

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftstätigkeit der WBG Zukunft eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hat ihren Sitz im Norden der Stadt Erfurt. Seit ihrer Gründung im Jahr 1913 ist sie als verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer aktiv und betreut zum Bilanzstichtag 5.595 Wohnungen. Im Vordergrund unseres Handelns stehen die Mitglieder und Nutzer sowie alle Interessierten, die zu uns gehören wollen. Für diese bieten wir guten, bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum und unterstützen das genossenschaftliche Leben für alle Bevölkerungsschichten in allen Facetten. Das genossenschaftliche Modell verbindet Tradition und Innovation. Mit diesen Prämissen bewältigen wir die Herausforderungen des Wandels und den schnelllebigen Prozess der Veränderungen, bewahren den sozialen Frieden und fördern gesellschaftlichen Zusammenhalt in unseren Quartieren. Die unzähligen positiven Seiten des Erfurter Nordens heben wir hervor, gestalten ihn und verstehen es für uns als Handlungsmaxime.

Die Genossenschaft ist entsprechend ihrer Satzung befugt, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreuen und kann dementsprechend alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen.

### 1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft punktet auch im Jahr 2017 mit einem deutlichen Wachstum. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt stetig an. Im Geschäftsjahr weist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Anstieg von 2,2 % (Vorjahr: 1,9 %) aus. Das ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Phase des Aufschwunges, der angetrieben wird durch die lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland und ein dynamisches Wachsen der Industrie, die die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen nach sich zieht.

Getragen von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt, profitieren der private Konsum sowie die Wohnungsbauinvestitionen als wichtigster Motor für das Wachstum der Binnenkonjunktur. Weltwirtschaftliche Risiken, wie der befürchtete Wachstumseinbruch in China, die Umsetzung der tiefgreifenden wirtschaftspolitischen Maßnahmen in den USA, haben im Verlauf des Jahres an Bedeutung verloren. Das heißt nicht, dass sie zukünftig nicht eintreten werden, siehe z.B. die Ankündigung der Strafzölle auf bestimmte Waren durch den Präsidenten der USA Donald Trump. Die Veränderungen der politischen Landschaft setzen sich im Jahr 2017 fort. Die langwährende Regierungsbildung nach der Bundestagswahl im September 2017, Konflikte europa- und weltweit begleiten uns, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft nach sich ziehen könnte.

Die positiven Wachstumsimpulse bezogen sich auch 2017 auf das Inland. Weiterhin positive Beschäftigungszahlen und damit einhergehende solide Einkommensverhältnisse kurbeln die pri-

vaten Konsumausgaben an und lassen einen um 2,0 % höheren Anstieg als im Vorjahr erkennen. Die staatlichen Konsumausgaben steigen mit 1,4 % eher unterdurchschnittlich.

Im Jahr 2017 wurden rund 318 Milliarden Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Das ist deutlich höher als im Vorjahr und der Wohnungsbau ist erneut eine treibende Kraft innerhalb der Bruttowertschöpfungskette.

Nach dem moderaten Anstieg der Verbraucherpreise in den Jahren 2014 bis 2016, die Jahresteuersraten haben jeweils unter einem Prozent gelegen, stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt in 2017 um 1,8 %. Maßgeblich für den deutlichen Anstieg waren die Energiepreise, die um 3,1 % zulegten. Die Preise für Dienstleistungen mit 1,4 % und Nettokaltmieten mit 1,6 % stiegen moderat an.

Mit ca. 44,3 Millionen Erwerbstätigen erreicht die deutsche Wirtschaft den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahr 2017 waren rund 638.000 Personen (1,5 %) mehr erwerbstätig und an eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung gebunden als im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr hatten 7.000 Personen mehr einen Arbeitsplatz in Thüringen, sodass insgesamt 1,05 Millionen Erwerbstätige im Durchschnitt zu verzeichnen waren. Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Thüringen blieb auch diesjährig deutlich hinter der in Deutschland zurück.

Von führenden deutschen Wirtschaftsinstituten wird auch für 2018 und darüber hinaus mit einem stabilen Wirtschaftswachstum gerechnet. Erneut wird ein Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,9 % erwartet. Aktuelle Umfragen bestätigen, dass mehr als zwei Drittel der Wirtschaftszweige von einer Ausweitung der Produktion ausgehen.

### 1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Der demografische Wandel, aber auch die demografische Spaltung in Deutschland und somit auch in Thüringen sowie deren Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte, beschäftigt uns seit längerem. Ursprünglich als Problem der neuen Bundesländer diagnostiziert, so wissen wir heute, es ist ein deutschlandübergreifendes Problem: einerseits stetig wachsende Großstädte mit Wohnungsnot und kaum bezahlbaren Mieten und andererseits schrumpfende strukturschwache Räume mit viel Leerstand und immer älter werdender Bevölkerung.

Damit einhergehend steht die Thüringer Wohnungswirtschaft vor riesigen Herausforderungen und Veränderungen und aktuellen Fragen. Diese reichen von der Abwanderung in die Städte oder gar andere Bundesländer bis hin zur Erhaltung des sozialen Friedens und zur Integration der in Thüringen verbliebenen Flüchtlinge. Sachverhalte, wie steigender Leerstand, eine zweite Sanierungswelle und damit einhergehende kostendeckende Nutzungsgebühren, aber auch neue Notwendigkeiten für den Abriss auf dem Land, weil die Nichtvermietbarkeit in diesen Regionen weiter zunimmt, werden als Entwicklungen und Aufgaben gesehen. Sie bedürfen dringenden

Anpassungsbedarfs in ihren Wohnmöglichkeiten sowie stetig steigender Kosten für Instandhaltung und Neubau.

Der weiter voranschreitende Bevölkerungsschwund und die alternde Bevölkerung in den ländlichen Regionen, von denen Thüringen zum großen Teil geprägt ist, sowie das Wachstum der Thüringer Städte stehen im engen Zusammenhang. Hier bedarf es einer allumfassenden Strategie und natürlich der dafür notwendigen finanziellen Spielräume, um die ländlichen Räume zu stärken und die Entwicklung der Städte zu steuern.

Notwendig dazu sind die Fortsetzung des erfolgreichen Förderprogramms zur Barrierereduzierung in 2018 sowie die Evaluierung und Anpassung der Förderrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau. Dafür benötigt wird vor allem die Verlässlichkeit in der Politik.

Entgegen den Ergebnissen des Vorjahres und der bundesweiten Entwicklung verzeichnete Thüringen im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31.12.2016 lebten im Freistaat 2.158.128 Einwohner, 12.586 weniger als zuvor. Begründet in den Ergebnissen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Zahl der Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter verringern. Treffen die Annahmen ein, werden jährlich im Durchschnitt 15.000 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Die sich weiter öffnende Schere kann durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Damit nimmt auch der Alterungsprozess der Thüringer Bevölkerung stetig zu. Der Anteil der über 65-jährigen Thüringer wird bis 2035 auf mehr als 34 % anwachsen und das Durchschnittsalter für die Einwohner Thüringens bei 49,9 Jahren liegen. Die Einwohnerzahlen in der Landeshauptstadt jedoch steigen nach Jahren des Verlustes wieder stetig an. Am 31.12.2017 zählte die Stadt Erfurt 213.354 Personen mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl um 1.319 Personen gewachsen mit weiter steigender Tendenz.

Trotz der steigenden Einwohnerzahlen befindet sich der Erfurter Wohnungsmarkt im Gleichgewicht und gilt als gut funktionierend. Von einem Wohnungsmangel oder angespannten Wohnungsmarkt ist nicht auszugehen, denn flächendeckend übersteigt die Anzahl von angebotenen Wohnungen den Nachfragebedarf. Der Fokus liegt aufgrund der Verkleinerung der Haushalte insbesondere auf kleineren Wohnungen mit technisch guter Ausstattung und entsprechendem Umfeld.

### 1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt und damit weiter als entscheidender Teil der Gesamtwirtschaft gilt, erlangt in 2017 einen Anstieg von 1,4 % und konnte ihre Wertsteigerung im Vergleich zum Vorjahr (0,8 %) deutlich erhöhen.

Seit dem 1. April 2016 gilt für die Städte Erfurt und Jena die Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung, abgeleitet von der im Bundestag beschlossenen Mietpreisbremse. Damit wird der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung von Wohnungen künftig auf maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete fest-

geschrieben. Nach wie vor gilt: Wohnungen in Thüringen sind bezahlbar und in ausreichender Anzahl verfügbar. Eine gesetzliche Begrenzung ist nicht vonnöten.

Der deutschlandweit betrachtete Immobilienmarkt ist demografisch gespalten. Zahlreiche Großstädte wachsen in enormem Tempo, Wohnungen werden dort immer weniger und teurer, kleine und mittlere Städte verlieren nach wie vor Einwohner, die Bausubstanz verliert an Wert. Damit steht der Leerstand in den schrumpfenden Regionen im Kontrast zur Wohnungsknappheit in den Metropolen. Deswegen muss die grundlegende Strategie sein, in den ländlichen Räumen lebendige Zentren mit notwendiger Infrastruktur zu erhalten. In vielen mittleren Städten liegt erhebliches Potenzial für attraktives und bezahlbares Wohnen in Verbindung mit gesicherter Infrastruktur. Dies zu gestalten birgt große Chancen für stagnierende und strukturschwache Räume.

