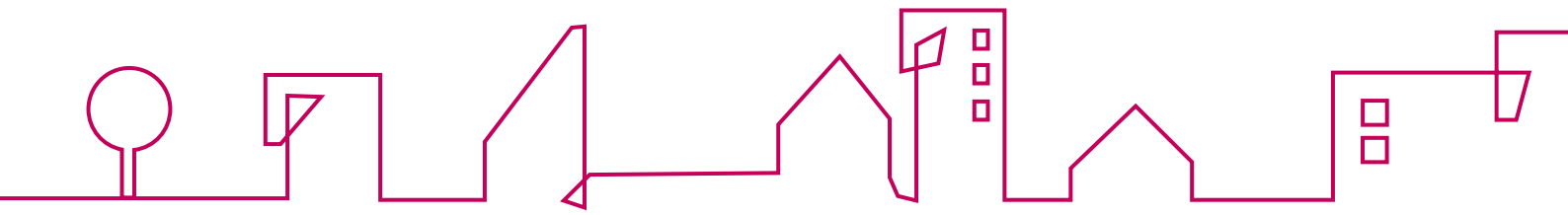




GESCHÄFTSBERICHT 2010





BERICHT DES VORSTANDES

DIE ZUKUNFT GEHÖRT DENEN,
DIE BEREIT SIND,
IN DER GEGENWART ZU HANDELN.

Sebastian Esterle

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft trägt im Namen ihr Programm. Sie ist zielstrebig und wandlungsfähig, stellt sich den Marktgegebenheiten und reagiert auf Veränderungen. Dies macht ihren Erfolg aus.

15,62 Millionen Euro nahm die WBG Zukunft an Mieten ein, bereits bereinigt um die leer stehenden drei Prozent der Wohnungen.

GUTE PROGNOSEN

Haben die Demografen noch vor wenigen Jahren ein eher düsteres Szenario für die Bevölkerungsentwicklung der Region gezeichnet, gibt es jetzt Grund zum Optimismus: Per 31.12.2010 hatte Erfurt über viertausend Einwohner mehr als ursprünglich prognostiziert worden waren.

Das hat Folgen für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die WBG Zukunft im Besonderen. Die Aktivitäten werden sich wieder verstärkt auf Fragen des Stadtumbaus fokussieren. Klimaschutz und die Nachfrage nach ganz individuellen Räumen für unterschiedliche Lebensformen sind weitere Herausforderungen.

Die WBG Zukunft stellt sich den künftigen Aufgaben. Sie ist darauf gut vorbereitet. Die Basis bildet eine solide Entwicklung in den vergangenen Jahren. Auch 2010 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr.

GUTE BILANZ

Der Jahresabschluss weist einen Überschuss in Höhe von 1.587.670,48 Euro aus. Zu jeder Zeit war die Genossenschaft in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

GUTER AUFTRITT

Marketingaktivitäten sind allen Prozessen in der Genossenschaft immanent. Von der Gestaltung der Wohnungen bis hin zu öffentlichkeitswirksamen Auftritten ist alles gut geplant, durchdacht und umgesetzt. Die Resonanz auf die Internetpräsenz nimmt stetig zu, die Teilnahme am Unternehmenslauf macht genossenschaftliches Leben erlebbar. Die Elemente klassischer Werbung wie Flyer, Straßenbahn, Anzeigen und Plakate stützen die Aktivitäten der Genossenschaft nachhaltig.

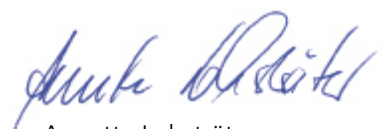
Der Erfolg der WBG Zukunft ist kontinuierlich gewachsen. Das kommt nicht von ungefähr: Er ist das Ergebnis vorausschauenden und planvollen Handelns.

GUT VERMIETET

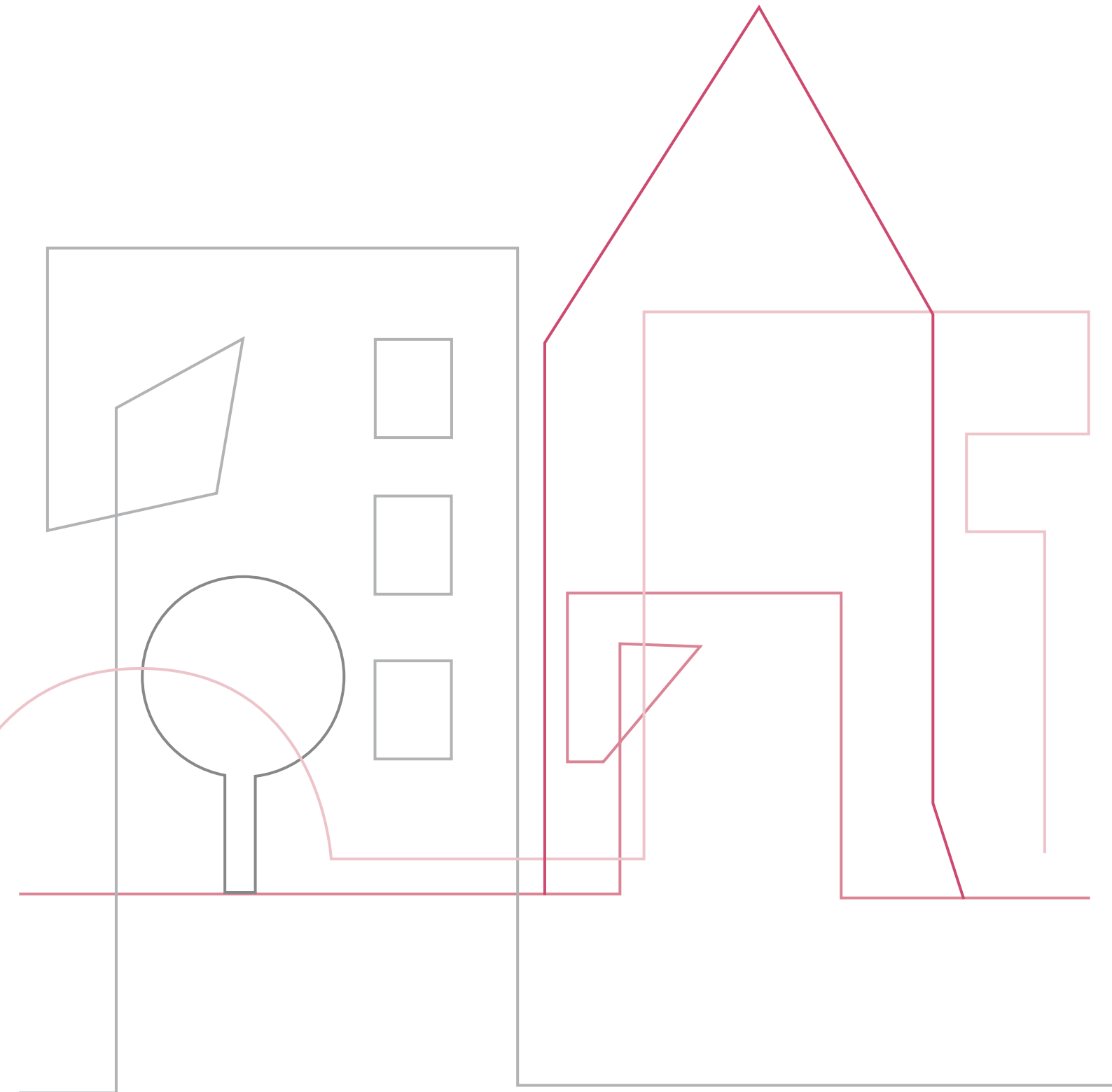
97,0 Prozent der Wohnungen sind vermietet (Stichtag 31.12.2010). Der Branchendurchschnitt weist vier Prozent weniger aus. Insbesondere bei den Neuvermietungen ist ein Anstieg zu verzeichnen.



Silke Wuttke
Vorstand



Annette Lohsträter
Vorstand





BERICHT DES AUFSICHTSRATES

DIE ZUKUNFT PLANEN

Die Nachfrage nach Wohnungen steigt in Erfurt, sodass das Angebot knapper wird. Das ist eine erfreuliche Situation in unserer Stadt. Zugleich ist klar: Es wird auch bei Wohnungen Qualität gesucht. Die WBG Zukunft hat seit Jahren ihren Wohnungsbestand konsequent saniert und lag damit richtig. Auch in 2010 haben wir erheblich in Bau- und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Das vergangene Jahr war geprägt von dem Start unserer Serviceoffensive, von der alle Mitglieder profitieren. Die angebotenen Leistungen orientieren sich grundlegend am Bedarf unserer im Bestand wohnenden Menschen, jeder kann sie in Anspruch nehmen.

Im Jahr 2010 sind neben der Vertreterversammlung, sechs ordentliche Sitzungen und eine Reihe von gesonderten, anlassbezogener Sitzungen abgehalten worden.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand jeweils über die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftplanung, die Vermietungssituation und aktuell bezogene Schwerpunkte informieren lassen. Die vorgenannten Bereiche waren gemeinsam mit Einzelpositionen, wie Betriebskostenabrechnungen und deren Entwicklung, Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates. Jahresabschluss, Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses wurde gemäß Gesetz und Satzung geprüft. Mit Datum 8. April 2011 bestätigte der Prüfungsverband der Thüringer Wohnungsunternehmen e.V., dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen jederzeit ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 170.111.290,25 Euro ab.

Der Jahresüberschuss beträgt 1.587.670,48 Euro.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Genossenschaft für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt T€ 4.261,9 aufgewendet.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 35,4 Prozent. Sie hat sich damit um 1,6 Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Genossenschaft hat seit der politische Wende die beste Vermietungsquote mit 97,0 Prozent erreicht.

Die Liquidität der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2010 jederzeit gesichert.

Im Rahmen der Prüfung des Aufsichtsrates wurde der Sicherung der Zahlungsfähigkeit besondere Beachtung geschenkt. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Ganz klar, wir haben alle Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung im Blick. Wir sind bereit für neue Herausforderungen, für neue Ziele.

