nettokaltmieten im Osten Deutschlands. Die ausgewiesenen Anstiege sind trotzdem moderat und nicht mit Steigerungen in anderen Großstädten deutschlandweit zu vergleichen. In dieser Analyse belegen die Städte weiterhin hintere Plätze. Große Unterschiede zeigen sich in den Kreisen und kreisfreien Städten, mit einer Spanne von 4,58 €/m² im Landkreis Greiz bis 5,29 €/m² in der Stadt Eisenach. Hier zeigt sich die Herausforderung des ländlichen Raumes, dass die Mieten vielfach so gering sind, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung ausgeführt werden können. Folgende notwendige Investitionen, die im Zusammenhang mit dem zweiten Sanierungszyklus in Verbindung stehen und in Bezug aufsteigende Anforderungen und Ausstattung der Wohnungen dringend notwendig wären, sind nicht leistbar und finanzierbar.

Demzufolge entbehrt die Diskussion über zu hohe Mieten in Thüringen jeglicher Grundlage und angemessen und gut wohnen ist in Thüringen vielerorts möglich. Die Fertigstellung bereits geplanter, genehmigter oder sich im Bau befindlicher Neubau wird es für die ansässigen Wohnungsunternehmen schwieriger machen und es werden sich höhere Leerstandsquoten einstellen.

Erfurt punktet jederzeit als eine lebenswerte und attraktive Stadt. Sie verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, es gibt und entstehen vielseitige industrielle Ansiedlungen und Wohnmöglichkeiten. Ihre Bewohner können über zahlreiche kulturelle Möglichkeiten verfügen und das mit der BUGA 2021 Geschaffene wirkt nach. Unsere Genossenschaft richtet weiter das Augenmerk auf die Marktanforderungen, diesen gerecht zu werden und einen guten baulichen Zustand unserer Bestände zu gewährleisten. Auch in Zukunft bleiben die Nutzungsentgelte unsere erste unternehmerische Haupteinnahmequelle. Diese müssen moderat gestaltet werden, um erforderliche Investitionen im Bestand zu sichern. Immer auch die Einkommensverhältnisse unsere Mitglieder und Nutzer im Blick, sind wir Vermieter aber auch Begleiter für das Leben und Wohnen in der Genossenschaft.

4.2 Instandhaltung

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) kommuniziert zu Recht: Kosten für Bauleistungen rauf und Mieten runter? Wir können vieles, aber nicht zaubern! Die stetig steigenden Kosten für Bauleistungen stellen eine große Herausforderung dar und erschweren die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erheblich. Bauleistungen sollen kostengünstiger werden, aber wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Es sollen: Energieeffizienz berücksichtigt werden, erneuerbare Energien genutzt werden, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz einhalten werden, am besten barrierefrei sein, über moderne Medienversorgung verfügen, eine zukunftsfähige Elektroinstallation haben, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards haben. Zudem treibt eine wachsende Normen- und Standardflut die Kosten für Bauleistungen.

Dies zeigt: Notwendig ist eine gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle gut und sicher wohnen können.

Eine noch nie dagewesene Vielfalt von Herausforderungen hat die Wohnungswirtschaft erreicht und bestimmt somit den Alltag in der Wohnungswirtschaft. Auf den Rücken der Wohnungswirtschaft werden Regularien ausgetragen. Die Anzahl der Normungen wird seit Jahren immer größer. Anfangs waren die Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne klar definierte technische Handlungsfelder begrenzt. Heute entsteht der Eindruck, dass alles eine Norm haben muss. Die Normung hat sich zusätzlich stark internationalisiert. Dabei ist sie immer mehr der Einflussnahme der nationalen Normenanwender (Bund, Länder, Kommunen, Industrie, Ingenieure, Architekten, Handwerker etc.) entzogen. Neben den für Bauleistungen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Kosten. Die Vorschriften haben sich seit 1990 vervierfacht.