Am Ende des Geschäftsjahres sind dem vtw 213 Mitglieder angeschlossen. Darunter befinden sich 106 Wohnungsgenossenschaften und 55 kommunale Wohnungsgesellschaften. Diese Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschaften 265.000 Wohnungen in Thüringen, die sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Unternehmen befinden. Seit der Gründung des Verbandes wurden von den Unternehmen mehr als 12 Milliarden Euro in die Wohnungsbestände investiert, mit steigender Tendenz.

Nach wie vor beschäftigt die Wohnungswirtschaft weitere zentrale Themen. Die Politik in Land und Bund sind als Beteiligte gefordert, um eine ressortübergreifende, abgestimmte Strategie für die Förderung von Infrastruktur, Wirtschaft und Wohnungsbau zu schaffen. Damit müssen Themen, die uns im Tagwerk flankieren, wie auskömmliche Nutzungsentgelte in Bezug auf stetig steigende Baukosten und andere Aufwendungen, langwierige Genehmigungsprozesse, die Wohnraumförderung, unterstützt werden.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Geschäftsverlauf

Seit nunmehr über einem Jahrzehnt kann die Genossenschaft auf eine positive Entwicklung und demzufolge auf sehr gute Jahresergebnisse zurückblicken. Positive Rahmenbedingungen und gut sanierte Objekte ermöglichten es, die beschlossenen Ziele im Rahmen der Jahresplanung 2017 zu erreichen. Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.262,1 (Vorjahr T€ 2.012,3) erwirtschaftet, was im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft, der Vermietung und Betreuung der eigenen Immobilien, realisiert wird.

Basierend auf dem sehr guten Vermietungsstand sowie unter Berücksichtigung der Anhebung der Nutzungsgebühren im sozial verträglichen Rahmen hat sich die Einnahmenseite positiv entwickelt. Dem stehen erhebliche Ausgaben im Aufwendungsbereich entgegen, vor allem bezüglich der Instandhaltung aufgrund sich regelmäßig veränderter gesetzlicher Vorgaben wie der Brandschutzüchtigung. Unter Einhaltung der sich aus der Jahresplanung ergebenden Budgetwerte konnte ein Ergebnis nach Steuern

in Höhe von T€ 2.834,1 erwirtschaftet werden. Darüber hinaus haben zukünftig die nachhaltige Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung auskömmlicher Nutzungsentgelte, aber auch überschaubare Bewirtschaftungskosten und die Umsetzung zeitgemäßer technischer Standards oberste Priorität. Entsprechend unserer Ausrichtung in der langfristig festgeschriebenen Planung werden wir in unseren Beständen, aber auch in angedachten Neubauprojekten, für nachhaltiges Wachstum sorgen und uns positiv entwickeln.

### 2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Die bewirtschafteten Bestände liegen ausschließlich im Erfurter Norden. Auf einer Gesamtwohnfläche von 300.218,49 m<sup>2</sup> bewirtschaftet die Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres 5.595 Wohnungen sowie 530 Garagen und Stellplätze.

Zu Beginn des Geschäftsjahres waren 88 Wohnungen nicht vermietet. Am Bilanzstichtag stehen 119 Wohnungen zur Verfügung, was einer Vermietungsquote von 97,87 % entspricht. Bereits 30 abgeschlossene Nutzungsverträge liegen für spätere Einzugstermine vor, weiterhin sind 21 Wohnungen reserviert. Demzufolge stehen 68 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 98,78 % und entspricht Vollvermietung.

Das Bestandsportfolio der Genossenschaft befindet sich in einem guten Sanierungszustand und kann mit ca. 90 % als saniert angesehen werden. Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets, was einen großen Stellenwert einnimmt, werden regelmäßig Wohnungen entsprechend den Bedarfen hergerichtet. Als Neubau sind im Bestand 69 Wohnungen enthalten.

### 2.1.2 Umsatzentwicklung

Bezogen auf den vermietbaren Wohnungsbestand hat die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 26.015,1 erzielt. Diese setzen sich wie folgt zusammen. (Siehe Abbildung Seite 3)

Der Anstieg der ausgewiesenen Sollmieten um T€ 554,3 resultiert mit T€ 332,9 aus den im Geschäftsjahr durchgeführten moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozial verträglichen Rahmen nach Vergleichsmiete. Weitere Veränderungen ergeben sich aus höheren Nutzungsentgelten bei Neuvertragsabschlüssen, Modernisierungumlagen sowie deren ganzjährige Auswirkung aus den Veränderungen des Vorjahres.

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

Sanierungsgrad der Wohnung	2017	2016
teilweise saniert	3,94 €/m <sup>2</sup>	3,83 €/m <sup>2</sup>
saniert	5,27 €/m <sup>2</sup>	5,11 €/m <sup>2</sup>
Neubau	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,48 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	5,13 €/m <sup>2</sup>	4,98 €/m <sup>2</sup>

### 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit und energetische Sanierung

Umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie die Umsetzung brandschutztechnischer Vorgaben prägten das Geschäftsjahr. Unter folgender Kostenverteilung wurden insgesamt T€ 5.133,6 aufgewendet.

Kostenverteilung	Instandhaltung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen*	1.967,7	103,2	1.864,5
Herrichten von Leerwohnungen	1.466,7	211,8	1.254,9
Laufende Instandhaltung	1.139,6	0,0	1.139,6
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaft	559,6	0,0	559,6
<b>Gesamt</b>	<b>5.133,6</b>	<b>315,0</b>	<b>4.818,6</b>

\* Großmaßnahmen enthalten T€ 519,7 Zuführungen zu den Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachzuholen sind.

\* Aktivierungspflichtiger Aufwand für Großmaßnahmen in Höhe von T€ 103,2 beinhaltet die Aufwendungen für Erneuerung der Straßenbeleuchtung aufgrund der Netztrennung durch die Stadt Erfurt für den Dachgrund 1 – 10 und Am Studentenrasen 14 – 20 und 22 – 28.

- Als nunmehr zweiter Bauabschnitt wurde die Fassaden- und Fugensanierung im Karl-Reimann Ring 2 – 6, Haus 4 und 5, fortgesetzt. In Umsetzung der Beauftragung durch das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz war die Entfernung der Morinfugen am gesamten Objekt vorgegeben. Die umfassende Betonsanierung, die statische Sicherung der Zierriegel, die Sanierung der Bauteilfugen einschließlich Wärmedämmung im Fugenbereich, die Anbringung der Taubenabwehr und die Überarbeitung der Balkone verbrauchten T€ 751,8.
- Mit dem Einbau einer Sicherheitslichtanlage einschließlich partieller Erneuerung der Beleuchtung in den Allgemeinbereichen investierte die Genossenschaft T€ 276,2 in das Haus 8 der Rigaer Straße 7 – 9.
- Im Rahmen der Modernisierung und Umgestaltung des Eingangsbereiches in der Lilo-Herrmann-Straße 3 wurden T€ 206,9 investiert. Neue Abstellräume für Kinderwagen und Rollstühle entstanden.
- Im Erdgeschoss wurden automatische Türöffner installiert und der Eingangsbereich malmäßig instandgesetzt. Überdies erfolgte die Erneuerung des Blitzschutzes und die damit verbundene Erdungsanlage zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit des Gebäudes.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2017	2016	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	18.727,2	18.172,9	554,3
Erlösschmälerung Leerstand	-429,4	-374,2	-55,2
Erlösschmälerung Mietminderung	-114,5	-57,1	-57,4
Jahresnettokalbmiete	18.183,3	17.741,6	441,7
Sonstige Erlöse	32,3	48,9	-16,6
Erlöse aus Umlagenabrechnung	7.799,5	7.576,0	223,5
Gesamt	26.015,1	25.366,5	648,6

- In der Budapester Straße 37 und 39 fanden in Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz die vorbeugenden Arbeiten gemäß Brandschutzkonzept mit T€ 124,7 ihren Abschluss. Die Brandmeldeanlagen konnte fristgemäß in Betrieb genommen werden.

Insgesamt T€ 1.466,7 hat die Genossenschaft in nachhaltiges und umfangreiches Herrichten des Wohnungsbestandes zur besseren Weitervermietung der Wohnungen investiert. Mit einem durchschnittlichen Aufwand pro Wohnung in Höhe von T€ 6,3 wurden 223 Wohnungen hergerichtet. In weiteren 205 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu 600,00 €. Der Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage bei Wohnungswechsel. Aus diesem Instandhaltungsbudget wurden T€ 211,8 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet.

Durch die hochwertige und an die Bedürfnisse angepasste Instandhaltung wird fortwährend sanierter Wohnraum in sehr guter Qualität vorgehalten. Damit lassen sich dem Markt angepasste Nutzungsentgelte generieren und das spiegelt sich in den Vermietungsergebnissen wider, welche höchste Priorität haben.