Der Aufsichtsrat dankt allen Vertretern, dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2010.



Dr. Werner Stöckigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates



LAGEBERICHT 2010

BRANCHENSITUATION

Das Jahr 2010 ist geprägt von 20 Jahren deutsche Einheit und 20 Jahren Wegfall der Gemeinnützigkeit unseres Wohnungsbestandes. Wie stellt sich die Situation 20 Jahre danach dar?

Die internationale Krise auf den Finanz- und Wirtschaftsmärkten löste 2009 eine bis zu diesem Zeitpunkt beispiellose Talfahrt der Weltwirtschaft aus. Nur durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken konnte der globale Zusammenbruch des Finanzsystems verhindert werden. Bestimmte Branchen waren durch die starke Exportausrichtung auch in Deutschland besonders getroffen. Die deutsche Konjunktur erlebt die kräftigste Rezession der Nachkriegsgeschichte, das Bruttoinlandsprodukt sank um 4,7 %.

Das kurzfristige Einstellen zweier Investitionspakete auf politischer Ebene in Höhe von ca. 100 Milliarden Euro war die Reaktion auf die Krise mit Hilfe expansiver Finanzpolitik. Zwischenzeitlich stellen sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weltweit sowie auch in Deutschland deutlich positiver dar. Viele produktive Branchen sowie der Handel legten deutlich zu, die Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und nicht zuletzt der über einen lang anhaltenden Zeitraum niedrige Ölpreis hat dazu geführt, dass sich die Wirtschaft schneller als erwartet von der Krise erholt.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft war von der Finanzmarktkrise nur indirekt betroffen. Auswirkungen zeigen sich durch eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte bei der Vergabe von Kreditmitteln, andererseits stellen sich die Konditionen im langfristigen Finanzierungsbereich eindeutig positiver als vor der Krise dar. Da es in Deutschland im Gegensatz zu den USA oder anderen europäischen Staaten einen Preisboom für Immobilien, der der Auslöser für die Finanzmarktkrise war, nicht gab, kommt der Immobilienwirtschaft aktuell eine stabilisierende Funk-

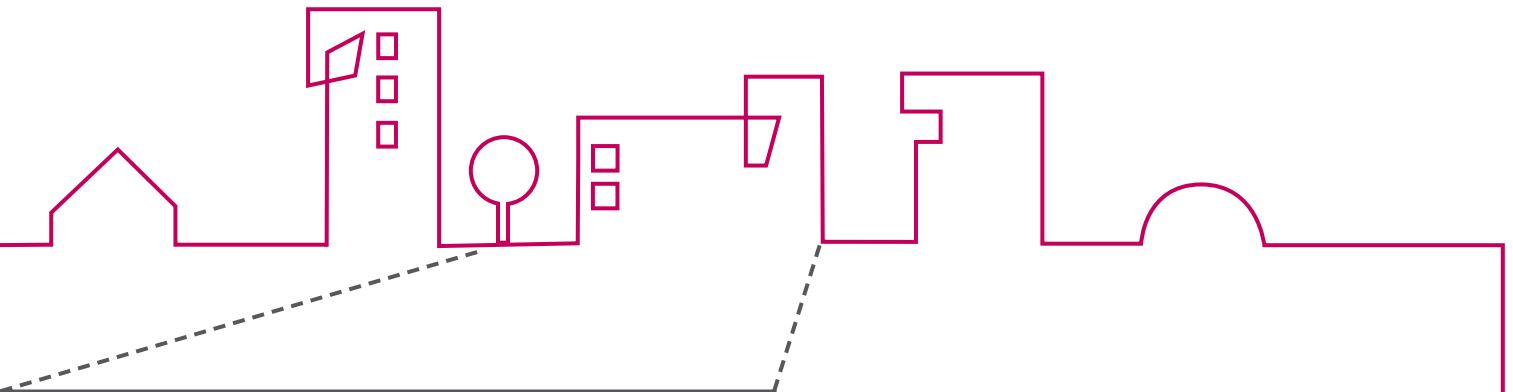
tion zu. Hierbei stellt sich zunehmend die Größe und anteilige Bedeutung des Mietwohnungsmarktes als positiv heraus. Zur Immobilienbranche gehören 23 % aller Unternehmen. 10 % aller Erwerbstätigen sind damit beschäftigt, qualitativ gute Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Somit kommt der Wohnungswirtschaft nicht nur eine tragende Rolle für die lokale Bau- und Handwerkerschaft zu, sondern sie leistet einen wesentlichen Beitrag für die wirtschaftliche Erholung der gesamten Volkswirtschaft.

VERBRAUCHERPREISE UM 1,1 % GESTIEGEN

Der Anstieg der Verbraucherpreise setzte sich 2010 unaufhaltsam fort. Entsprechend den Erhebungen des statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 1,1 % im Vergleich zu 2009.

Der erwartete Einbruch der Arbeitsmarktzahlen blieb durch ein frühzeitiges Gegensteuern anhand arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen, wie Verlängerung der Kurzarbeit und Abbau von Arbeitszeitkonten, aus. Die Anzahl der Erwerbstätigen sowie sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse nahmen 2010 aufgrund der konjunkturellen Erholung der Wirtschaft deutlich zu. Im Jahresdurchschnitt belief sich die Arbeitslosenquote deutschlandweit auf 7,7 %, Thüringen liegt mit 8,9 % weit unter der Durchschnittsquote der ostdeutschen Bundesländer in Höhe von 12,0 %.

Die bestimmenden demografischen Trends prognostizieren für die kommenden Perioden deutlich abnehmende Bevölkerungszahlen, einhergehend mit der spürbaren Alterung der Bevölkerung sowie dem Anstieg des Anteils der Personen mit Migrationshintergrund. Kurzum: Deutschland wird weniger, älter und bunter. Trotz dieser Prognose wird die Nachfrage nach Wohnraum nicht vorrangig durch die Zahl der Einwohner bestimmt, sondern nach der Zahl der Haushalte. Der seit längerem zu beobachtende Trend, dass weniger



Menschen in einem Haushalt leben, hat zur Folge, dass sich die Zahl der Haushalte konträr zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen darstellt.

NACHFRAGE NACH WOHNRAUM ERHÖHT

Langfristig gesehen wird es in Deutschland erhebliche Veränderungen geben, die auf die demografische Entwicklung zurückgehen. Die neueste Bevölkerungsprognose geht von einer Schrumpfung der Bevölkerung und einem Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025 aus. Erst nach 2025 ist auch mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen. Die Prognose gestaltet sich regional sehr unterschiedlich. Für die Landeshauptstadt Erfurt geht man nach neuesten Prognosen bis 2020 von einem Anstieg der Bevölkerung aus, was zur Folge haben könnte, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren sogar erhöht. Hier-

bei werden neue unterschiedliche Lebensformen und veränderte Familienstrukturen hin zu kleineren Haushalten sowie nachhaltig die Alterung unserer Nutzer/Mieter die Herausforderung für die kommenden Jahre sein. Die Nachfrage nach alternativen Wohnformen in der Kooperation mit sozialen Dienstleistungen wird sich zukünftig noch erhöhen. Demzufolge ist und bleibt die Fortsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ die zentrale Herausforderung auch nach 2010, insbesondere die Lösung der Altschuldenfrage.

BESTANDSENTWICKLUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Am 31. Dezember 2010 bewirtschaftete die Genossenschaft 5.547 WE mit einer Wohnfläche von 296.448,53 m² (Vorjahr: 5.549 WE mit 296.519,64 m²). Der Bestand, der sich ausschließlich im Norden der Stadt Erfurt befindet, hat einen Anteil von 74,8% Plattenbauweise und ist zu 86,6% saniert.

Ausgehend von 260 nicht vermieteten Wohnungen zu Beginn des Geschäftsjahres, standen am 31. Dezember 2010 nur 165 WE mit 9.690,23 m² leer. Diese Senkung zeigt die Fortführung der erfolgreichen Vermietungspolitik in 2010. Die kontinuierliche Steigerung der Vermietungsquote von anfänglich 95,3% auf 97,0% am Ende des Geschäftsjahres bringt die positive Gesamtsituation der Genossenschaft zum Ausdruck. Gewisse Standards des Wohnraumes, aber auch die Lage sowie das Umfeld sind notwendige Kriterien für gute Vermietungszahlen und haben entschieden dazu beigetragen, dass sich der Erfurter Norden als beliebter Wohnstandort entwickelt. Ausdruck dafür ist der niedrige Leerstand zum Ende des Geschäftsjahres mit 3,0%, das beste erwirtschaftete Ergebnis seit der Wende.

Veräußerungen von Wohnungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht und sind auch für zukünftige Zeiträume nicht geplant.



UMSATZENTWICKLUNG

Bei gleichbleibender Anzahl der verwalteten Wohnungseinheiten sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung auf T€ 22.904,2 angestiegen, das entspricht einer Zunahme von T€ 175,3. Aufgrund von Anpassungen der Nutzungsentgelte in Neuverträgen sowie Modernisierungen ist eine Steigerung von Erträgen aus Sollmieten in Höhe von T€ 69,0 zu verzeichnen. Begründet in der verbesserten Vermietungssituation verringerten sich die Erlösschmälerungen um T€ 96,5 im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag.

Im Geschäftsjahr 2010 steigerte sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 4,75€/m² auf 4,77€/m². Für unsanierten Wohnraum erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 3,42€/m² auf 3,48€/m². Sonderaktionen wie „Junges Wohnen“ und „Bergsteigerbonus“ sind bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Zur Intensivierung des Vermietungsgeschäftes und vordergründigen Imagepflege der Genossenschaft haben Werbe- und Sonderaktionen wie „Junges Wohnen“ auch weiterhin Bestand. Tage der offenen Tür in Musterwohnungen, Präsenz in Presse und Teilnahme am öffentlichen Leben bei Messen und Veranstaltungen und nicht zuletzt, das immer mehr an Bedeutung gewinnende Medium Internet tragen dazu bei, das Vermietungsgeschäft weiter zu intensivieren.