Das zeigt einmal mehr, wie angespannt die aktuelle Situation ist, jedoch die Notwendigkeiten und Bedarfe vorhanden sind. Zur Instandhaltung zählen die vier Bereiche: Inspektion, Wartung, Instandsetzung sowie Modernisierung. Maßnahmen aus diesen Segmenten sind für die Werterhaltung unseres Bestandes unabdingbar und im Voraus geplant. Die Maßnahmen werden entsprechend den Vorgaben der Langfristplanung unter Berücksichtigung der Anpassung aus den bereits umgesetzten Projekten geplant und durchgeführt. Lieferschwierigkeiten und das hohe Preisniveau erschweren aktuell die Lage. Auch im Jahr 2022 müssen wir mit mehrfachen Preissteigerungen der Industrie und des Großhandels rechnen, was sich aus der inflationären Entwicklung in Deutschland und den Auswirkungen des Ukraine Krieges ergibt.

Unsere originäre Aufgabe ist es, den Markt zu beobachten und uns von bestehenden Abläufen zu trennen und uns den unstillen Gege-

benheiten anzupassen. Prozesse neu denken und kommunizieren. Für unsere Mitglieder und Bewohner kann dies bedeuten, dass sie mit längeren Wartezeiten oder Aufschieben bei Instandhaltungsleistungen rechnen müssen. Die Beurteilung tatsächlicher Notwendigkeiten rücken wieder in den Vordergrund, ähnlich wie vor 30 Jahren erlebt. Wir sind gut gerüstet, flexibel unsere Maßnahmen im Umfang, zeitlich und finanziell anzupassen. Wir können einschätzen, dass trotz schwieriger Rahmenbedingungen extern wie intern, wir der Situation angepasste Arbeitsabläufe entwickelt haben und somit auf die Bedarfe unserer Mitglieder reagieren können.

Unsere Bestände sind sehr gut saniert. Trotz aller Widrigkeiten investieren und erfüllen wir verantwortlich, erforderliche Standards. Bei all den Investitionen liegt der Fokus auf die Bezahlbarkeit der künftigen Nutzungsentgelte und somit die Bereitstellung von Wohnraum für eine breite Einkommensschicht im Sinne unserer satzungsgemäßen Verpflichtung.

Das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln als auch das vorausschauende Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte bilden weiterhin die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand, eine nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung. In unserer Unternehmensplanung bis 2035 sind anstehenden Maßnahmen/Vorhaben, ob Modernisierung, Instandhaltung, Wartung und Brandschutzmaßnahmen, vorausschauend geplant und beziffert. Das umfasst folgende Maßnahmen:

- Durchführung von Brandschutzmaßnahmen,
- Weiterführung der Erneuerungen der Elektroinstallationen in ausgewählten Objekten,
- Erneuerung von Aufzugsanlagen,
- Sanierung von Strang- und Steigleitungen bei Sanitäranlagen,
- Optimierung von Heizungsanlagen,
- Dachinstandsetzungen,
- Fassadengestaltung,
- Anbau von Balkonen,
- Instandsetzung der Treppenhäuser und Verteilergänge,
- Anpassung von Schließanlagen,
- Regelmäßige Wartung der Haustechnik,
- Unverzügliche Instandsetzung der Haustechnik bei Bekanntwerden von Mängeln,
- Vermeidung aufwendiger Modernisierungsmaßnahmen durch gezielte Instandsetzung der Haustechnik (Einzelstrangregulierung, Erneuerung von Heizungsreglern, Spülen versetzter Rohrleitungen).

Alle Maßnahmen dienen der Erhaltung und Verbesserung unserer Gebäudesubstanz und dienen gleichzeitig unserem Grundsatz der möglichen und notwendigen Senkung der beeinflussbaren Betriebskosten. Ja, die Umsetzung stellt uns vor Herausforderungen. Neben hohen Investitionskosten und mangelnder Nutzer-/Mieterakzeptanz fehlen oftmals qualifizierte Handwerker. Hier zeigt sich einmal mehr der gelebte, respektvolle Umgang mit Handwerkerunternehmen, die es ermöglichen, auch in anspruchsvollen Zeiten Maßnahmen plangemäß durchzuführen.