Die Sicherstellung der Wartung ist ein ständiger Begleiter der Technik. Mit regelmäßiger Kontrolle und Pflege (Wartung) verschiedener Bauteile stellen wir die Funktionalität sicher. All unsere Objekte befinden sich in einem technisch zeitgemäßen Zustand. Dennoch sind gut 20 Jahre nach den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand der Genossenschaft vergangen, sodass einzelne Komponenten aufgrund der Nutzungszeit und des damit verbundenen Verschleißes einer steigenden Kontrolle unterliegen. Fortschreitende Überalterung der technischen Anlagen sowie teils mangelnde Ersatzteilsituation bei älteren technischen Anlagen können zu weiteren erheblichen Investitionen führen.

#### 2.1.4 Brandschutzmaßnahmen

Gegenwärtig gewinnt der vorbeugende Brandschutz in und an den Gebäuden eine immer größere Bedeutung. Die gestellten baulichen und brandschutztechnischen Anforderungen der maßgeblichen Behörden forderten uns im Jahr 2017. Somit wurde die Fertigstellung der Arbeiten gemäß Brandschutzkonzept in enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz forciert. Das Thema Brandschutzmaßnahmen mit einhergehenden Gefahrenverhütungsschauen werden

uns langfristig begleiten und in den nächsten Geschäftsjahren zu größeren Investitionen führen.

Sukzessive werden die Anforderungen in den einzelnen Objekten umgesetzt, zum Beispiel:

- Vereinheitlichung des Schließsystems im Objekt durch Vorgaben der Feuerwehr Erfurt
- Ertüchtigung und Modernisierung der Flucht- und Rettungswege
- Überwachung ausgewählter Brandabschnitte mittels Brandmeldezentrale einschließlich elektronischer Überwachung durch Rauchmelder
- Ertüchtigung von Wänden (F90)
- Einbau von T30-Türen in ausgewählten Brandabschnitten, wie Flure und Keller
- Ertüchtigung und brandschutztechnische Abschottung der Elektroanlagen
- Realisierung passiver Brandschaltung der Aufzüge

#### 2.1.5 Marketing

Ohne professionelle Kommunikation und zielgerichtetes Marketing kommt heute keine Genossenschaft aus, die vermietet oder baut. Die Möglichkeiten der Digitalisierung verändern uns. Unsere Arbeitsweisen, Lebensgewohnheiten und unser Kommunikationsverhalten sind und werden immer stärker mobil und online ausgelebt, unabhängig von Zeit und Raum, mit dem Wunsch nach mehr Flexibilität, Effizienz und Geschwindigkeit.

Die Kommunikationsmedien und -kanäle entwickeln sich stetig weiter, werden schneller und stellen uns vor immer neue Herausforderungen und leider schwindet dadurch die Aufmerksamkeit der Menschen. Unsere Genossenschaft weckt Aufmerksamkeit. Es ist uns wichtig, allen Generationen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie sie zentrale, interessante Inhalte finden und damit agieren können. Wir zeigen unsere Stärken auf und gestalten Zukunft. Letztlich entscheidet jedes Mitglied, jeder Mieter selbst über den Austausch von Informationen. Wir bieten den Raum und die Zeit, die erforderlich ist, um sich durch Austausch und Vernetzung für die Zukunft zu stärken.

An dem gesunden Marketingmix halten wir fest und leben unsere stringente, lebendige Unternehmenspersönlichkeit, festigen somit weiter unser solides, vertrauenswürdiges Fundament. Gute Kommunikation ist für ein modernes Unternehmen unerlässlich. Genossenschaften engagieren sich dort, wo sie ihr Geschäft betreiben. Somit liegt es nahe, dass ein umfangreiches gesellschaftliches Engagement die Basis unseres Tuns bildet.

Die Herausforderungen im digitalen Marketing nehmen jährlich an Komplexität zu. Die Trends sind schnelllebig und es bedarf einer digitalen Marketingstrategie, welche die im Einzelnen durchgeführten Aktivitäten auch im Digitalen miteinander verbindet. Aus diesem Grund lag der Fokus im Jahr 2017 darauf die Marketingaktivitäten der WBG Zukunft eG mit den Marketingaktivitäten des wohnblogs über alle bereits bestehenden Medien (digital und print) zu verbinden. Verdeutlicht wurde diese Verbindung durch die neue Kampagne „Der Norden ist Zukunft“.

Neue Plattformen haben wir aufgebaut. Mit der Wohnblog-APP bündeln wir die Attraktivität des Lebens und Wohnens im Erfurter Norden. Ferner haben wir die Website [www.zukunft-im-norden.de](http://www.zukunft-im-norden.de) im wohnblog eingebunden. Somit ist eine Bündelung gelungen und die Zeitung für den Erfurter Norden wird nunmehr online auf dem wohnblog zur Verfügung gestellt.

Entwicklung der Facebook-Aktivitäten des wohnblogs, Relaunch der WBG Website auf ein zeitgemäßes Erscheinungsbild (Fertigstellung 1. Quartal 2018), die Entwicklung der Facebook-Aktivitäten und der Aufbau eines WBG Zukunft Youtube-Kanals, um die Filmprojekte in den sozialen Medien fest zu platzieren und mehr Reichweite zu generieren, haben das Marketing unserer Genossenschaft gefordert.

Unser gesellschaftliches Engagement setzen wir uneingeschränkt fort. So wird der RUN Thüringer Unternehmenslauf bereits traditionell gelebt, genauso wie das traditionelle Steherrennen „Goldenes Rad der Stadt Erfurt“, der Streetballcup, das Rasenfreunde-Turnier oder das Familienfest auf der ega des Regionalverbundes der Erfurter Genossenschaften.

Mit der Initiative Geraue unterstützen wir die Entwicklung des Grünzuges im Erfurter Norden und platzieren mit jährlichen Aktivitäten die Gestaltung für die BUGA 2021 mit. Die Entdeckungstouren entlang der Gera nehmen jährlich an Attraktivität zu.

Im Vordergrund unseres Handelns stehen die Mitglieder und all die Interessierten, die uns suchen und zu uns gehören wollen. Stärken zeigen und Zukunft gestalten!

#### 2.1.6 Verbundene Unternehmen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2001 ist die DIZ Immobilienmanagement GmbH als 100%ige Tochter der WBG Zukunft eG auf dem Tätigkeitsfeld der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, der Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte und alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen aktiv.

Am Ende des Geschäftsjahres betreut das Tochterunternehmen Wohnungseigentumsanlagen mit einem Bestand von 1.492 Wohnungen und 146 Garagen, davon befinden sich 806 Wohnungen und 84 Garagen im Eigentum der Genossenschaft, 686 Wohnungen und 66 Garagen stehen im Eigentum von Einzeleigentümern. Im Jahr 2017 konnten 3 weitere Wohnungseigentümergeinschaften vertraglich gebunden werden. Für jeweils ein Objekt in der Mietverwaltung

sowie Abrechnung und Buchhaltung mit insgesamt 30 Wohnungen erfolgt die Betreuung. Hinzu kommt die Sondereigentumsverwaltung von 108 Wohnungen.

Neben der Verwaltung werden in verschiedenen Gewerken wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und Hausreinigung das angebotene Portfolio ergänzt und Leistungen innerhalb des Verbundes sowie für Dritte ausgeführt. Verbesserte Strukturen sowie Vorgaben und Kontrollmechanismen lassen die Rentabilität in einzelnen Gewerken erstarben.

Bereits seit 2013 werden soziale Dienstleistungen in Verbindung mit dem Sozialmanagement der WBG Zukunft eG angeboten und von den Mitgliedern/Nutzern sehr gut angenommen. Zur Betreuung der Wohngebiete der Genossenschaft stehen 4 Mitarbeiterinnen der DIZ Immobilienmanagement GmbH dem sozialen Management zur Verfügung.

Derzeit sind bei der DIZ Immobilienmanagement GmbH 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

### 2.1.7 Beteiligungen

Vor mehr als einem Jahrzehnt bündelten die drei großen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft ihre Kräfte, um in der damaligen wohnungsmarktpolitisch schwierigen Situation gemeinsam zu agieren. Gegründet als Marketingsinstrument sowie als Repräsentant für 24.000 Mitglieder und 50.000 Bürger sollte gemeinsam mehr Aufmerksamkeit gegenüber der Stadt, den Partnern und Bürgern erzielt werden. Die Vertiefung des Dialoges mit der Kommunalpolitik, den Ämtern und der Stadt, ihn noch effizienter und zielführender zu gestalten, war und ist das zentrale Anliegen.

Seit dem 30. November 2016 ist die genossenschaftliche Idee von der UNESCO zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit erklärt. Das 11. Familienfest auf der ega stand genau unter dem Motto „Wir leben Kulturerbe“. Es war einer neben vielen angebotenen Terminen an diesem Wochenende. Folglich freuten sich die Veranstalter umso mehr, dass sich so viele Besucher auf den Weg in den egapark machten, um den Tag gemeinsam zu genießen. Das Familienfest ist ein jährlich fest gesetzter Termin und stets ein gelungenes Event. Ebenso die Genossenschafts-card, die den Inhabern zahlreiche Rabatte und Vergünstigungen beim täglichen Einkauf ermöglicht, ist für die Genossenschaftsmitglieder unverzichtbar.