NEUVERMIETUNG STEIGT AN

Unsere Genossenschaft wird nunmehr über die Stadtgrenzen von Erfurt hinaus bekannter und attraktiver. 625 Neuvermietungen, 83 mehr als im vergangenen Jahr, und 529 Kündigungen, 27 weniger als 2009, tragen dem Rechnung.

Die wachsende Nachfrage nach unseren Wohnungen, die steigende Anzahl der Mitglieder sowie der gesunde Leerstand sind Indizien für die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges. Die positive wirtschaftliche

Entwicklung, die Attraktivität des Wohnstandortes Erfurt und nicht zuletzt der Wohngebiete im Erfurter Norden spiegeln sich in dem gesteigerten positiven Jahresergebnis wieder.

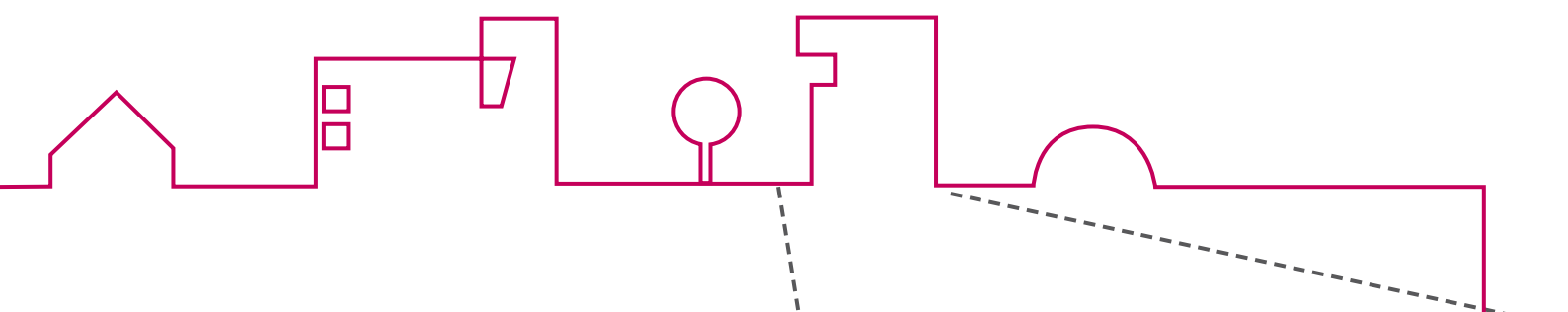
Die Erarbeitung von nachhaltigen Strategien für zukünftige Entwicklungen steht in diesen Zeiten der guten Geschäftsergebnisse im Fokus unseres Handelns. Intensive Maßnahmen zur Pflege und Weiterentwicklung unserer Bestände, stetige Anpassung und Weiterentwicklung des immer wichtiger werdenden Sozialmanagements, aber auch das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit dienen dazu, unseren älteren Nutzern/Mietern das selbstbestimmte Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

INVESTITIONS- UND INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

Aufgrund des in Deutschland gut funktionierenden Mietwohnungsmarktes waren die Auswirkungen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise eher gering. Die Nachfrage nach Wohnraum ist sehr gut, das stellt sich auch in unserer Genossenschaft so dar. Neben der Ausstattung der Wohnung sind die Lage, die vorhandene Infrastruktur sowie das gestaltete Umfeld wichtige Kriterien für gute Geschäftserfolge und steigende Vermietungsquoten. Wir werden auch künftig große Aufwendungen im Rahmen der Instandhaltung in die Substanzverbesserung unserer Gebäude investieren. Hierbei ist die Verbesserung der Energieeffizienz untrennbar mit der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Bestände verbunden. Energiesparende und energieeffiziente Modernisierungen unter dem steigenden Einsatz alternativer Energien kommen immer mehr in den Fokus.

INSTANDHALTUNG VON WOHNRAUM

Wie auch in den Vorjahren nahmen im Jahr 2010 Bestandsinvestitionen, Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen einen hohen Stellenwert ein. In nachträgliche



Herstellkosten wurden T€ 358,5 investiert. Insgesamt wurden für laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen T€ 2.732,6 aufgewendet. Mit T€ 1.095,1 nahm dabei einen wesentlichen Anteil das Herrichten von Wohnraum zur besseren Weitervermietung ein. Das spiegelt sich in der Steigerung der Vermietungsquote und in dem weitaus positiveren Jahresüberschuss als geplant wieder.

WOHNUMFELDGESTALTUNG WEITERGEFÜHRT

Instandsetzungen im größeren Umfang erfolgten in der Rigaer Straße 1–6. Dabei wurde in der Rigaer Straße 5–6 die Fassaden- und Balkongestaltung weitergeführt. Für die grundsätzliche Umgestaltung des Eingangsbereiches in der Rigaer Straße 2 sowie die Einrichtung eines Aufenthaltsbereiches für unsere Nutzer/Mieter wurden Mittel in Höhe von insgesamt T€ 410,0 bereitgestellt und eingesetzt. In einer offen gestalteten Atmosphäre, mit Sitzcken aufgelockert, stellt sich der neue Eingangsbereich jetzt dar. Der Abschluss der Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2011 sein.

Aufgrund brandschutztechnischer Erfordernisse wurden in der Lilo-Herrmann-Straße 1–3 die Feuerlöschanlage und die Türfeststellanlagen in den Verteilergängen modernisiert, wofür T€ 97,4 aufgewandt wurden.

Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgte mit einem Aufwand von T€ 73,1 Am Studentenrasen 14–20 und 22–28 sowie im Karl-Reimann-Ring 2–6 und in der Sofioter Straße 7–9 die Einbringung einer Drepmpeldämmung.

Die komplette Erneuerung der Elektroinstallation wurde in der Friedrich-Engels-Straße 42–42e realisiert. Somit können wir die optimale Versorgung mit Elektroenergie entsprechend dem heutigen Stand der Technik garantieren. Dafür wurden T€ 207,9 investiert. Diese Maßnahme wird im Jahr 2011 für die Elektroinstallation in der Friedrich-Engels-Straße 44 weitergeführt.



Zum Abschluss gelangte in diesem Geschäftsjahr die umfangreiche Neugestaltung des Wohnumfeldes in der Ulan-Bator-Straße 18–53. Für die Arbeiten der Neubepflanzung wurden T€ 62,2 investiert. Aus dem Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Erneuerung in Gebieten der Block- und Plattenbauweise flossen dieser Maßnahme Städtebaufördermittel in Höhe von T€ 14,3 zu.

Aufgrund der steigenden Anforderungen an energieeffiziente Gebäude und Heizanlagen werden in naher Zukunft die umzusetzenden Maßnahmen darauf ausgerichtet sein, der energetischen Optimierung und dem Klimaschutz gerecht zu werden. So werden die anstehenden Maßnahmen, wie Heizungsoptimierung von Einrohrsystemen, Austausch von Heizungs- und Zirkulationspumpen, Erneuerung von Elektrohausanschlussstationen, Fenstererneuerungen sowie Erneuerungen der Strang-Steigleitungen, mehr denn je unter dem Aspekt der Reduzierung von Energieverbräuchen stehen. Wohnwerterhaltende und -steigernde Maßnahmen werden es auch in Zukunft ermöglichen, unserem Auftrag gerecht zu werden, Nutzer mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, entsprechend ihren Wünschen und finanziellen Spielräumen.



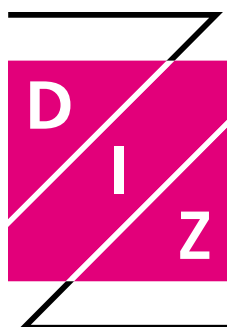
VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH als 100 % ige Tochter der WBG Zukunft eG führt die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte und alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen aus. Die Verwaltung beinhaltet die kaufmännische und technische Verwaltung. Das Einsatzgebiet befindet sich in der Stadt Erfurt. Zurzeit verwaltet die DIZ Immobilienmanagement GmbH nach WEG - Recht 1.271 Wohnungseinheiten sowie 15 Wohnungseinheiten in der Sondereigentumsverwaltung und 146 Garagen. Dabei handelt es sich um 465 Wohnungen und 66 Garagen von Einzeleigentümern sowie 806 Wohnungen und 80 Garagen, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden. Die kleinste Eigentümergemeinschaft besteht aus 4 Wohnungseinheiten, die größte zählt 256 Wohnungseinheiten.