4.3 Neubau „Wohnen am Zoo“

Unter dem Projektnamen „Wohnen am Zoo“ wird das Bauvorhaben am Roten Berg am Jakob-Kaiser-Ring verwirklicht. Abrissflächen werden beplant, Baureife geschaffen und Zeithorizonte definiert. Städtebauliche wie auch Nutzungsspezifische Ansätze finden hier ihren Niederschlag. Die städtebauliche nachhaltige Entwicklung liegt uns hier am Herzen im Kontext der angrenzenden Akteure und Bedingungen.

Wir sehen für die Zukunft eine positive Entwicklung des Stadtteils und tragen dazu bei, das Quartier von Grund auf zu entwickeln. Wir werden unser Portfolio erweitern und ergänzende Wohnformen zu unserem Bestand schaffen. Wir sind überzeugt, dass das Wohnen der Zukunft in einer Kombination aus neu denken, moderner Ar-

chitektur und Nachhaltigkeit liegt. Geborgen wie früher, behaglich wie heute!

Derzeitig befinden wir uns in der umfangreichen Planungs- und Genehmigungsphase auf gutem Weg. Gemeinsam mit den jeweiligen Akteuren der Stadt Erfurt ist unser Ziel, schnellstmöglich Planreife zu erlangen, sodass folgend die Umsetzungsphase beginnen kann.

4.4 Liquiditätslage

Die in der langfristigen Unternehmensplanung festgeschriebenen kostenintensiven Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aufwendungen in Bezug auf den anstehenden Neubau mit dem Namen „Wohnen am Zoo“ erfordern einen erhöhten Bedarf an liquiden Mitteln. Die sich momentan drehende Preisschraube begründet in der Corona Pandemie und jetzt zusätzlich noch in dem Ausbruch der kriegerischen Handlungen in der Ukraine wird der aufgestellten Planung Fragezeichen aufzeigen. Dabei unterliegt der große Posten des Kapitaldienstes zum Zwecke der fristgerechten Tilgung und Bedienung der Zinszahlungen der stetigen Überwachung durch das Risikomanagementsystems. Risiken und gegenläufige Entwicklungstendenzen zu unserer Planung lassen sich somit frühzeitig identifizieren um Maßnahmen aufzustellen dem entgegenzuwirken.

Das Modul Budget wird mit WODIS Sigma abgebildet und ausgeführt. Darin werden definierte Größen für beschlossene Projekte jährlich eingestellt. Neben den Projekten im Bereich der Großmaßnahmen in der Instandhaltung und Investitionen unterliegen auch vielfältige Kostenarten der monatlichen Kontrolle und Analyse. Eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert und ausgeglichen. Die Überschreitung des Gesamtbudgets ist nur im worst case Fall eine Option. Der damit verbundene Abbau der vorhandenen Liquidität kann auch mit der Inanspruchnahme neuer Kreditmittel verbunden sein. Selbst in Zeiten des Niedrigzinsniveaus bedeutet dies, zusätzlichen Aufwand. Die Genossenschaft ist finanziell gut ausgestattet. Durch die zur Verfügung stehenden Finanzierungsvarianten und zugesicherte Kreditportfolios der Institute gibt es Sicherheit für eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Das installierte Risikomanagementsystem unterliegt der laufenden Kontrolle und Analyse und gibt dem Vorstand damit notwendige Dokumente zum Handeln. Alle Forderungen aus dem Kerngeschäft, wie auch aus anderen Sachverhalten, werden regelmäßig analysiert und mittels regelmäßig durchgeführter Mahnläufe überwacht. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird immer analysiert. Ist diese nicht mehr gegeben, werden entsprechenden Wertberichtigungen durchgeführt.