Um Kindern und Jugendlichen frühzeitig die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens nahezubringen, werden diese mit vielen Projekten des Verbundes verdeutlicht. Sie sind die künftigen Mitglieder und Nutzer der Genossenschaften. Deswegen ist die Teilnahme des Verbundes an Ausbildungsmessen für die Sicherstellung des Nachwuchses für Ausbildung und Studium, aber auch die Förderprojekte für Kinder und Jugendliche unverzichtbar. Projekte, wie „Volle Pflanze“ zur Unterstützung und Förderung der gesunden Ernährung oder „Ab ins Beet“ zum Kennen- und Schätzenlernen der Natur, welche zusammen mit dem Perspektiv e.V. durchgeführt werden, sind sehr begehrt und gut besucht.

Mit dem Vorhandensein von demokratischen Strukturen, eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders, Hilfe zu geben in schwierigen Lebenslagen sowie nicht zuletzt fairen und bezahlbaren Mieten stellen die Genossenschaften unter Beweis, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung miteinander gut vereinbar sind, denn hinter dem genossenschaftlichen Verbund stehen die Genossenschaften als traditionell geführte Unternehmen. Werte wie Gemeinschaft, Soziales, Sicherheit, Zusammengehörigkeit und Beständigkeit gehören zum Alltag und lassen das genossenschaftliche Wohnen als besonders attraktiv und sicher erscheinen. Am Erfurter Wohnungsmarkt gelten die Genossenschaften als stabiler Faktor. Die aktuelle Wohnraumnachfrage belegt zunehmend die Wahrnehmung der Vorteile einer Genossenschaft aus Sicht der Kunden. Wohl auch deshalb sind die Vermietungsquoten aller drei Genossenschaften nahe bei 100 %.

Der Regionalverbund unterstützt als Mitglied der egapark-Freunde e.V. und Freunde der BUGA Erfurt 2021 e.V. die künftige Entwicklung des Parks mit dem Ziel, das Image der Genossenschaften zu stärken und dieses sichtbar werden zu lassen. Aufgestellte Doppelliegen in Nähe der Lesepavillons tragen dazu bei.

Als gute Symbiose sehen wir die Verbindung des TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH zu unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft. In dieser Verbindung werden Interessen und Kompetenzen gebündelt, Wettbewerbs- und Marktvorteile auf die Belange der Mitgliedsunternehmen ausgerichtet. Viele Schnittpunkte verbinden uns in der täglichen Arbeit. Neben den Risiken des Geschäftsbetriebes, die die Sach- und Haftpflichtrisiken abdecken, sind auch die Risiken der Organhaftung und der Mitarbeiterschaft gut abgesichert. Neben dem vtw und anderen Unternehmen der Thüringer Immobilienbranche gehört die Genossenschaft seit dem 1. Januar 2015 zum Gesellschafterkreis und hält eine 5 %ige Beteiligung.

### 2.1.8 Andere Finanzanlagen

Seit 2015, dem Gründungsjahr der „Thüringer Zoopark-Stiftung“, ist die Genossenschaft als Gründungsmitglied aktiv. Den 1959 gegründeten Zoopark mit seinen großzügig gestalteten Anlagen, der dem natürlichen Lebensraum der Tiere nachempfunden ist, als langfristige Attraktivität zu erhalten, gilt es zu unterstützen. Er ist mit fast 63 Hektar flächenmäßig einer der größten in Deutschland und beherbergt mehr als 700 Tiere aus aller Welt. Dafür sind enorme Investitionen notwendig. Ziel ist es, Bewährtes zu erhalten, neue, stark ausstrahlende Attraktionen

als Besuchermagnet entstehen zu lassen, aber auch eine verbesserte Freizeitinfrastruktur zu integrieren. Diesen Aufgaben dient die Stiftung des Thüringer Zooparks Erfurt und unterstützt eine deutliche Stärkung der Umweltbildung, die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Park und ein zeitgemäßes Leit- und Informationssystem.

### 2.1.9 Das ERP-System Wodis Sigma

Die Aareon setzt als führendes Beratungs- und Systemhaus in der europäischen Immobilienbranche den Standard für das Management komplexer Geschäftsprozesse. Die gesamte Prozesslandschaft unserer Genossenschaft wird über das ERP-System Wodis Sigma abgebildet. Regelmäßige Releases und die rechtlich gesicherte Zertifizierung des Programms ermöglichen störffreie Arbeitsabläufe. Im Rahmen des Qualitätsmanagementsystems (QM) werden alle Prozessabläufe jährlich geprüft.

Im Jahr 2017 wurde die Optimierung der Prozesse im ERP-System Wodis Sigma durch den Bereich der EDV betreut und unterstützt. Die Anbindung des Archivs kompakt an das ERP-System Wodis Sigma erfolgte im Jahr 2016. In 2017 wurde die Nutzung des Archivs kompakt weiter optimiert und den Prozessen entsprechend angepasst. Weiterhin wurden die technischen Voraussetzungen im ERP-System Wodis Sigma für die Einführung des Moduls Technisches Bestandsdatenmanagement/Mobile Services/Mobile Wohnungsabnahme, Aufbau des Interessentenprogramms Immoblie Pro sowie die Vorbereitung der Schnittstellen und Einrichtung im ERP-System für die Anbindung des Aareon Rechnungsservice mit den Stadtwerken Erfurt geschaffen.

## 2.2 Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, zeigt die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr folgendes Bild:

Die Betriebsleistung steigerte sich um T€ 691,7 auf T€ 26.469,0. Die Zunahme ist im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse aus den Sollmieten infolge der umfangreichen Anpassungen der Nutzungsentgelte im gesamten Wohnungsbestand sowie höheren Nutzunggebühren bei Neuverträgen zu begründen.

Um T€ 409,2 erhöhte sich der Betriebsaufwand. Verantwortlich dafür sind Mehraufwendungen für Instandhaltungskosten, Personalaufwendungen, Betriebskosten, aber auch sonstige Aufwendungen. Den gestiegenen Aufwendungen stehen wesentlich geringere Zinsaufwendungen

	2017 in T€	2016 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsleistung	26.469,0	25.777,3	691,7
Betriebsaufwand	24.369,1	23.959,9	-409,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.099,9</b>	<b>1.817,4</b>	<b>282,5</b>
Zins/Beteiligungsergebnis	27,2	30,2	-3,0
Neutrales Ergebnis	144,1	185,1	-41,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9,1	-20,4	11,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.262,1</b>	<b>2.012,3</b>	<b>249,8</b>

gegenüber. Diese verringerten sich um T€ 656,2 auf T€ 2.342,7.

Damit verbesserte sich das Betriebsergebnis um T€ 282,5 im Vergleich zum Vorjahr.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltniete konnte auf 12,9 % (2016: 16,9 %) gemindert werden. Der Rückgang resultiert aus den planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel und Prolongationen zu zinsgünstigeren Konditionen.

Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 144,1 und beinhaltet Erträge mit T€ 229,4 und Aufwendungen in Höhe von T € 85,3 im Wesentlichen aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 134 Wohnungen, der Verwaltungskostensatz beträgt 434,58 €/ME (2016: 387,42 €/ME).

## 2.2.2 Finanzlage

Ausgehend von der soliden Finanzlage und der Einhaltung der festgelegten Budgetvorgaben war die Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Aus dem Kerngeschäft realisieren wir sichere und regelmäßige Einnahmen, verbunden mit der sehr guten Vermietungssituation steht das positive Jahresergebnis. Daraus resultieren steigende Eigenkapitalquoten sowie sinkende Objektverschuldung und ermöglichen ansteigende planmäßige Tilgungen der Darlehen. Hier zeigt sich die fortschreitende Entwicklung der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.262,1 erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Eliminierung von liquiditätsunwirksamen Aufwendungen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow im Geschäftsjahr 2017 T€ 6.544,7. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 8.522,9 verändert sich im Wesentlichen aufgrund der Minimierung der Zinsaufwendungen der Dauerfinanzierungsmittel. Die Mittelabflüsse der Investitionen in Höhe von T€ 1.047,0 und notwendige liquide Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten nicht vollständig aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Durch die Darlehensaufnahme in Höhe von T€ 650,0 erfahren die liquiden Mittel eine Stärkung und belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 4.760,8.

Anhand der Veränderungen der Zinsaufwendungen und Tilgungen infolge von Annuitätsverschiebungen und neuen vertraglichen Vereinbarungen der Dauerfinanzierungsmittel minimierte sich der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltniete auf 46,9 % (2016: 50,0 %).

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.