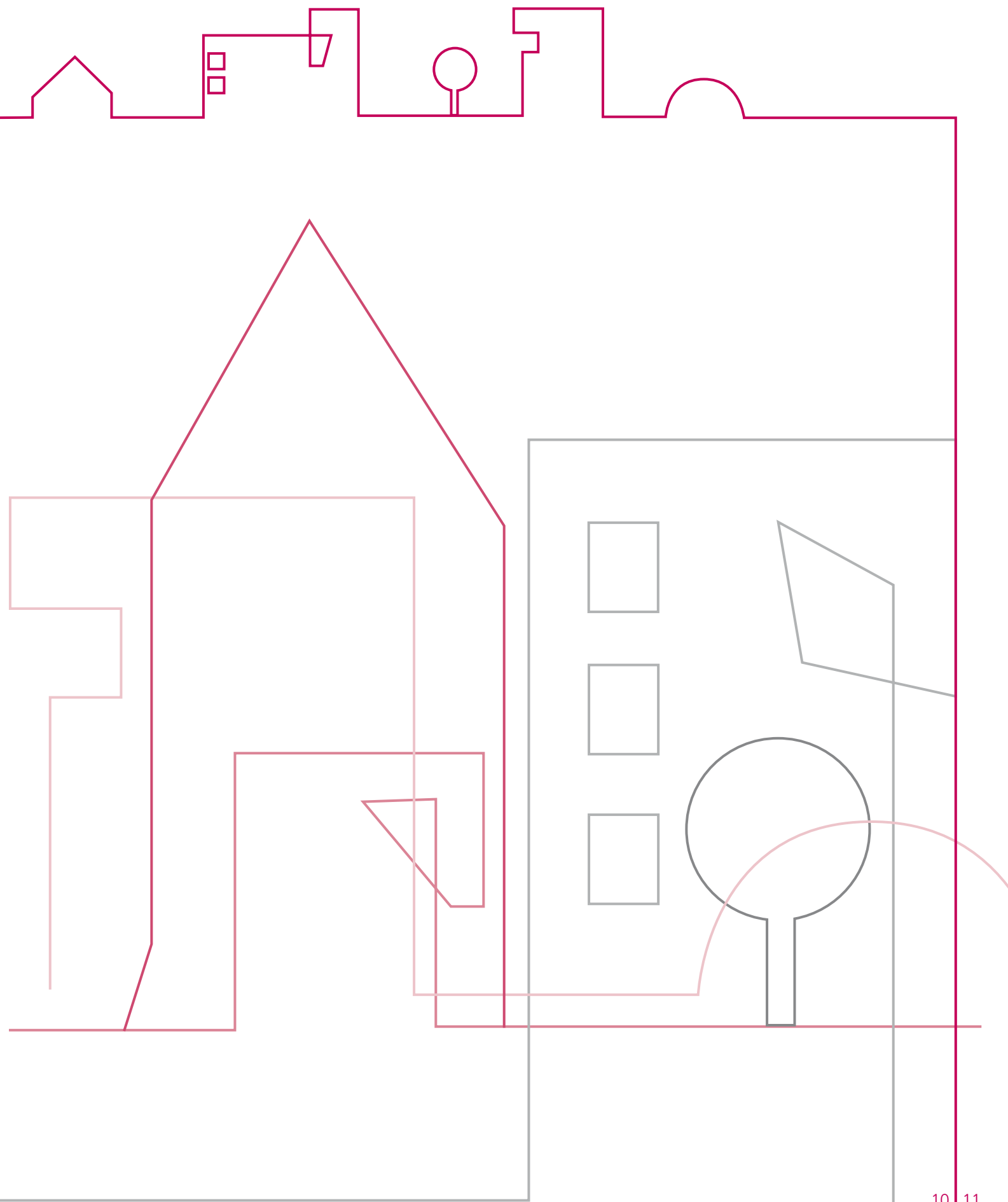
In der Sondereigentums- bzw. Mietverwaltung befinden sich 19 Wohnungen. Hier nehmen Eigentümer, welche ihre Wohnung nicht selbst bewohnen, gern diese Dienstleistung in Anspruch. Hierzu gehören unter anderem: die Auswahl von Mietern, Besichtigungen der Wohnungen bis hin zum Abschluss des Mietvertrages, Vergabe von Aufträgen bei Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten, Erstellung der Betriebskostenabrechnung, Betreuung der Mieter in allen mietrechtlichen Belangen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Kontaktpersonen zwischen Mieter und Eigentümer.

Das breit gefächerte Dienstleistungsangebot der DIZ Immobilienmanagement GmbH, welches sie der Genossenschaft und Dritten anbietet, ergänzt das Portfolio. Hierzu gehören die Gewerke Maler, Fußbodenleger, Tischler und Reinigung. Diese beinhalten vordergründig die Instandsetzung von Wohnungen zur Vermietung, aber auch nach Beauftragung die malermäßige Herrichtung von vermieteten Wohnungen, das Neuverlegen von Fußbodenbelägen und die Erneuerung bzw. Reparatur von Türen und Fenstern. Viele Nutzer der Genossenschaft, aber auch Dritte nehmen diese Dienstleistungen gern in Anspruch. Auch die hausmeisterliche Betreuung von Objekten im Auftrag der Eigentümer gehört zum Dienstleistungsspektrum. Der Bereich Reinigung umfasst die Reinigung von Wohnungen nach Instandsetzung, das Reinigen von Gästewohnungen und Privathaushalten. Im Jahr 2011 wird das Angebot Hausreinigung um die Reinigung von Treppenhäusern und das Dienstleistungsangebot um Kleinreparaturen im Bereich Klempnerhandwerk erweitert.

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wird weiterhin ihre Angebote in guter Qualität anbieten und in allen Bereichen den Ausbau des Services, ob Wohnungseigentumsverwaltung, Sondereigentumsverwaltung oder im Bereich der gewerblichen Dienstleistung vorantreiben, um noch aktiver am Markt agieren zu können.



Immobilienmanagement GmbH





LAGE

DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2010	2009
Betriebsleistung	23.662,0 T€	23.123,8 T€
Betriebsaufwand	23.158,7 T€	22.088,3 T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	503,3 T€	1.035,5 T€

Aus der Steigerung der Betriebsleistung gegenüber dem Vorjahr um T€ 538,2 und der Erhöhung des Betriebsaufwandes um T€ 1.070,4 ergibt sich ein positives Ergebnis für die Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 503,3. Das Ergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 532,2.

Die wesentlichen Veränderungen ergeben sich durch den Anstieg der Betriebskosten und der daraus resul-

tierenden Bestandsveränderungen. Einhergehend mit der gestiegenen Vermietungsquote ist die Steigerung der Kosten für das Herrichten von Wohnraum zur Neuvermietung verbunden. Im Geschäftsjahr wurden für die Instandhaltung T€ 585,7 mehr aufgewendet als im Vorjahr. Steigender Instandhaltungsbedarf, insbesondere die vorbeugende Instandhaltung sind ein wirksames Instrument zum Erhalt der Bausubstanz und Haustechnik. Mehraufwendungen in Höhe von T€ 98,5 im Vergleich zum Vorjahr flossen in die Herrichtung von Wohnraum zur Neuvermietung. In der Rigaer Straße 1 und 2 wurden T€ 93,3 in den Umbau für barrierearmen Wohnraum aufgewendet.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 145 Wohnungen, im Vergleich zum Vorjahr waren es 153 Wohnungen pro Mitarbeiter.

Der Verwaltungskostensatz beträgt in 2010 312,00€/ME (2009: 316,00€/ME).



FINANZLAGE

Die Genossenschaft konnte im gesamten Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Trotz schwieriger äußerer und innerer Bedingungen, geschuldet einerseits durch die Finanz- und Wirtschaftskrise und andererseits durch den Abfluss liquider Mittel aufgrund der Restitution, konnte die Finanzkraft der Genossenschaft weiter stabilisiert werden. Das zeigt sich in der stetig wachsenden Eigenkapitalquote und der durch die planmäßige Tilgung der Darlehen sinkenden Objektverschuldung. Die zügige Rückführung bestehender Darlehen schafft Freiräume für künftige Investitionen zur nachhaltigen Entwicklung des Bestandes.

Die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und die Reduzierung der Kosten sind notwendige Positionen, um weiterhin die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes positiv zu gestalten. Hier sind bereits installierte Instrumente, wie Budgetplanung, integriertes Controlling und unterjährig Liquiditätskontrollen weiter zu intensivieren und in die tägliche Arbeit einzubinden.

Um das gegenwärtig niedrige Zinsniveau für die kommenden Jahre zu sichern, wurden im Geschäftsjahr Verhandlungen mit den entsprechenden Banken geführt, um Forwardvereinbarungen bis ins Jahr 2012 zu treffen. Es wurden Darlehensvolumen in Höhe von T€ 15.541,9 umgeschuldet bzw. prolongiert und mit langfristigen Zinsbindungen gesichert. Für Darlehen in Höhe von T€ 674,2 erfolgte die vollständige Rückzahlung.

Die sorgfältige Lenkung der Zahlungsströme bedarf einer stetigen Finanzplanung und -überwachung. Ein gut geordnetes Risikomanagement und Früherkennungssystem sowie bereits installierte Instrumente, wie die quartalsweise Budgetüberwachung, integriertes Controlling und ständige Liquiditätskontrolle, sind Garantie dafür, dass auch bei erhöhtem Liquiditätsbedarf wie in den Monaten Mai und November aufgrund von erhöhten Fälligkeiten von Zins und Tilgung keine Engpässe auftreten.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hatte auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft nur wenig Auswirkung. Das bringt die beste Vermietungsquote seit der politischen Wende in Höhe von 97,0 % deutlich zu Ausdruck.





VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen aufgrund des Saldos aus der Abnahme des Sachanlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen, dem gleichzeitigen Verschuldungs-

abbau sowie der Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 3.619,5 vermindert.

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

	31. Dez. 2010		31. Dez. 2009		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	33,1	0,0	58,3	0,0	-25,2
Sachanlagen	153.835,2	95,4	157.250,2	95,3	-3.415,0
Finanzanlagen	30,0	0,0	30,0	0,0	0,0
Verpfändete Guthaben	110,0	0,1	110,0	0,1	0,0
	154.008,3	95,5	157.448,5	95,4	-3.440,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	30,2	0,0	89,3	0,1	-59,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.857,8	1,7	2.795,7	1,6	62,1
Flüssige Mittel	4.522,1	2,8	4.704,4	2,9	-182,3
	7.410,1	4,5	7.589,4	4,6	-179,3
Vermögen	161.418,4	100,0	165.037,9	100,0	-3.619,5
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	59.864,5	37,0	58.250,7	35,3	1.613,8
Fremdkapital	98.791,5	61,2	103.190,9	62,5	-4.399,4
	158.656,0	98,2	161.441,6	97,8	-2.785,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	629,7	0,4	1.140,7	0,7	-511,0
Verbindlichkeiten	2.132,3	1,4	2.455,2	1,5	-322,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0
	2.762,4	1,8	3.596,3	2,2	-833,9
Kapital	161.418,4	100,0	165.037,9	100,0	-3.619,5



Aus der Handelsbilanz ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 101,1 % (2009: 102,8 %). Das zeigt, dass sich die Genossenschaft am Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeiten der Finanzierung langfristig gebundener Vermögenswerte im Gleichgewicht befand, langfristiges Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt.

Die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz in Höhe von 35,3 % (2009: 33,8 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses in Höhe von T€ 1.587,7 verbessert.