Langfristige Liquiditätsbindung durch den langfristig gebildeten Immobilienbestand ist kennzeichnend für die Wohnungs- und Immobilienbranche. Daraus generieren die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen ihre eingehenden Einnahmen aus dem Kerngeschäft. Im Gegensatz dazu ist der Bestand mit langfristigen Finanzierungen belegt, woraus sich immer ein Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich ergeben kann, welches jedoch vertraglich geregelt und somit überschaubar ist. Regelmäßige Auswertung des Risikomanagements sowie laufende Liquiditätsbetrachtungen dienen der Überwachung und Steuerung dieser Risiken. Mögliche Risiken in Bezug auf Zinsveränderungen sind in der Planung unter kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt.

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

4.5 Personalmanagement

Unsere Arbeitswelt ist weiterhin geprägt von den Einflüssen der Corona-Pandemie. Der Schutz der Gesundheit der Mitarbeiter*innen hat oberste Priorität. Die sich ständig ändernden Corona-Regeln fordern ein hohes Maß an Flexibilität.

Der Fokus der Personalarbeit liegt auf dem Mitarbeiter*innenbindung. Zufriedene Mitarbeiter*innen sind produktiver, loyal gegenüber dem Unternehmen, engagieren sich für das Erreichen langfristiger Ziele, weisen eine geringere Fehlzeitenquote auf und sind bereit längere Zeit im Unternehmen zu bleiben. Gerade die Generation Y tendiert zu häufigen Jobwechseln. Individualität und ein auf ihr Leben zugeschnittener Job sind Ihnen besonders wichtig. Wertschätzung, Weiterentwicklungsmöglichkeiten und eine zufriedenstellende Arbeitsumgebung zu bieten, ist daher von wesentlicher Bedeutung.

Den Herausforderungen der Arbeitgeberattraktivität stellen wir uns unter anderem durch das Angebot flexibler Arbeitszeitmodelle. Beruf und Privatleben können so in Einklang gebracht werden. Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen steigen. Neben weitreichenden Sozialleistungen bieten wir ein Vergütungssystem mit variablen Bestandteilen, die eine leistungsgerechte Bezahlung ermöglichen. Die betriebliche Gesundheitsförderung stellt das Wohlbefinden des Einzelnen in den Fokus mit dem Ziel die Gesundheit der Beschäftigten zu verbessern sowie die Lebensqualität zu steigern. Mit vielfältigen Weiterbildungsangeboten schaffen wir für unsere Mitarbeiter*innen Entwicklungsperspektiven. Das Engagement als auch die Fachkompetenz können so gestärkt werden.

Auch die Arbeitswelt steht in der Abarbeitung der Pandemie vor einem epochalen Umbruch. Es besteht die Chance hybrides Arbeiten als Kern einer neuen Arbeitskultur zu erkennen und zu etablieren. Die vergangenen beiden Jahre haben als Katalysator in Richtung virtuelles Arbeiten, Homeoffice und Digitalisierung gewirkt und sind mit mehr Freiheit, Selbstorganisation, Speed und Innovation für neue Arbeitsformen verbunden. Ebenso zeigen sich Nebenwirkungen bei einer Überdosis von Homeoffice, weil Isolation und der Verlust von Team Spirit auch Risiken bergen.

In einer gesunden Symbiose von beiden Arbeitswelten wollen wir unseren Mitarbeiter*innen ein guter Arbeitgeber sein, soziale Sicherheiten mit der notwendigen Freiheit für die Entwicklung von Familie und Beruf zur Verfügung stellen. Mit unseren motivierten Mitarbeiter*innen sind wir bereit, auch in schwierigen Zeiten die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Quartiere und deren Aufgaben zu erfüllen.

Wir leben in bewegten Zeiten. Auch die Immobilienwirtschaft sieht sich kontinuierlich vor neuen Herausforderungen – von der CO₂-Reduktion über den allgemeinen demografischen Wandel bis hin zu neuen Wohn-, Arbeits- und Lebenskonzepten. Und das alles vor dem Hintergrund der kontinuierlich voranschreitenden Digitalisierung.