## Kapitalflussrechnung zu 2.2.2

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	2.262,1	2.012,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.109,8	4.066,4
Abnahme der sonstigen Rückstellungen	181,3	-310,8
Ertragsteueraufwand	51,5	39,3
Ertragsteuerzahlungen	-60,5	-29,3
Zahlungsunwirksame Aufwendungen	0,0	0,0
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,5	0,0
<b>Cashflow</b>	<b>6.544,7</b>	<b>5.777,9</b>
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	221,8	-125,9
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-559,1	33,3
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	2.338,5	2.989,2
Sonstige Beteiligungserträge	-23,0	-20,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.522,9</b>	<b>8.654,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	41,7
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.047,4	-685,5
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	27,2	30,2
<b>Cashflow aus der Investitions- und Umbautätigkeit</b>	<b>-1.020,2</b>	<b>-613,6</b>
Zunahme der Geschäftsguthaben	42,2	5,9
Eintrittsgelder	10,6	10,6
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-6.176,5	-5.760,8
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	-2.365,6	-3.005,2
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	650,0	850,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.839,3</b>	<b>-7.899,5</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-336,6	-140,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.988,7	4.931,2
Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	108,7	-83,4
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.760,8</b>	<b>4.988,7</b>

## 2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 3.621,3 vermindert und enden mit T€ 153.723,2. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen Investitionen aus nachträglich aktivierten Herstellungskosten (T€ 315,8), Anzahlungen auf die in Bau befindlichen Balkonanlagen in zwei Wohnungseigentümergeinschaften (T€ 648,4) sowie planmäßige Abschreibungen (T€ 4.109,8) zu einer Verminderung des Anlagevermögens. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch laufende Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag (Mio. € 145,7) ist vollständig durch Eigenkapital (Mio. € 77,6) und langfristiges Fremdkapital (Mio. € 73,3) finanziert. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz bei 47,8 % (Vorjahr 45,4 %). Der Anlagendeckungsgrad beträgt 103,8 % (Vorjahr: 103,9%). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 478,35 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 490,54 €/m<sup>2</sup>), die darauf anzurechnende Objektverschuldung liegt bei 243,03 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 261,41 €/m<sup>2</sup>) Wohn- und Nutzfläche und zeigt damit eine weitere Verringerung.

## 3 Prognosebericht

Die unternehmerische Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG steht im engen Zusammenhang mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt. Positive zurückliegende Tendenzen haben die Stadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Thüringens weiterentwickelt. Die BUGA 2021 wirbt mit mehr Bekanntheit und Begeisterung in Erfurt, ganz Thüringen und darüber hinaus. Viele positive Veränderungen sind mit diesem Großereignis möglich. Als „GartenKulturStadt“ soll eine blühende Symbiose aus Tradition und Moderne, Wissenschaft und Bildung, Gartenbau und Schönheit der Stadt Erfurt entstehen und noch mehr Touristen für Thüringens Landeshauptstadt begeistern.

Mit der Fertigstellung des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 ist der Erfurter Hauptbahnhof zum wichtigen ICE-Knoten geworden. In der Mitte Deutschlands kreuzen sich in Erfurt wichtige ICE-Linien, die Touristen und Geschäftsreisende aus und in Richtung Hamburg, Berlin, München und Dresden verweilen lassen. Das wird ein weiterer An Schub für Erfurts Entwicklung sein und erhebliche wirtschaftliche Impulse für die Stadt und das Bundesland mit sich bringen.

Aus den aufgezeigten Gegebenheiten wird es Impulse geben, die auch die Genossenschaft und das damit in Verbindung stehende Wohnen weiter positiv erstarren lässt. Demzufolge schätzen wir die Lage der Genossenschaft auch für die nächsten Geschäftsjahre positiv ein. Die Nachfrage nach unseren gut sanierten und instandgesetzten Wohnungsbeständen wird auf dem Erfurter Wohnungsmarkt weiter gegeben sein. Dass der Erfurter Norden auch künftig eine gute Entwicklung nimmt, ein attraktives Wohngebiet bleibt, dafür wurde und wird im Wohnumfeld viel getan. Wir tragen mit unserer Unterstützung, z.B. durch die „Initiative Geraaue“, dazu bei, den Grünzug des Erfurter Nordens für jetzige und künftige Generationen noch schöner zu gestalten.

Den Wohnungsbestand erhalten und pflegen, damit unsere attraktiven Wohnungen das auch zukünftig bleiben, sowie eine maßvolle Erweiterung und Vergrößerung unseres Bestandes in Angriff nehmen, das haben wir mit unserer mittel- und längerfristigen Planung im Focus. Getragen von der genossenschaftlichen Idee, aber auch dem unternehmerischen Risiko Rechnung tragend, werden wir auf Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder und veränderte Nachfrage-trends reagieren.

Beeinträchtigende Risiken, die künftig negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zeigen könnten, sind unter den gegebenen Bedingungen für die Entwicklung der Genossenschaft nicht zu erkennen. Die gute wirtschaftliche Aufstellung, der Blick auf die Zeichen der Zeit gerichtet, versetzt uns auch zukünftig in die Lage, unseren Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Als Auszug aus der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030 sind für das Geschäftsjahr 2018 folgende Eckpunkte festgelegt, die die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft mitgestalten. Umsatzerlöse sind in Höhe von T€ 26.771,1 eingeplant, ein weiterer Anstieg ist im Wesentlichen mit der ganzjährigen Auswirkung der Anpassung der Nutzungsentgelte im Jahr 2017 zu begründen. Unter Einhaltung der Kostenpositionen beläuft sich der Jahresüberschuss auf T€ 1.733,8 und wird zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft generiert. Wir erwarten weiterhin anhaltende positive Rahmenbedingungen, können aber über Aspekte, wie den stetigen Preisanstieg im Material- und Dienstleistungsbereich sowie die weitere Verknappung von Handwerkerleistungen, nicht hinwegsehen. Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir eine Vermietungsquote von 97,19 %. Demzufolge gehen wir von einem positiven Jahresergebnis aus, was die Steigerung der Eigenkapitalquote auf mehr als 50 % nach sich zieht.

Seit der Überarbeitung und Beschlussfassung der langfristigen Unternehmensplanung 2015 bis 2030 im Jahr 2015 haben sich grundlegende Prämissen verändert, die eine weitere Anpassung notwendig machen. Die Neufassung entsprechend den gegebenen Entwicklungen sowie eine zeitliche Erweiterung über den Planungshorizont 2030 hinaus wird im Geschäftsjahr 2018 in Angriff genommen, um die Erhaltung des Gebäudebestandes langfristig zu sichern und bei entsprechendem Bedarf an geeigneter Stelle neues Portfolio entstehen zu lassen.

#### 4 Chancen- und Risikobericht

Unser tägliches Handeln ist auf Nachhaltigkeit und Sicherung unseres Bestandes ausgerichtet und demzufolge mit Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung verbunden. Dafür spielen die Auskömmlichkeit der Nutzungsentgelte, überschaubare Bewirtschaftungskosten, die Umsetzung zeitgemäßer technischer Standards sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben die tragende Rolle. Mit dem vom Gremium beschlossenen Planungsszenarium 2018 sehen wir für die Genossenschaft derzeit keine bestandsgefährdeten Risiken, sondern gehen von einer weiteren positiven Entwicklung aus. Das geplante positive Jahresergebnis unter Einhaltung der vorgegebenen Budgets und Liquidität ist die notwendige Grundlage für die erheblichen anstehenden Investitionen in den Bestand sowie dessen Erweiterung durch Neubau.

Als wesentlicher Bestandteil trägt das aktive Risikomanagement dazu bei, Bestandsgefährdung frühzeitig anzuzeigen und fernzuhalten. Mit der Überarbeitung des Risikohandbuchs und Einbindung in das Organisationshandbuch der Genossenschaft sind bestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen neu bewertet und formuliert worden. Deren regelmäßige Überwachung begleitet uns in der täglichen Arbeit. Mit dem dokumentierten System und dessen regelmäßiger Analyse werden wesentliche Aktivitäten des Unternehmens betrachtet. Die definierte Risikostrategie, die interne Budgetkontrolle sowie tägliche Liquiditätsvorschau zur Koordination und Disponierung der Zahlungsströme zielt ab auf das Controlling und die Risikoberichterstattung. Relevante Risiken fließen in die Berichterstattung ein und werden regelmäßig im Vergleich zu der beschlossenen jährlichen Planungsscheibe analysiert. Der Vorstand sowie die Gremien werden regelmäßig und zeitnah über die bestehende Risikolage der Genossenschaft informiert.