NACHTRAGSBERICHT

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

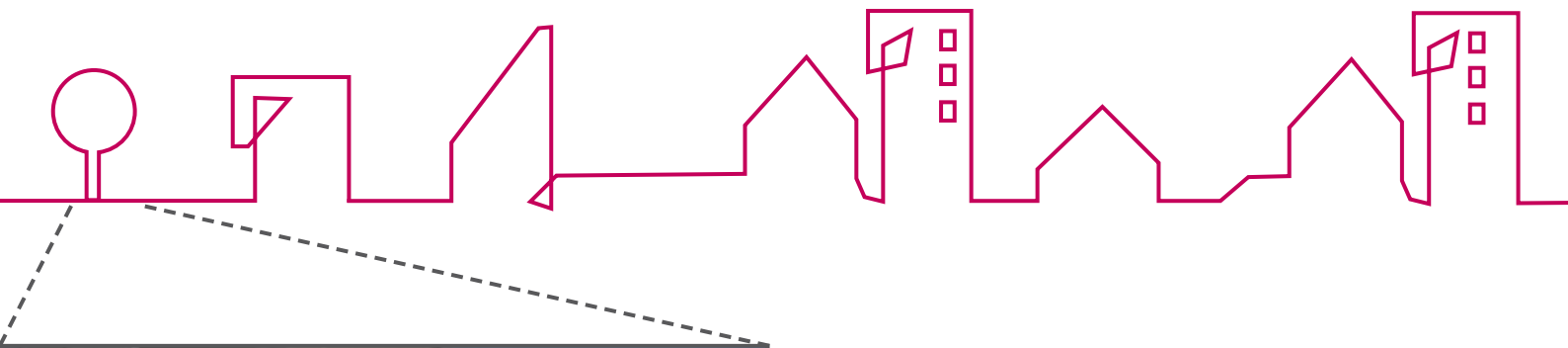
RISIKOBERICHT/ PROGNOSEBERICHT

Seit der Einführung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) hat das Unternehmen Maßnahmen und Regelungen getroffen, die einem effektiven Risiko-Managementsystem entsprechen. Ständige Notwendigkeit ist es, Gefahren für das Fortbestehen des Unternehmens zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zu deren Abwehr einleiten zu können. Ein sich ständig entwickelndes und den neuen Bedingungen Rechnung tragendes Berichtswesen und Controllingssystem informiert das Management entsprechend interner Festlegungen über Marktentwicklungen und Entwicklungstendenzen. Hierbei stehen gesamtwirtschaftliche Aussagen und Entwicklungen im Fokus unseres Handelns. Kontinuierliche Auswertungen unserer Budgetvorgaben entsprechend den beschlossenen Planvorgaben lässt die Optimierung ein- und ausgehender Zahlungsströme besser zu.

Im November des Geschäftsjahres hat die Genossenschaft zum wiederholten Mal den Nachweis erbracht, dass das Qualitätsmanagementsystem entsprechend der aktuellen Normgrundlage DIN EN ISO 9001:2008 aufrecht erhalten wird. Alle Forderungen dieser Norm konnten erfüllt werden. Abweichungen zur Norm wurden während des Audits nicht festgestellt, aufgezeigte Verbesserungen werden wir zur Weiterentwicklung unserer internen Prozesse nutzen.

Seit Einführung des Qualitätsmanagementsystems wird dieses als Unternehmensaufgabe gesehen. Ziele hierbei sind, die Kundenzufriedenheit bei der Durchführung unserer Dienstleistungen stetig zu erhöhen sowie die Leistungsprozesse stets zu optimieren.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet nicht nur, guten und bezahlbaren Wohnraum zu nutzen, sondern auch Mitbestimmung und Solidarität untereinander. Diesen Aspekt konnten aufgrund eines schrecklichen Anlasses einige unserer Nutzer/Mieter ganz beson-



LEERSTAND

Sinkende Einwohnerzahlen und leer stehende Wohnungen stellten auch unsere Genossenschaft infolge der demografischen Entwicklung vor große Herausforderungen. Mit Hilfe der Städte- und Wohnungsbauförderung sowie das Programm Stadtumbau Ost wurde aktiv auf diese Veränderungen Einfluss genommen. Die Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte erfuhren eine Aufwertung der Stadtteile und Innenstädte. Geförderte Abrisse und Entlastungen der Altschulden haben zur Stärkung der wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen beigetragen. Positive Jahresergebnisse, einhergehend mit steigenden Vermietungsquoten, verdeutlichen diese Ergebnisse.

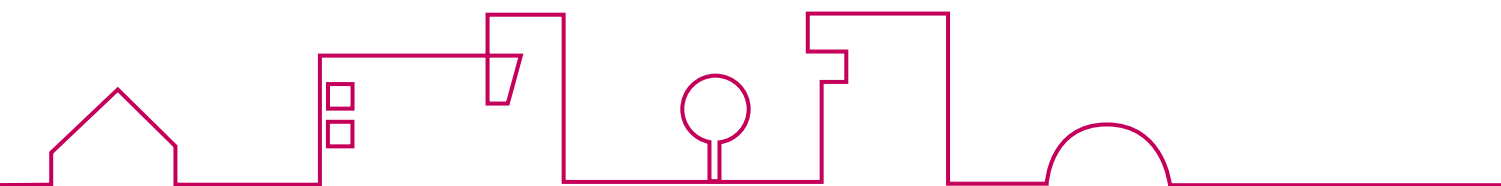
ders spüren. Der Brand am Dachgrund brachte den betroffenen Familien persönliches Leid, viele persönliche Sachen waren auf immer verloren. Jedoch erlebten die Betroffenen auch eine Welle der Hilfsbereitschaft durch einzelne Personen, die Genossenschaft und nicht zuletzt durch unseren Verein „Gemeinsam Zukunft erleben e.V.“. Kostenseitig wurde die Wiederinstandsetzung des Gebäudes im Dachgrund fast vollständig durch die Versicherung abgedeckt. Das Risiko, durch so eine Katastrophe getroffen zu werden, besteht jederzeit wieder. Um dem entgegenzuwirken, wird die Genossenschaft als erstes Unternehmen in Thüringen im Jahr 2011 an einem Pilotprojekt zur Installation und Fernwartung von Brandschutzmeldern teilnehmen.

Eine Gefährdung der langfristigen Finanzierungen unserer Wohnimmobilien mit den uns verbundenen Partnern war aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht zu erwarten. Entsprechend unseren Finanzierungsmöglichkeiten haben wir zinsgünstigere Forwarddarlehen bis ins Geschäftsjahr 2012 in 2010 in Höhe von T€ 15.541,9 umgeschuldet. Damit sind auf langfristige Zeiträume ausgehende Zahlungsströme für den Kapitaldienst genau planbar. Zinsänderungsrisiken aufgrund nichtabsehbarer Ereignisse in der Weltwirtschaft haben nur bedingt Auswirkungen.

Gesamtwirtschaftlich gesehen wird es Veränderungen in den Bevölkerungszahlen sowie in der Anzahl der Haushalte geben, obwohl neueste Prognosen und Erkenntnisse für die Landeshauptstadt einen Zuwachs voraussagen. Die spürbare Alterung der Bevölkerung und die Verschiebung der Alters- und Sozialstruktur gewinnen für unsere tägliche Arbeit immer mehr an Bedeutung. Die Zunahme des Anteils älterer und einkommensschwächerer Nutzer/Mieter wird uns vor immer neue Erfordernisse in Verbindung mit der Zunahme alternativer Wohnformen, wie altersgerechtes und barrierearmes Wohnen, stellen.

ALTERNATIVE WOHNFORMEN SCHAFFEN

Um diesen Anforderungen in der Zukunft gerecht zu werden, bedarf es auch über das Jahr 2013 hinaus der Unterstützung des Stadtumbauprogramms Ost sowie der weitergehenden begleitenden Programme der Wohnraum- und Städteförderung. Finanzielle Ausstattung von politischer Seite und Fortschreibung mit allen Partnern bedeutet Attraktivität und Stabilität in den Wohnbereichen und weitere Entwicklung der Städte.



VERMIETUNG

Langfristig gesehen wissen wir, die Bevölkerungszahlen werden sich verändern. Eine neue Welle von leer stehendem Wohnraum wird kommen. Für diesen Umstand müssen weitergehende gesetzliche Bedingungen geschaffen werden, damit diese durch die Wohnungswirtschaft bewältigt werden können. Langfristige Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung mit starken sozialen Komponenten ist das Ziel für die nächsten Jahre. Darüber hinaus wird die Entwicklung und Realisierung neuer Konzepte mit neuen Wohnformen eine neue strategische Ausrichtung bewirken und zur Stabilisierung der Genossenschaft beitragen.

Wechselnde gesetzliche Bestimmungen, unsichere Einkommensperspektiven besonders in Ostdeutschland, inkonstante Situationen in Bezug auf Betreuung und Service aufgrund der unterschiedlichen Alters- und Sozialstruktur sind unsere täglichen Begleiter. Auswertungen aus weitgreifenden und spezifizierten Analysen geben uns Fakten, wie wir unsere Bestände für die Zukunft gestalten. Nur so werden wir den Anforderungen hinsichtlich Sanierungsgrad, Ausstattung, Lage, Wohnumfeld sowie dem Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen gerecht.

Für diese Bedürfnisse wurde die strategische Antwort der Wohnungswirtschaft „Wohnen für ein langes Leben“, die über den klassischen Ansatz „Wohnen im Alter“ hinausgeht, als politische wohnungswirtschaftliche Strategie ins Leben gerufen. Ziel ist es, Bewohnern aller Altersklassen ein adäquates Wohnungs- und Serviceangebot zur Verfügung zu stellen. So spielen barrierearme Umbauten im Bestand, verbunden mit ergänzenden technischen Ausstattungen für mehr Wohnkomfort sowie der zielgruppenorientierte personenbezogene Service hier die herausragende Rolle, um der alternden Bevölkerung möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Demzufolge gewinnen entsprechende Maßnahmen, wie die Bereitstellung von Treffpunkten

und Fitnessräumen, Hilfestellung in fast allen Lebenslagen, immer mehr an Bedeutung. Genossenschaftlicher Zusammenhalt findet durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Gästewohnungen neue Aspekte im Zusammenleben unserer Nutzer und Mieter.