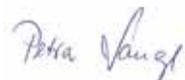
Doch jede Herausforderung ist auch eine Chance, eine Chance sich weiterzuentwickeln. Und genau das ist der Anspruch, den wir verfolgen. Wir wollen die treibende Kraft sein, um uns gemeinsam mit unseren Kunden und Partnern weiterzuentwickeln, und die Branche und unsere Genossenschaft in die Zukunft zu führen.

Schon jetzt in die Zukunft blicken!

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 14. März 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.798.324,49		28.011.513,10
b) aus der Betreuungstätigkeit	16.097,28		16.097,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.788,59	27.841.210,36	26.534,97
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		963.237,00	-492.707,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		584.683,37	941.047,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.302.829,48		14.132.833,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	69.231,81	16.372.061,29	22.467,83
5. Rohergebnis		13.017.069,44	14.347.184,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.144.255,44		2.118.852,72
b) Soziale Abgaben	422.954,73	2.567.210,17	394.686,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.229.532,77	4.242.756,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.933.315,38	1.980.280,06
9. Erträge aus Beteiligungen		26.500,00	25.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.579,61	1.036,61
davon aus Abzinsung: € 2.180,03			
Vorjahr: € 0,00			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.031.679,81	1.159.514,81
davon aus Abzinsung: € 0,00			
Vorjahr: € 0,00			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		110.577,66	63.691,50
13. Ergebnis nach Steuern		3.178.833,26	4.413.439,29
14. Sonstige Steuern		571.399,53	571.649,12
15. Jahresüberschuss		2.607.433,73	3.841.790,17
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		260.743,37	384.179,02
17. Bilanzgewinn		2.346.690,36	3.457.611,15

AKTIVA	31.12.2021		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.150,31	63.722,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	131.104.448,55		136.410.592,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.761.887,93		1.853.356,01
3. Grundstücke ohne Bauten	1.528.067,36		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.130,10		198.876,16
5. Anlagen im Bau	1.555.352,00		790.448,58
6. Bauvorbereitungskosten	221.055,40	136.336.941,34	65.571,20
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	9.136.276,96		8.173.039,96
2. Geleistete Anzahlungen	1.259.911,20	10.396.188,16	1.294.555,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	76.327,17		97.421,26
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.788,18		125.545,86
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.456,66		9.515,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.497.937,97	3.662.509,98	3.620.054,18
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.406.754,43	5.434.147,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.215,06	8.489,04
Bilanzsumme		157.084.259,28	158.388.835,71

PASSIVA	31.12.2021		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	347.700,00		338.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.511.966,47		5.500.328,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	5.860.266,47	750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile:	€ 2.183,53		
Vorjahr:	€ 2.121,67		
II. Kapitalrücklage		919.587,82	908.137,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	4.312.485,31		4.051.741,94
3. Andere Ergebnisrücklagen	36.460.317,13	84.354.562,98	33.002.705,98
IV. Bilanzgewinn		2.346.690,36	3.457.611,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	15.900,00		43.844,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.792.907,02	2.808.807,02	1.672.951,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.232.210,87		55.189.887,19
2. Erhaltene Anzahlungen	9.199.278,58		8.977.851,35
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.434,49		110.978,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.904.971,77		1.290.380,69
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	86.336,73		56.421,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	109.692,54	60.681.924,98	90.033,82
davon aus Steuern:	€ 17.816,61		
Vorjahr:	€ 13.096,17		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		112.419,65	114.900,67
Bilanzsumme		157.084.259,28	158.388.835,71

Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist seit vielen Jahren ein guter Partner in Bezug auf sicheres und preisangepasstes Wohnen. Mit dem Sitz der Geschäftsstelle in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22 ist sie beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 100124 registriert.

Für die Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sind die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgeblich. Das Genossenschaftsgesetz, das DMBilG und die Satzung der Genossenschaft wurden als weitere gesetzliche Grundlagen mit einbezogen. 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 der Angaben über die Schwellenwerte des § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Kalenderjahr ist das Geschäftsjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgeblich.