Bereits in 2006 wurde die Genossenschaft gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 zertifiziert. Im November 2017 erfolgte das planmäßige Wiederholungsaudit nach der neuen Version DIN EN 9001:2015 mit dem Ziel, die Wirksamkeit unseres gelebten Managementsystems bestätigt zu bekommen. Die praxisnahe Gestaltung begleitet die Genossenschaft in der täglichen Arbeit. Es unterliegt einer fortlaufenden Aktualisierung und neue gesetzmäßige Vorgaben, wie zum Beispiel die ab dem 25. Mai 2018 geltende EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO), werden integriert. Aufgrund der Systemumstellung auf WODIS Sigma erfolgte eine Anpassung des Organisationshandbuchs in den Bereichen Prozessbeschreibungen, Arbeitsanweisungen, Anlagen und Formulare. Durch die zertifizierende Stelle gegebene Hinweise werden berücksichtigt, als Verbesserungspotenzial gesehen. Anschließend werden die Veränderungen in die Dokumentation eingearbeitet und über das Intranet jedem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

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

Vermögenslage zu 2.2.3

	31. Dez. 2017		31. Dez. 2016		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	145.434,4	94,6	148.497,3	94,4	-3.062,9
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,1	0,0
	145.677,9	94,8	148.740,8	94,5	-3.062,9
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorratsvermögen	0,0	0,0	72,9	0,0	-72,9
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.111,5	2,0	3.260,4	2,1	-148,9
	3.111,5	2,0	3.333,3	2,1	-221,8
<b>Flüssige Mittel</b>	4.760,8	3,1	4.988,7	3,2	-227,9
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	173,0	0,1	281,7	0,2	-108,7
<b>Vermögen</b>	153.723,2	100,0	157.344,5	100,0	-3.621,3
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	77.592,1	50,5	75.277,2	47,9	2.314,9
Fremdkapital	73.271,6	47,6	78.804,9	50,1	-5.533,3
	150.863,7	98,1	154.082,1	98,0	-3.218,4
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	860,3	0,6	688,0	0,4	172,3
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	1.999,2	1,3	2.574,4	1,6	-575,2
	2.859,5	1,9	3.262,4	2,0	-402,9
<b>Kapital</b>	153.723,2	100,0	157.344,5	100,0	-3.621,3

#### 4.1 Vermietung

Die Unternehmen der Thüringer Immobilienwirtschaft leisten einen erheblichen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Die dem vtw angehörigen Unternehmen bewirtschaften mehr als 250.000

Wohnungen, ausschließlich im eigenen Bestand. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und halten Wohnraum in jeglicher Größe und unterschiedlicher Bauweise vor.

Doch die Herausforderungen an die Unternehmen steigen weiter. Zum einen anstehende Sanierungszyklen und zum anderen die Folgen des demografischen Wandels lassen Veränderungen in kommunikativer, sozialer wie auch in wirtschaftlicher Ausrichtung zum Tagwerk werden. Weiterhin erschweren neue und sich weiter verschärfende gesetzliche Anforderungen die Arbeit und verteuern das Bauen, sowohl in Instandhaltungstechnischer Sicht, als auch im Neubau. Für die Auskömmlichkeit der Nutzungsentgelte als Haupteinnahmequelle muss aus unternehmerischer Sicht Sorge getragen werden, um die künftigen Herausforderungen leisten zu können. Eine aufgrund der Alterspyramide stetig wachsende Zahl an Nichterwerbstätigen und damit verbunden geringe Renten, wird diese Bevölkerungsschicht nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Politische Unterstützung in Form von zielgerichteten Förderprogrammen, zum einen zur Bewältigung des strukturellen Wandels und zum anderen zur Ertüchtigung des Wohnraumes für die ansteigende Zahl älterer Menschen, ist hier vonnöten, um die elementare gesellschaftliche Aufgabe, die Sicherung des bezahlbaren Wohnens, zu lösen.

Erfurt als einer der Hotspots in Thüringen funktioniert. Durch das soziale Engagement der Wohnungsunternehmen, die sich um ihre Quartiere und ihr Umfeld sorgen, werden gute Wohnqualitäten geboten. Die Menschen kümmern sich umeinander, das soziale Miteinander sowie die punktuelle Integration als Einzellösung können gelingen.

Nutzungsentgelte in Thüringen sind nach wie vor auf niedrigem Niveau und nicht zu vergleichen mit den Großstädten der alten Bundesländer. Die Gestaltung der Nutzungsentgelte muss aus unternehmerischer Sicht auskömmlich und wirtschaftlich sein, aber auch zugeschnitten auf die Einkommensverhältnisse seiner Nutzer. Damit einhergehend beschäftigen uns die warmen und kalten Betriebskosten. Die Größenordnungen sind für uns wie auch für die Nutzer eine erhebliche Kostenposition. Marktübliche Preissteigerungen bestimmter Kosten und Dienstleistungen, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stehen, deren Größenordnung nicht immer durch Vertragsverhandlungen beeinflussbar ist, lassen das Wohnen in Thüringen dann doch nicht so günstig erscheinen.

Mit moderaten, sozialverträglichen Anpassungen der Nutzungsgebühren entsprechend der Marktsituation werden wir auch zukünftig unsere Einnahmen im Sinne der genossenschaftlichen Idee steuern. Damit werden wir der sozialen Verantwortung gerecht, führen notwendige Investitionen aus, erhalten und betreuen unsere Bestände nachhaltig.

## 4.2 Instandhaltung

Unser Gesamtbestand ist mit ca. 90 % als saniert anzusehen. Um diese Situation zukünftig zu erhalten, werden wir im Rahmen der langfristigen

Planung in hohem Maß investieren. Dazu steht ein jährlich steigendes Budgets für Herrichten von Wohnraum, laufende Instandhaltung und Großmaßnahmen sowie die Ertüchtigung des Brandschutzes zu Verfügung. Die Minimierung des Handwerkerpotenzials sowie deren momentane vorzügliche Auslastung aufgrund der großen Nachfrage und nicht zuletzt die sich unaufrührlich nach oben drehende Preisschraube erlauben nicht jederzeit die Ausführung so wie gewünscht. Gesetzgebungen, wie die ENEC 2016 einhergehend mit der Umsetzung von Brandschutzauflagen, die Erneuerung und Optimierung von Regelungs- und Steuerungstechnik, die Erneuerung der Aufzüge, aber auch den Anbau von Balkonen sowie Dachzonen und Fassaden, Treppenhäuser und Verteilergänge haben wir im Blick, um die Qualität unserer Wohnungsbestände für die Zukunft zu erhalten. Die ersten Modernisierungsmaßnahmen liegen nunmehr über zwei Jahrzehnte zurück und bedürfen großer Aufmerksamkeit.

Nachhaltige Bestandssicherung, umfangreiche Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Neuem unter der Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und auskömmlichen Nutzungsentgelten haben wir in unserer langfristigen Planung festgeschrieben. Nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit, gepaart mit sozialen Komponenten, um alle Altersschichten in dem Nutzer-/Mieterklientel zu erreichen, bedingt neue Trends und Technologien, die auch vor der Wohnungswirtschaft nicht Halt machen.

## 4.3 Investitionen in den Neubau

Unsere langfristige Unternehmensplanung 2015 bis 2030 enthält Neubauten zur Erweiterung unseres Portfolios. Neue Werte schaffen und das Bestehende damit abzurunden sowie neue Ideen unter den genossenschaftlichen Werten in den Bestand einfließen zu lassen, steht auf der Agenda.

Mit der Erstellung der Entwurfsplanung und der Einreichung der Bauvoranfrage bereits im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein Neubauprojekt auf den uns zur Verfügung stehenden Freiflächen in der Essener Straße in Angriff genommen. Wir hoffen auf baldige Ergebnisse im Genehmigungsprozess vonseiten der Stadt Erfurt. Sollte wider Erwarten kein Konsens zu diesem Projekt gefunden werden, richten wir den Blick auf andere Flächen im Bestand der Genossenschaft und deren Bebaubarkeit.

Die nach wie vor günstigen Zinsen lassen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wohnungsneubau immer teurer wird. Neben den Arbeits- und Materialkosten in Verbindung mit den weniger zur Verfügung stehenden Dienstleistern sind auch Kosten für Planung und Genehmigung sowie vor allem die Anforderungen an die technische und energetische Gebäudeausstattung und -ausrüstung deutlich gestiegen.

## 4.4 Finanzinstrumente

Begründet in der Jahresplanung 2018 sowie der langfristigen Unternehmensplanung, besteht in der stetig ansteigenden Höhe der Mittel für laufende Instandhaltung, Modernisierung sowie für Neubauprojekte weiterer Finanzierungsbedarf

für die Genossenschaft, der als Fremdmittel von den unterstützenden Kreditinstituten eruiert werden muss. Anhand täglicher Liquiditätsvorschau werden notwendige Finanzströme koordiniert und disponiert. Mittels monatlicher Budgetkontrolle werden die Kostenarten überprüft, eventuelle Überschreitungen werden durch Budgetumschreibungen abgedeckt. Im Rahmen von zugesagten Kreditportfolios ist die Genossenschaft gegen eventuell auftretende Liquiditätsrisiken abgesichert. Das Ziel ist die grundsätzliche Auskömmlichkeit zwischen Einnahmen und Ausgaben, um die Inanspruchnahme neuer Kreditmittel auch bei weiterhin günstigen Zinskonditionen für die laufende Liquidität überschaubar zu halten.

Die Genossenschaft verfügt im Rahmen des Risikomanagementsystems über ein laufendes Mahnsystem, damit werden Mieteinnahmen und andere Forderungen analysiert. Nicht werthaltige Forderungen werden mittels Einzelwertberichtigungen abgeschrieben und weiter unter Kontrolle gehalten.

Der hohe Anteil an Fremdmitteln ist in der Wohnungswirtschaft durchaus als branchenüblich anzusehen, da der Wohnungsbestand als sehr langlebig gilt. Die derzeitige Zinssituation am Finanz- und Kapitalmarkt ist nach wie vor sehr gut, um Fremdmittel neu aufzunehmen, es besteht ein überschaubares Risiko in Bezug auf Zinsänderungen. Durch Ausnutzung von frühzeitigen Prolongationen sowie die Inanspruchnahme von Variodarlehen sichern wir günstige Konditionen als Finanzierungsinstrument für mittel- und langfristige Investitionen in den Bestand sowie den zügigen Abbau unserer Kreditverbindlichkeiten.