Um unsere Bestände auch für die Zukunft attraktiv zu gestalten, nehmen bestandbezogene Bauleistungen im Sinne von Sanierung und Modernisierung, aber zunehmend auch laufende und vorbeugende Instandhaltung und Instandsetzung einen immer höher werdenden Anteil am Gesamtvolumen der Investitionen ein. Maßnahmen zur Werterhaltung wie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und die Überarbeitung und Neugestaltung der Außenfassaden stehen im Vordergrund, energetische Maßnahmen wie die Erneuerung von Heizungsregelungen, die weitere Optimierung von Einrohrsystemen und die Erneuerung von Fenstern haben oberste Priorität.

Die genannten Maßnahmen dienen der Werterhaltung unserer Gebäudesubstanz, sind aber auch unserem Grundsatz der möglichen und notwendigen Senkung der beeinflussbaren Betriebskosten geschuldet. Die Suche nach ständig neuen Potenzialen, einer Steigerung der Betriebskosten entgegenzuwirken und somit Einsparungen für unsere Nutzer und Mieter zu erwirken, ist unser oberstes Ziel. Hierbei spielt die Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Bereich der Solarthermie, Photovoltaik oder Einsatz von Wärmepumpen eine wichtige Rolle, um einerseits den stetig steigenden Energiepreisen entgegenzuwirken und andererseits einen entscheidenden Beitrag für die Erhaltung der Umwelt zu leisten.

DACHVERBUND

Angesichts der durchlaufenen Wirtschaftskrise und des demografischen Wandels ist und bleibt das Thema „Gut und sicher wohnen“ höchst aktuell für die Zukunftsentwicklung in Erfurt, in Thüringen und in Deutschland.



Aber nicht nur gut und sicher zu wohnen steht im Fokus der Menschen, sondern auch die Vorstellungen und Bedürfnisse an das Wohnen entsprechend den verschiedenen Altersgruppen und den verschiedenen Bedingungen. Diese sind teilweise sehr differenziert. Genau hier setzt das genossenschaftliche Wohnen an und bietet vielfältige Angebote für junge Menschen, für Singles, für junge Familien mit und ohne Kinder, ältere Menschen, alleinstehende und hilfebedürftige Menschen.

DIE GENOSSENSCHAFT ALS MODERNES DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN

Für alle Bedürfnisse ist das genossenschaftliche Wohnen gerüstet, Genossenschaften bieten Services, welche nicht vergleichbar mit anderen Vermietern auf dem Markt sind. Genossenschaften sind moderne Dienstleistungsunternehmen im Sinne ihrer Genossenschaftsmitglieder.

Um dieses genossenschaftliche Wohnen mit all seinen vielseitigen Facetten bekannter zu machen, wurde der Dachverband der Erfurter Genossenschaften gegründet. Der Dachverband repräsentiert ca. 28.000 Mitglieder mit 24.000 Wohnungen, welches einem Viertel des Erfurter Wohnungsmarktes entspricht. Der Dachverband befasste sich in seiner nunmehr 5-jährigen Geschichte nicht nur mit dem Marketing für die Bekanntheit von Genossenschaften, sondern hat auch viele Projekte ins Leben gerufen, hier sind die Fach- und Führungskräfteausbildung Wohnungswirtschaft in Thüringen, die GenossenschaftsCard mit vielen Vorteilen beim Einkauf oder das Familienfest der Erfurter Genossenschaften, welches im Sommer Tausende Genossenschafter auf die EGA zieht, um nur einige Beispiele zu nennen.

Weitere Marketingmaßnahmen und Projekte zur Stärkung des Images von Genossenschaften und jedes einzelnen genossenschaftlichen Unternehmens unserer Stadt sind in der Vorbereitung.

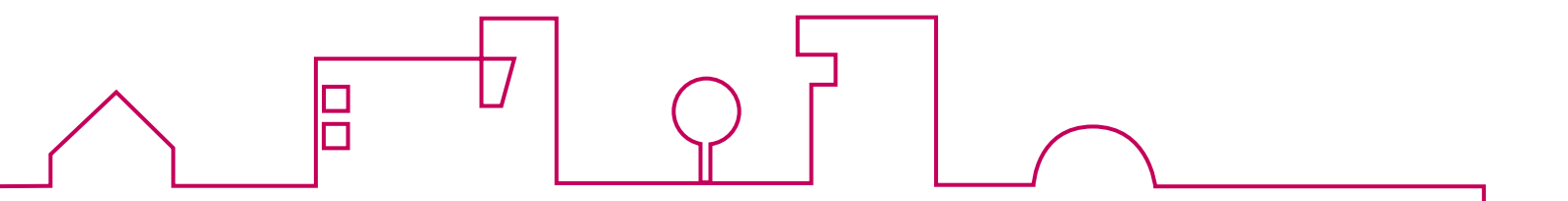
SCHLUSSBEMERKUNG

Durch gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen und überschaubare Auswirkungen durch die Finanz- und Wirtschaftskrise konnte die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ihren erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen. Zum wiederholten Male wurde ein positiver Jahresüberschuss erwirtschaftet. Die Formulierung unserer Ziele zur stetigen Entwicklung der Genossenschaft wurden in der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030 festgeschrieben. Die langfristige Unternehmensplanung wurde durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 beschlossen und ist somit Grundlage unseres Handelns zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft.

WEITERENTWICKLUNG UND STÄRKUNG DER GENOSSENSCHAFTLICHEN BASIS

Für die Beantwortung der Frage nach unserer weiteren nachhaltigen Entwicklung ist es von oberster Priorität, welche Wohnformen zukünftig besonders nachgefragt werden und wie unsere Bestände im Vergleich zu unseren Mitbewerbern am Markt bestehen können. Wie stellen sich unsere Objekte in Bezug auf Sanierungsgrad und Ausstattung dar? Welche wohnbegleitenden Maßnahmen und Dienstleistungen genügen den Ansprüchen unserer Nutzer/Mieter, um diese langfristig in unserem Bestand zu halten sowie Neue zu gewinnen?

Um unserem genossenschaftlichen Auftrag stets gerecht zu werden, Nutzern/Mietern entsprechend ihren spezifischen Ansprüchen und Bedürfnissen Wohnformen zur Verfügung zu stellen, muss die Instandhaltung, insbesondere die vorbeugende Instandhaltung als wirksames Instrument zum Erhalt der Bausubstanz und Haustechnik konsequent fortgeführt werden. Hierbei steht die Optimierung vorhandener



Systeme unter dem zunehmenden Einsatz alternativer Energien zur möglichen und notwendigen Senkung der beeinflussbaren Betriebskosten in unseren Beständen im Vordergrund.

WIR BIETEN GUTES UND SICHERES WOHNEN

Wir bieten unseren Mitgliedern und all denen, die es werden wollen, gutes und sicheres Wohnen. Diese Versprechen erfordern Kontinuität und Nachhaltigkeit in mannigfachen Richtungen:

ökonomisch: für die Sicherung und Entwicklung des betriebswirtschaftlichen Erfolges

sozial: zur Sicherung der menschlichen und zukunftsfähigen Genossenschaft

ökologisch: zur Schonung und Erhaltung von Umwelt und ihrer Ressourcen

Entscheidend auf unserem Weg für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft zu einem modernen und erfolgreichen Dienstleister in der Wohnungswirtschaft wird neben der Ausrichtung unseres Wohnungsbestandes auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes die Erweiterung des möglichen Dienstleistungspotenzials zur Erfüllung unseres Förderauftrages sein. So können wir optimale und faire Angebote unseren Mitgliedern garantieren.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Vorstand