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 zu Grunde gelegt. Auf Zugänge die im Verlauf des Geschäftsjahres angeschafft worden 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.

Unter der Position **Umlaufvermögen** werden die **unfertigen Leistungen** 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.

Für erkennbare Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses werden **Rückstellungen für Steuern** und **sonstige Sachverhalte** gebildet. Ihre Bewertungen werden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung aufgestellt. Der Höhe nach werden Sie nach dem Erfüllungsbetrag 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.

Im Geschäftsjahr wurden aus den Grundstücken mit Wohnbauten € 1.528.067,36 in die **Grundstücke ohne Bauten** umgegliedert.

Die weitere Abarbeitung der Auflagen zur Ertüchtigung des Brandschutzes in den Großobjekten fand auch im Geschäftsjahr seine Fortsetzung. Weitere nachträgliche Herstellungskosten entstanden im Rahmen der Errichtung der Brandmeldeanlage mit € 161.245,06 in der Rigaer Straße 1 – 6. Ebenso wurden für die Erweiterung der Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 7 – 9 aufgrund zusätzlicher Notausgänge € 5.002,80 als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Aus den **Anlagen im Bau** wurden dafür € 3.532,81 auf **Sachanlagen** nachaktiviert. Aus den Aufwendungen für das Herrichten von Wohnraum wurden nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** mit € 209.441,01 für die Wohnobjekte in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aktiviert. Für die in der Friedrich-Engels-Straße 42/42a – e bereits angebauten Balkone wurden insgesamt € 3.485,10 als nachträgliche Herstellungskosten in die **Sachanlagen** eingestellt, davon € 1.948,10 aus den Anlagen im Bau.

Für den Anbau der Balkone in der Friedrich-Engels-Straße 44/44a – e wurden € 456.877,48 als **Anlagen im Bau** eingestellt. Somit verbleiben € 550.886,41 in den **Anlagen im Bau**, diese sind nach Fertigstellung der Balkonanlage auf die Sangerhäuser Straße 2 – 10 und Friedrich-Engels-Straße 44/44a – e zu verwenden.

Die Erneuerung der Elektroinstallation in der Sofioter Straße 7 – 9 erfolgte diesjährig als dritter und letzter Bauabschnitt. In die bereits begonnene Brandmelde- und Sicherheitslichtanlage, wurden € 133.326,15 als nachträgliche Herstellungskosten gewertet und in die Anlagen im Bau eingestellt.

Die bereits begonnene Planung des Projektes Neubau „Wohnen am Zoo“ wurde weitergeführt und durch das Büro Bramey.Partner Architekten AG begleitet. Dem Stand des Projektes entsprechend sind weitere Planungskosten mit € 155.484,20 in den Bauvorbereitungskosten aktiviert wurden.

Unter der Position Umlaufvermögen werden die noch nicht abgerechneten umlegbaren Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021 als **Unfertige Leistungen** aktiviert. Sie belaufen sich auf € 9.136.276,96 (Vorjahr: € 8.173.039,96). Die darauf bereits **erhaltenen Anzahlungen** werden unter den Verbindlichkeiten in Höhe von € 9.199.278,58 (Vorjahr: € 8.977.851,35) ausgewiesen.

Die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften werden als **Geleistete Anzahlungen** im Vorratsvermögen erfasst und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.257.131,20 (Vorjahr: € 1.293.475,07).

Um eventuellen Ausfällen von Forderungen Rechnung zu tragen wurden Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** mit € 72.302,00 (Vorjahr: € 86.819,11) gebildet.

Als wesentlicher Teil sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bilanziert. Am Ende des Geschäftsjahres belaufen sich diese auf € 3.475.516,48 (Vorjahr: € 3.594.439,76).

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind weitere Forderungen in Höhe von € 10.540,46 (Vorjahr: € 7.029,22) unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

In der Anlage 2 ist die Entwicklung der **Rücklagen** dargestellt.