## 4.5 Personalmanagement

Auch die Arbeitswelt wird immer vielschichtiger, die Anforderungen steigen, Schnelligkeit und rasches Reagieren ist gefragt. Was gestern noch Bestand hatte, ist heute überholt. Permanente Veränderung prägt auch die Arbeitswelt, gekennzeichnet mit 4.0. Dabei ist es wichtig, mit Belastungen und Veränderungen richtig umzugehen und die persönliche Widerstandskraft zu stärken.

Wer seine Fähigkeiten und Stärken kennt, nimmt Herausforderungen an und vertraut auf sich. Dabei geben Aspekte, wie positive Emotionen fördern, sich für die schönen Dinge des Lebens öffnen, individuelle Bedürfnisse wahrnehmen, Beziehungen pflegen, Hilfe annehmen und Netzwerke aufbauen, Stabilität und Zukunftsfähigkeit.

Mit dem Ziel, die Persönlichkeit für die tägliche Arbeit, aber auch für den privaten Bereich zu stärken, durchliefen alle Mitarbeiter/-innen ein Coaching. Die Leitungsebene wurde weiter als Führungspersönlichkeiten gestärkt. Dass Führungskräften hier eine besondere Rolle zukommt, ist evident, denn sie agieren als Vorbilder und Impulsgeber für die Veränderung.

Mit dem Ziel, den allgemeinen Gesundheitszustand zu verbessern sowie gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verringern, besteht seit August 2016 für die Mitarbeiter im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements die Möglich-

PASSIVA	31.12.2017		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	291.750,00		307.050,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	5.581.203,33		5.539.053,33	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	5.874.453,33	750,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:				
Vorjahr:	€ 596,67			
	€ 596,67			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		877.462,82		866.837,82
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54	
2. Gesetzliche Rücklage	2.755.699,08		2.529.493,53	
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.760.081,49	69.097.541,11	20.948.967,93	
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		2.035.849,99		1.811.113,56
<b>B. Rückstellungen</b>				
Steuerrückstellungen	1.000,00		10.000,00	
Sonstige Rückstellungen	2.023.432,90	2.024.432,90	1.792.905,16	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.377.014,45		78.926.385,06	
2. Erhaltene Anzahlungen	8.510.164,71		8.401.581,52	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	205.149,57		751.365,14	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	830.136,09		769.453,90	
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	74.046,53		55.453,77	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.973,27	83.022.484,62	66.079,29	
davon aus Steuern:	€ -,-			
Vorjahr:	€ 16.085,86			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29,17		29,17
<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.932.253,94</b>		<b>166.358.279,72</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		174.636,60		215.850,40
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.394.639,26		145.982.482,18	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.033.338,26		2.123.937,18	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.347,37		175.024,53	
4. Anlagen im Bau	648.397,14		-,-	
5. Baulaufbaukosten	14.045,82	145.259.767,85	-,-	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
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>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	8.030.759,47		7.898.307,80	
2. Geleistete Anzahlungen	1.164.130,61	9.194.890,08	1.187.785,32	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	95.367,91		97.793,53	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.599,70		17.745,75	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.223,50		577,11	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.981.418,07	3.105.609,18	3.132.157,77	
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.760.754,04	4.988.702,89	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.086,67	12.671,65	
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>				
		173.009,52	281.743,61	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>162.932.253,94</b>		<b>166.358.279,72</b>

keit der kostenlosen Nutzung des Sportparks Johannesplatz. Hier gilt der Grundsatz „Vorbeugen ist besser als Heilen“.

Die kurzfristige Wiederbesetzung offener Stellen infolge des Übergangs in den wohlverdienten Ruhestand, aber auch der Weggang zu anderen Unternehmen birgt ein Risiko für die Genossenschaft. Unsere Investitionen in die Ausbildung von jungen Menschen, sowohl bei der Erstausbildung als Immobilienkauffrau als auch als Praxispartner für die Studierenden an der Dualen Hochschule Gera-Eisenach, werden wir fortsetzen und über diesen Weg neue Mitarbeiter sowie auch Führungspersonal akquirieren und entwickeln.

Ständige Weiterbildung und hohes Engagement unserer Mitarbeiter ist in dieser schnellleibigen Zeit wichtiger denn je. Damit stärken wir die Verbundenheit zur Genossenschaft und geben den Mitarbeitern Sicherheit im fachlichen Bereich. Über die bestehende Betriebsvereinbarung mit Regelungsabrede hinaus gilt ab dem 1.1.2018 eine Betriebsvereinbarung zur Unterstützung der Altersvorsorge. Gestaffelt nach Lebensjahren erhält jeder/jede Mitarbeiter/-in eine Zulage, die er für seine Altersvorsorge einsetzen kann. Damit werden wir als Arbeitgeber der neuen Regelung zur betrieblichen Altersvorsorge entsprechend dem Betriebsrentenstärkungsgesetz gerecht und lassen die Mitarbeiter teilhaben an der guten wirtschaftlichen Entwicklung.

Wir investieren gern in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind unser wichtigstes Gut, beleben unsere Strategie und leben Verbundenheit zur Genossenschaft.

Stärken zeigen und Zukunft gestalten!

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke  
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 19. März 2018



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.015.142,11		25.366.588,72
b) aus der Betreuungstätigkeit	11.904,00		11.904,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.316,37	26.053.362,48	3.766,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		132.451,67	175.713,95
3. Sonstige betriebliche Erträge		503.618,33	459.017,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.162.987,52		12.530.996,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	20.004,81	13.182.992,33	15.991,28
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>13.506.440,15</b>	<b>13.470.002,24</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.840.050,57		1.674.719,62
b) Soziale Abgaben	352.843,87	2.192.894,44	311.447,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.109.826,20	4.066.365,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.984.404,96	1.810.665,46
9. Erträge aus Beteiligungen		23.000,00	20.500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.201,83	9.704,64
davon aus Abzinsung:	€ -,-		
Vorjahr:	€ 755,70		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.360.913,17	3.013.563,42
davon aus Abzinsung:	€ 11.367,19		
Vorjahr:	€ 14.675,08		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		51.490,41	39.257,76
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.834.112,80</b>	<b>2.584.187,68</b>
14. Sonstige Steuern		572.057,26	571.839,28
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>2.262.055,54</b>	<b>2.012.348,40</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		226.205,55	201.234,84
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>2.035.849,99</b>	<b>1.811.113,56</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2017 der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist unter der Registernummer GnR 100124 beim Amtsgericht Jena eingetragen und hat ihren Sitz in Erfurt in der Mittelhäuser Straße 22.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden einschlägige gesetzliche Regelungen entsprechend des Genossenschaftsgesetzes,

des DMBiG und der Satzung der Genossenschaft angewendet. 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 17. Juli 2015. Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das branchenübliche Gesamtkostenverfahren. Die Genossenschaft ist entsprechend den Angaben über die Schwellenwerte des § 267 Abs. 2 HGB mittelgroß.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gilt das Kalenderjahr als Geschäftsjahr.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibung erfolgt

linear unter Zugrundelegung einer vierjährigen Nutzungsdauer sowie fünfjährig für die verwendete Software Wodis Sigma.

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

Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unterliegen einer linearen Abschreibungsdauer von 3 bis 23 Jahren.

Auf Zugänge, die im Verlaufe des Geschäftsjahres erfolgten, wurden zeitanteilige Abschreibungen vorgenommen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten für **Geringwertige Wirtschaftsgüter** bis € 150,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wird jährlich ein Sammelposten eingerichtet und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** unter dem **Umlaufvermögen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

**Forderungen** sind grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Im Rahmen von **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit von Rechnungen geachtet, somit werden Risiken minimiert.

**Sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

**Steuerrückstellungen** und **Sonstige Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten bis zur Erstellung des Jahresabschlusses. Ihre Bewertungen wurden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. Gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank wurden Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abge-

zinst. Das gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und Jubiläen.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Der Anlagespiegel ist in Anlage 1 dargestellt und gibt die **Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens** wieder.

Die Zugänge in Höhe von € 19.693,02 (Vorjahr: € 217.718,52) auf die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Software, die entgeltlich erworben wurden.

Nachträgliche Herstellungskosten mit € 316.752,49 wurden auf **Sachanlagen** im Wesentlichen in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aus der Herrichtung von Wohnraum sowie der Installation der Straßenbeleuchtung im Dachgrund und Am Studentenrasen als Zugänge aktiviert.

Unter den **Anlagen im Bau** sind im Wesentlichen die Anzahlungen für die erstellten Balkonanlagen in den Eigentümeranlagen VII und XIV aktiviert. Die Abrechnung der Baumaßnahme steht zum Bilanzstichtag noch aus.

In den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten für das Berichtsjahr 2017 mit € 8.030.759,47 (Vorjahr: € 7.898.307,80) ausgewiesen, darauf geleistete Anzahlungen in Höhe von € 8.510.164,71 (Vorjahr: € 8.401.581,52) sind im Posten **Erhaltene Anzahlungen** enthalten.