Silke Wuttke



Annette Lohsträter

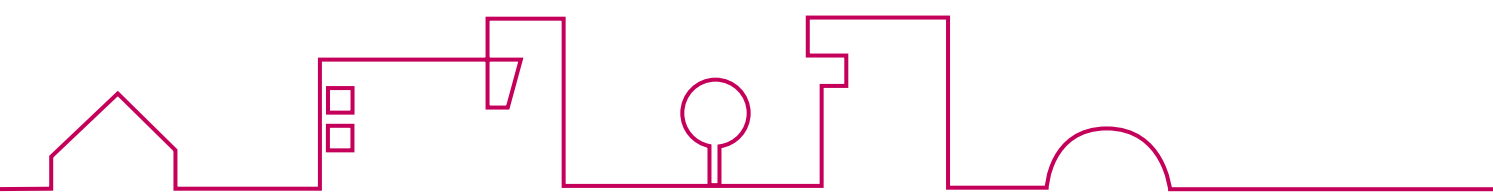
Erfurt, den 21. März 2011



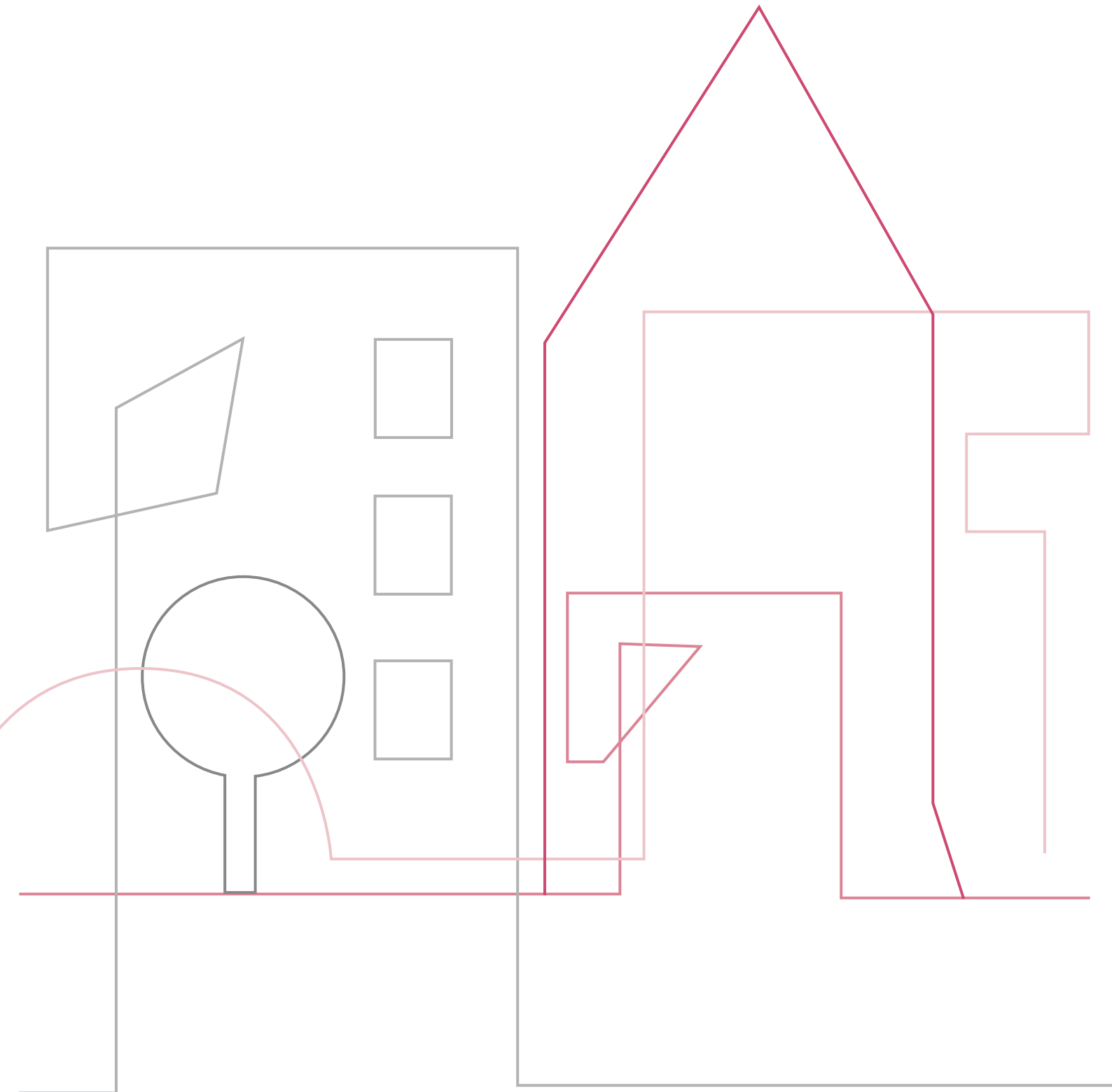
BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA	31.12.2010		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.059,02	58.302,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	150.897.070,68		154.152.175,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.795.042,18		2.929.890,45
3. Technische Anlagen und Maschinen	8,14		8,14
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.090,69	153.835.211,69	168.127,75
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	5.000,00	30.000,00	5.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.624.250,21		7.218.586,96
2. Geleistete Anzahlungen	1.093.552,94	8.717.803,15	1.087.260,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	114.686,56		69.554,24
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.287,68		10.138,91
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.721.566,73	2.841.540,97	2.712.092,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.632.118,66	4.814.410,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.556,76	13.986,96
Bilanzsumme		170.111.290,25	173.264.534,44



PASSIVA	31.12.2010		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	298.050,00		297.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.477.184,95		5.464.234,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00	5.778.234,95	7.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €1.115,05 Vorjahr: €1.865,05			
II. Kapitalrücklage		798.387,82	785.187,82
III. Ergebnissrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	1.001.250,59		842.483,54
3. Andere Ergebnissrücklagen	7.576.991,52	52.160.002,65	6.853.724,64
IV. Bilanzgewinn		1.428.903,43	723.266,88
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.693.074,30	2.138.711,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.902.848,79		103.297.261,97
2. Erhaltene Anzahlungen	8.305.864,91		8.415.616,42
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.684,07		117.921,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	877.689,72		688.409,43
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	34.558,94		10.763,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	19.613,96	108.252.260,39	40.604,41
davon aus Steuern: €0,00			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		426,71	387,11
Bilanzsumme		170.111.290,25	173.264.534,44



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2010

	Geschäftsjahr 2010		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.904.191,30		22.728.888,90
b) aus der Betreuungstätigkeit	1.830,72		1.830,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.596,76	22.949.618,78	36.986,18
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		405.663,25	-7.548,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.129.478,20	363.616,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.810.044,34		9.748.708,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.962,87	10.841.007,21	17.138,79
5. Rohergebnis		13.643.753,02	13.357.926,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.383.656,56		1.659.286,07
b) Soziale Abgaben	267.453,52	1.651.110,08	368.033,40
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.837.004,43	3.863.602,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.348.475,31	1.253.959,10
9. Erträge aus Beteiligungen		47.538,20	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		71.751,61	179.187,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.065.522,66	5.209.477,65
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.860.930,35	1.182.755,21
13. Außerordentliches Ergebnis		157.286,16	0,00
14. Steuern von Einkommen und Ertrag		26,07	34,38
15. Sonstige Steuern		430.519,96	379.090,96
16. Jahresüberschuss		1.587.670,48	803.629,87
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		158.767,05	80.362,99
18. Bilanzgewinn		1.428.903,43	723.266,88



ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 umfasst gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987.

Erstmalig waren im Geschäftsjahr 2010 die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) im vollen Umfang anzuwenden. Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Unter Zugrundelegung einer vierjährigen Nutzungsdauer werden diese linear abgeschrieben. Die **Sachanlagen** wurden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen,

bewertet. Zugänge betreffen Neuanschaffungen sowie nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr für **Gebäude und bauliche Anlagen** wie folgt festgelegt:

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

Die **technischen Anlagen und Maschinen** wurden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

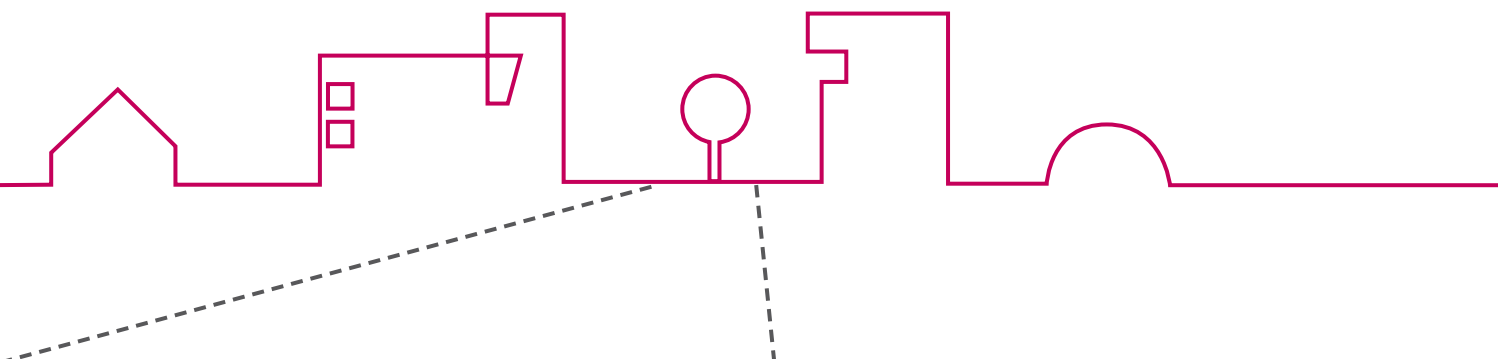
Die Abschreibung der Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgt linear in einem Zeitraum von 3 bis 23 Jahren.

Auf Zugänge im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden zeitanteilige Abschreibungen vorgenommen.

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

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

In der Bilanzposition **Unfertige Leistungen** wurden €7.624.250,21 noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten erfasst. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, gemindert um den voraussichtlichen Ausfall wegen Leerstand. Die auf diese Position von den Nutzern/Mietern geleisteten Anzahlungen



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Bilanzposition **Geleistete Anzahlungen** beinhaltet im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften und beträgt € 1.093.552,94 (Vorjahr: € 1.087.260,95).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** € 2.721.566,73 (Vorjahr: € 2.712.092,50) sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Im Wesentlichen sind darin enthalten die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften mit einem Wert von € 2.468.010,78 (Vorjahr: € 2.388.727,02).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 4.228,11 (Vorjahr: € 4.228,11).

in Höhe von € 8.305.864,91 sind unter dem Posten **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Auf **Forderungen aus Vermietung** wurden Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen vorgenommen.

Die **übrigen Forderungen** wurden zum Nennwert ausgewiesen, da sie als einbringlich angesehen werden.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken. Entsprechend BilMoG wurden sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist im Rücklagenspiegel dargestellt (siehe Anlage 2).

Unter den **sonstigen Rückstellungen** sind wesentliche in der Tabelle aufgezeichnete Rückstellungen enthalten:

Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 1.408.538,98
Kosten für Personal	€ 137.667,65
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	€ 66.683,15
Kosten für sonstige Risiken	€ 80.184,52
Gesamtsumme	€ 1.693.074,30

Im Rückstellungsspiegel (siehe Anlage 3) ist die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen aufgezeigt.

Die verschiedenen Fristen der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt (siehe Anlage 4).



ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** beinhalten im Wesentlichen €16.318.018,22 Erträge aus Sollmieten, abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2009 in Höhe von €7.475.982,80 sowie €686.441,38 als Erlösschmälerungen.

Unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus einer Ausgleichszahlung der D & O Versicherung in Höhe von €300.000,00 für das Restitutionsverfahren, aus der Auflösung von Rückstellungen €133.844,64, aus der Auflösung von Wertberichtigungen €37.789,30 und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von €10.072,95.

Weiterhin sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen €310.629,84 als Entschädigungszahlungen für beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz verzeichnet.

Unter der Position **Sonstige betriebliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von €7.221,28 und Verluste aus dem Abgang des Anlage- und Umlaufvermögens mit €2.080,79 enthalten.

Inhalt des außerordentlichen Ergebnisses ist die Abzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit wegen erstmaliger Anwendung des BilMoG.