Vorauszahlungen wurden auf Steuern vom Einkommen und Ertrag geleistet. In Höhe von € 15.900,00 (Vorjahr: € 43.844,00) sind entsprechende **Rückstellungen für Steuern** in Bezug auf Gewerbe- und Körperschaftsteuer gebildet worden.

In der folgenden Tabelle werden die **Sonstigen Rückstellungen** nach ihrem Verwendungszweck angezeigt:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2.515.874,34
Aufwendungen des Personals	128.120,69
Aufwendungen der Steuerberatung und Prüfung	69.710,10
Aufwendungen der zukünftigen Archivierung	54.141,43
Aufwendungen sonstiger Risiken	25.060,46
Gesamtsumme	2.792.907,02

Verbindlichkeiten gesplittet nach Restlaufzeiten und unter Angabe der Besicherung sind in Anlage 3 aufgezeigt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind die Erträge aus Sollmieten mit € 20.491.649,61 (Vorjahr: € 20.170.799,26) enthalten. Weiterhin finden sich in dieser Position abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2020 um zugeordnete Erlösschmälerungen minimiert wieder. Diese betragen € 8.218.368,12 (Vorjahr: € 8.687.806,99) und weisen auf minimierte Abrechnungsgrößen, begründet in der Umlage 2 hin. Andere Erlösschmälerungen gehen aufgrund des Leerstandes sowie aus Mietminderungen aufgrund verschiedener Sachverhalte in Höhe von € 949.047,93 (Vorjahr: € 868.807,80) in diese Position ein.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Sachverhalte aufgeführt:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Schadenersatz	170.791,62
früheren Jahren	123.517,36
Versicherungsschäden	89.366,22
Auflösung von Rückstellungen	89.075,13
Sonstige Erlöse	63.330,53

Als Aufwendungen früherer Jahre sind unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** € 51.154,48 (Vorjahr € 64.600,36) berücksichtigt. Das betrifft im

Wesentlichen Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung.

E. Sonstige Angaben

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits im Geschäftsjahr vergebenen und nicht angearbeiteten Aufträgen resultieren Investitionsverpflichtungen in Höhe von € 58.799,62, dessen Ausführung im Folgejahr geleistet wird.

II. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	26	24
Technische Mitarbeiter	16	16
Auszubildende	2	4
Gesamt	44	44

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 5 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2020	6.105
Zugänge	488
Abgänge	462
Stand 31.12.2020	6.131

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Zugänge um € 11.638,14 erhöht (Vorjahr: Minimierung € 27.625,00).

IV. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

V. Mitglieder des Vorstandes

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes
Petra Lange, Vorstand

VI. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Werner Stöckigt, Aufsichtsratsvorsitzender
01.01.2021 – 31.12.2021
Rechtsanwalt

Christian Beutl, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender
01.01.2021 – 31.12.2021
Steuerberater/Wirtschaftsprüfer

Sylvia Voigt, Schriftführerin
01.01.2021 – 31.12.2021
Bereichsleiterin „Haus Zuflucht“
Evangelische Stadtmission Erfurt

Alexander Köhler, Aufsichtsratsmitglied
01.01.2021 – 31.12.2021
Leiter Key-Account-Management und
Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt

Dr. Bernhard Lisson, Aufsichtsratsmitglied
01.01.2021 – 31.12.2021
Rechtsanwalt

F. Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH firmiert als 100%iges Tochterunternehmen der Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG und hat ihren Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22. Die Werte aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Tochtergesellschaft ergeben sich wie folgt:

	Saldo in €
Bilanzsumme	654.910,96
Eigenkapital	527.345,29
Jahresfehlbetrag	23.635,19

G. Beteiligungen

Mit einer Einlage von € 5.000,00 ist die Genossenschaft an der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften mit 33,3% beteiligt. Mit dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2021 beläuft sich die Bilanzsumme auf € 305.902,68 (Vorjahr: € 324.966,12) und das Eigenkapital auf € 296.644,00 (Vorjahr: € 249.417,17). Im laufenden Geschäftsjahr

wurde ein Jahresüberschuss von € 47.226,83 (Vorjahr: € 39.994,56) erwirtschaftet. Infolge der Neuausrichtung firmiert der Verbund seit dem 1. Januar 2022 unter „Die Regionalen Genossenschaften GbR“.