Als **Geleistete Anzahlungen** sind im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften eingestellt, diese betragen am Bilanzstichtag € 1.163.050,61 (Vorjahr: € 1.186.705,32).

Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** wurden in Höhe von € 82.295,73 (Vorjahr: € 93.936,77) gebildet und somit drohenden Ausfallrisiken Rechnung getragen.

Mit € 2.959.350,88 (Vorjahr: € 3.097.900,10) sind Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** bilanziert.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 4.113,16 (Vorjahr: € 2.259,42) enthalten.

Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** in Höhe von € 173.009,52 (Vorjahr: € 281.743,61) betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen.

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

Unter Bezugnahme auf die geleisteten Vorauszahlungen und die zu erwartenden ertragssteuerlichen Belastungen wurden **Rückstellungen für Steuern** in Höhe von € 1.000,00 gebildet.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind in der folgenden Tabelle aufgezeigt:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Kosten der Hausbewirtschaftung	1.872.632,09
Kosten für Personal	85.321,31
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	63.960,40
Kosten für sonstige Risiken	1.519,10
Gesamtsumme	2.023.432,90

Die unterschiedlichen Fristen der **Verbindlichkeiten** sowie deren Besicherung sind in Anlage 3 im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind im Wesentlichen Erträge aus Sollmieten in Höhe von € 18.727.161,43 (Vorjahr: € 18.172.940,43) enthalten. Die für das Jahr 2016 abgerechneten Betriebskosten mit € 7.810.413,17 (Vorjahr: € 7.576.735,86) und Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes sowie aus Mietminderungen in Höhe von € 554.685,68 (Vorjahr: € 432.020,70) kompletieren diese Position.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind im Wesentlichen enthalten:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Schadenersatz	150.776,70
Auflösung von Rückstellungen	101.892,17
Auflösung von Wertberichtigungen	68.202,06
Versicherungsschäden	52.839,16
früheren Jahren	36.455,00

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind € 15.136,82 (Vorjahr € 21.081,97) als Aufwendungen früherer Jahre berücksichtigt.

Unter den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind Zahlungen in Höhe von € 51.552,45 (Vorjahr € 39.257,76) aufgrund der Betriebsprüfung 2011 bis 2014 ausgewiesen.

### E. Sonstige Angaben I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Niederschrift über die Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung Nr. 1/2016 der Wohnungs- und Garageneigentümergeinschaft VII geht der Beschluss über den Anbau von Balkonen am Wermutmühlenweg 15 – 19 hervor. Die daraus resultierende Investitionsverpflichtung in Höhe von € 171.000,00 für 19 Balkonbauten ist zum 01.01.2019 zu berücksichtigen.

## II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen ein Deckungsvermögen von € 264.388,13 (Vorjahr: € 463.351,44) und Erfüllungsbeträge für Alterszeitverpflichtungen von € 91.378,61 (Vorjahr: 181.607,83) auf.

## III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	28	26
Technische Mitarbeiter	18	15
Auszubildende	2	3
gesamt	48	44

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte enthalten sowie eine geringfügige Beschäftigung und 3 Mitarbeiter, die sich im Freistellungsteil ihrer Altersteilzeit befinden.

## IV. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2017	6.165
Zugänge	462
Abgänge	426
Stand 31.12.2017	6.201

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag um € 42.150,00 (Vorjahr: € 5.850,00) erhöht.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Mitglieder des Vorstandes:

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes  
Petra Lange, Vorstand

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Werner Stöckigt – AR-Vorsitzender, Rechtsanwalt  
Christian Beutl – stellvertretender AR-Vorsitzender, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer  
Sylvia Voigt – Schriftführerin, Leiterin „Nachtsyl“  
Michael Giese – stellvertretender Schriftführer, Rentner  
Alexander Köhler – Aufsichtsratsmitglied, Leiter Account-Management Stadtwerke Erfurt

## F. Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG ist 100%iger Gesellschafter der DIZ Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Erfurt. Aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der Tochtergesellschaft ergeben sich nachstehende Werte:

	Saldo in €
Bilanzsumme	593.570,38
Eigenkapital	425.888,93
Jahresüberschuss	49.210,15

## G. Beteiligungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist zu einem Drittel an der GbR Regionalverband der Erfurter Genossenschaften beteiligt und hält eine Einlage in Höhe von € 5.000,00. Zum 31.12.2017 beläuft sich das Eigenkapital auf € 185.941,97 (Vorjahr: € 155.961,70) und die Bilanzsumme auf € 194.785,59 (Vorjahr: € 159.827,43). Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 31.902,05 (Vorjahr: € 9.902,26) erwirtschaftet.

Seit dem 1. Januar 2015 ist die Genossenschaft mit 5% an der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH beteiligt. Daraus sind Erträge in Höhe von € 23.000,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2016. Zu diesem Bilanzstichtag beträgt das Eigenkapital € 585.606,55 (Vorjahr: € 513.136,87). Die Bilanzsumme hat einen Wert von € 1.070.855,04 (Vorjahr: € 951.534,73) und es wurde ein Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von € 741.661,35 erzielt.

## H. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, sind nach Beendigung des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

## I. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.262.055,54 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 41 (2) der Satzung € 226.205,55 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.035.849,99 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke  
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 19. März 2018

Anlage 2 Entwicklung der Rücklagen	Stand	Einstellungen	Stand
	31.12.2016	während des Geschäftsjahres	31.12.2017
	€	€	€
Kapitalrücklage	866.837,82	10.625,00	877.462,82
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)	2.529.493,53	226.205,55 (226.205,55)	2.755.699,08
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	20.948.967,93	1.811.113,56 (1.811.113,56)	22.760.081,49
	<b>67.060.222,00</b>	<b>2.037.319,11</b>	<b>69.097.541,11</b>
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>67.927.059,82</b>	<b>2.047.944,11</b>	<b>69.975.003,93</b>

## Anlage 1 Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte		Abschreibungen				Buchwerte			
	AK /HK 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	AK /HK 31.12.2017	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>615.171,04</b>	<b>19.693,02</b>	<b>170.553,81</b>	<b>464.310,25</b>	<b>399.320,64</b>	<b>60.891,82</b>	<b>170.538,81</b>	<b>289.673,65</b>	<b>174.636,60</b>	<b>215.850,40</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten	235.586.430,38	316.752,49	0,00	235.903.182,87	89.603.948,20	3.904.595,41	0,00	93.508.543,61	142.394.639,26	145.982.482,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.960.678,38	0,00	0,00	4.960.678,38	2.836.741,20	90.598,92	0,00	2.927.340,12	2.033.338,26	2.123.937,18
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.084.163,40	48.510,60	64.609,14	1.068.064,86	909.138,87	53.740,05	64.161,43	898.717,49	169.347,37	175.024,53
Anlagen im Bau	0,00	648.397,14	0,00	648.397,14	0,00	0,00	0,00	0,00	648.397,14	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	14.045,82	0,00	14.045,82	0,00	0,00	0,00	0,00	14.045,82	0,00
	<b>241.631.272,16</b>	<b>1.027.706,05</b>	<b>64.609,14</b>	<b>242.594.369,07</b>	<b>93.349.828,27</b>	<b>4.048.934,38</b>	<b>64.161,43</b>	<b>97.334.601,22</b>	<b>145.259.767,85</b>	<b>148.281.443,89</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	213.500,00	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
Anderer Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	<b>243.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>243.500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>242.489.943,20</b>	<b>1.047.399,07</b>	<b>235.162,95</b>	<b>243.302.179,32</b>	<b>93.749.148,91</b>	<b>4.109.826,20</b>	<b>234.700,24</b>	<b>97.624.274,87</b>	<b>145.677.904,45</b>	<b>148.740.794,29</b>

## Anlage 3 Verbindlichkeitspiegel

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

	insgesamt		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung <sup>1</sup>
	€	€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.377.014,45	6.817.415,75	28.918.050,84	37.641.547,86	73.377.014,45		GPR
(Vorjahr)	(78.926.385,06)	(6.301.604,31)	(26.736.697,56)	(45.888.083,19)	(78.926.385,06)		
Erhaltene Anzahlungen	8.510.164,71	8.510.164,71					
(Vorjahr)	(8.401.581,52)	(8.401.581,52)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	205.149,57	205.149,57					
(Vorjahr)	(751.365,14)	(751.365,14)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	830.136,09	830.136,09					
(Vorjahr)	(769.453,90)	(769.453,90)					
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	74.046,53	74.046,53					
(Vorjahr)	(55.453,77)	(55.453,77)					
Sonstige Verbindlichkeiten	25.973,27	25.973,27					
(Vorjahr)	(66.079,26)	(66.079,26)					
<b>Summe</b>	<b>83.022.484,62</b>	<b>16.462.885,92</b>	<b>28.918.050,84</b>	<b>37.641.547,86</b>	<b>73.377.014,45</b>		
(Vorjahr)	<b>(88.970.318,65)</b>	<b>(16.345.537,90)</b>	<b>(26.736.697,56)</b>	<b>(45.888.083,19)</b>	<b>(78.926.385,06)</b>		

<sup>1</sup> GPR = Grundpfandrecht