Unsere Beteiligung an der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH halten wir in Höhe von 5 % seit dem 1. Januar 2015. Als Erträge aus Beteiligungen sind im Geschäftsjahr € 26.500,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2020, die Bilanzsumme beträgt am Ende des Geschäftsjahres € 1.449.928,31.

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 2021 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.607.433,73 beendet. Entsprechend § 41 (2) der Satzung wurden € 260.743,37 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung des Eigenkapitals den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.346.690,36 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 14. März 2022

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	462.816,48	8.279,13	0,00	0,00	471.095,61	399.094,41	43.850,89	0,00	442.945,30	28.150,31	63.722,07
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	239.366.261,29	217.928,91	100,66	-1.524.534,55	238.059.554,99	102.955.668,72	3.999.437,72	0,00	106.955.106,44	131.104.448,55	136.410.592,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.969.369,67	0,00	0,00	0,00	4.969.369,67	3.116.013,66	91.468,08	0,00	3.207.481,74	1.761.887,93	1.853.356,01
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.159.197,90	62.036,53	44.582,57	0,00	1.176.651,86	960.321,74	94.776,08	44.576,06	1.010.521,76	166.130,10	198.876,16
Anlagen im Bau	790.448,58	768.436,23	0,00	-3.532,81	1.555.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.555.352,00	790.448,58
Bauvorbereitungskosten	65.571,20	155.484,20	0,00	0,00	221.055,40	0,00	0,00	0,00	0,00	221.055,40	65.571,20
	246.350.848,64	1.203.885,87	44.683,23	0,00	247.510.051,28	107.032.004,12	4.185.681,88	44.576,06	111.173.109,94	136.336.941,34	139.318.844,52
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	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	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	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	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	247.057.165,12	1.212.165,00	44.683,23	0,00	248.224.646,89	107.431.098,53	4.229.532,77	44.576,06	111.616.055,24	136.608.591,65	139.626.066,59

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2020 €	Einstellungen während des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2021 €
Kapitalrücklage	908.137,82	11.450,00	919.587,82
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)	4.051.741,94	260.743,37 (260.743,37)	4.312.485,31
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	33.002.705,98	3.457.611,15 (3.457.611,15)	36.460.317,13
Rücklagen insgesamt	80.636.208,46	3.718.354,52	84.354.562,98
	81.544.346,28	3.729.804,52	85.274.150,80

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	49.232.210,87	7.966.212,26	20.432.471,18	20.833.527,43	49.232.210,87	GPR
(Vorjahr)	(55.189.887,19)	(7.706.413,17)	(24.131.437,75)	(23.352.036,27)	(55.189.887,19)	
Erhaltene Anzahlungen	9.199.278,58	9.199.278,58				
(Vorjahr)	(8.977.851,35)	(8.977.851,35)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.434,49	149.434,49				
(Vorjahr)	(110.978,45)	(110.978,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.904.971,77	1.904.971,77				
(Vorjahr)	(1.290.380,69)	(1.290.380,69)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	86.336,73	86.336,73				
(Vorjahr)	(56.421,81)	(56.421,81)				
Sonstige Verbindlichkeiten	109.692,54	109.692,54				
(Vorjahr)	(90.033,82)	(90.033,82)				
Summe	60.681.924,98	19.415.926,37	20.432.471,18	20.833.527,43	49.232.210,87	
(Vorjahr)	(65.715.553,31)	(18.232.079,29)	(24.131.437,7)	(23.352.036,27)	(55.189.887,19)	