AUSWIRKUNGEN DER ERSTMALIGEN ANWENDUNG DES BILANZRECHTSMODERNISIERUNGSGESETZES (BILMOG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010

zur Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt: Verminderung der Rückstellung zum 01.01.2010 um €157.286,16.

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.

SONSTIGE ANGABEN

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Jahr 2015 ist in den Wohnungseigentümergeinschaften VI und VIII der Anbau von Balkonen beschlossen worden. Die WBG Zukunft eG als Eigentümer von 133 Wohnungen in diesen Gemeinschaften hat bis zum 31.12.2014 entsprechend den geschlossenen Vereinbarungen über die Finanzierung der Balkone einen Betrag in Höhe von €1.064.133,00 zu leisten. Dieser Betrag stellt somit eine sonstige finanzielle Verpflichtung dar, die gegenüber verbundenen Unternehmen in gleicher Höhe auszuweisen ist.

Forderungen gegenüber den Vorständen bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Verbindlichkeiten gegenüber den Vorständen werden zum Bilanzstichtag in Höhe von €19,50 ausgewiesen. Aus dem mit Herrn Dr. Stöckigt geschlossenen Beratervertrag bezüglich Rechtsanwaltschaftstätigkeit sind zum 31.12.2010 Forderungen in Höhe von €1.315,30 und Verbindlichkeiten von €409,56 bilanziert.

Das Honorar für die durchzuführende Abschlussprüfung wurde mit €37.600,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer veranschlagt.

II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von €370.817,26 und Erfüllungsbeträge von

€485.486,80 auf. An Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen waren insoweit €151.831,37 zu verrechnen. Nach Verrechnung beider Positionen gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB sind €6.297,00 in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Angestellte	26	26
Technische Angestellte	13	11
Auszubildende	2	3

Bei der Anzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte und 7 Mitarbeiter in Altersteilzeit enthalten.

IV. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2010	5.737
Zugänge	555
Abgänge	404
Stand 31.12.2010	5.888

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind zum Bilanzstichtag um €12.950,00 auf €5.477.184,95 angestiegen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.
Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes:

Annette Lohsträter
Silke Wuttke

Mitglieder des Aufsichtsrates im laufenden Geschäftsjahr:

- **Dr. Werner Stöckigt**
Vorsitzender, Rechtsanwalt
- **Christian Beutl**
stellv. Vorsitzender, Steuerberater
- **Michael Gläsche**
Schriftführer, Rentner
- **Sylvia Voigt**
stellv. Schriftführerin, Leiterin „Nachtasyl“
- **Michael Giese**
Aufsichtsratsmitglied, Rentner
- **Jürgen Schulz**
Aufsichtsratsmitglied, Koord. Kolping DL GmbH

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG ist 100%iger Gesellschafter der DIZ Immobilienmanagement GmbH. Entsprechend dem handelsrechtlichen Abschluss zum Bilanzstichtag beträgt das Eigenkapital der Tochterfirma €167.487,75, die Bilanzsumme €246.430,77 und der Jahresüberschuss €30.601,05.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist seit dem 7. September 2006 mit 33,33 % an dem Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften GbR mit Sitz in Erfurt und einer Einlage von T€ 5,0 beteiligt. Zum 31.12.2010 ergibt sich ein vorläufiger Jahresüberschuss in Höhe von €640,51. Die Fertigstellung des Jahresabschlusses durch den Steuerberater steht noch aus.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Vorstand


Silke Wuttke


Annette Lohsträter

Erfurt, den 21. März 2011

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlage 1

	Bruttowerte			Abschreibungen					Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2010	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2010	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	383.406,32	4.100,74	8.750,07	378.756,99	325.104,30	22.283,74	1.690,07	345.697,97	33.059,02	58.302,02
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	223.848.932,38	358.523,69	0,00	224.207.456,07	69.696.757,33	3.613.628,06	0,00	73.310.385,39	150.897.070,68	154.152.175,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.957.693,48	0,00	0,00	4.957.693,48	2.027.803,03	134.848,27	0,00	2.162.651,30	2.795.042,18	2.929.890,45
Technische Anlagen und Maschinen	22.177,75	0,00	0,00	22.177,75	22.169,61	0,00	0,00	22.169,61	8,14	8,14
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.025.026,01	43.176,30	83.420,63	984.781,68	856.898,26	66.244,36	81.451,63	841.690,99	143.090,69	168.127,75
Bauvorbereitungskosten	55,60	0,00	0,00	55,60	55,60	0,00	0,00	55,60	0,00	0,00
	229.853.885,22	401.699,99	83.420,63	230.172.164,58	72.603.683,83	3.814.720,69	81.451,63	76.336.952,89	153.835.211,69	157.250.201,39
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
Anlagevermögen insgesamt	230.267.291,54	405.800,73	92.170,70	230.580.921,57	72.928.788,13	3.837.004,43	83.141,70	76.682.650,86	153.898.270,71	157.338.503,41

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2009	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2010
	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklage	785.187,82	13.200,00	798.387,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27Abs.2 DMBiG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (daraus aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	842.483,54	158.767,05 (158.767,05)	1.001.250,59
3. Andere Ergebnisrücklagen (daraus aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	6.853.724,64	723.266,88 (723.266,88)	7.576.991,52
Rücklagen insgesamt	52.063.156,54	895.233,93	52.958.390,47

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

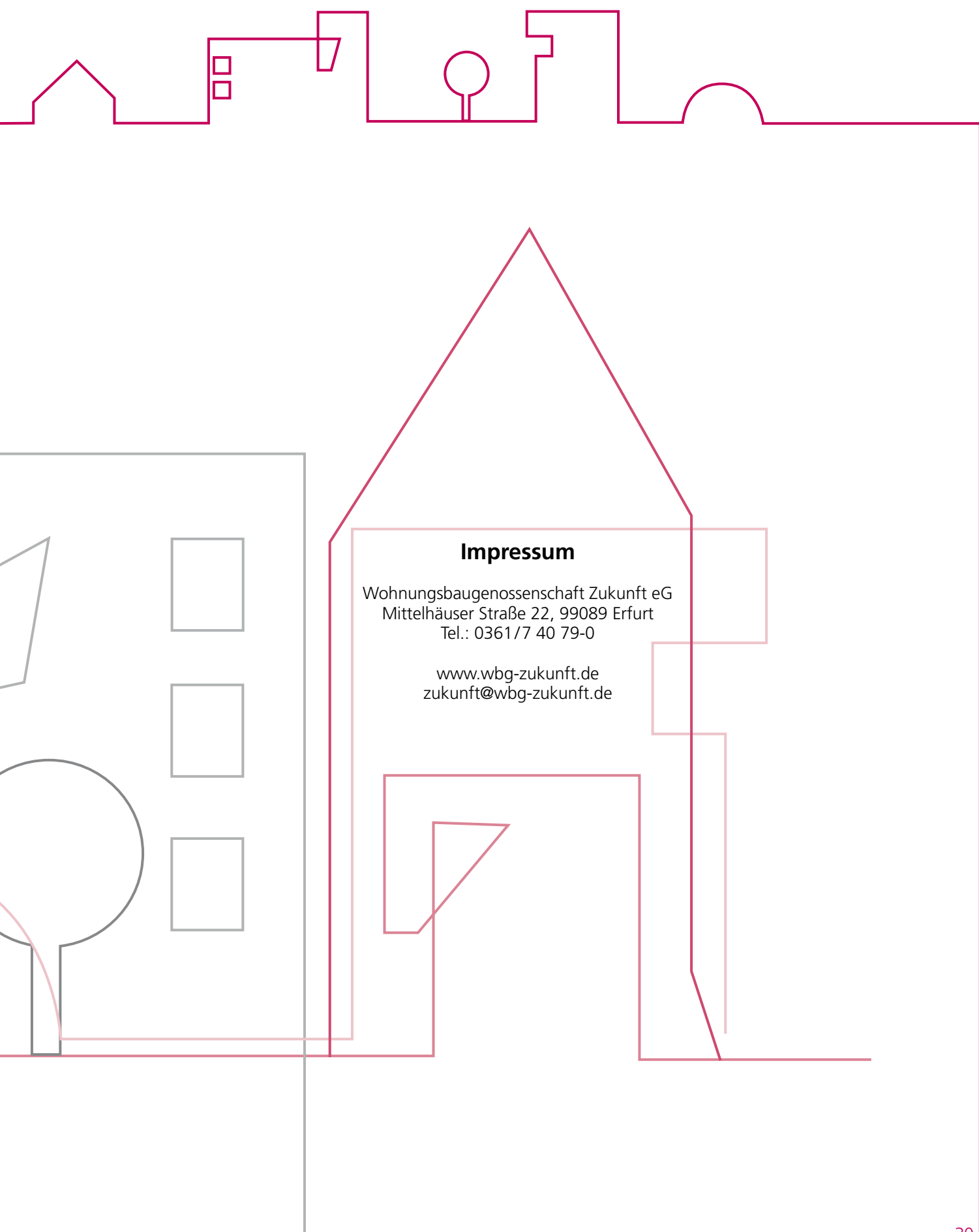
Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Siche- rung ¹
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	98.902.848,79	4.056.793,15	17.800.274,23	77.045.781,41	98.902.848,79	GPR, Pf
(Vorjahr)	(103.297.261,97)	(3.831.570,49)	(14.303.624,56)	(85.162.066,92)	(104.787.332,44)	
Erhaltene Anzahlungen	8.305.864,91	8.305.864,91				
(Vorjahr)	(8.415.616,42)	(8.415.616,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.684,07	111.684,07				
(Vorjahr)	(117.921,40)	(117.921,40)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	877.689,72	877.689,72				
(Vorjahr)	(688.409,43)	(688.409,43)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	34.558,94	34.558,94				
(Vorjahr)	(10.763,70)	(10.763,70)				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.613,96	19.613,96				
(Vorjahr)	(40.604,41)	(40.604,41)				
Summe	108.252.260,39	13.406.204,75	17.800.274,23	77.045.781,41	98.902.848,79	
(Vorjahr)	(112.570.577,33)	(13.104.885,85)	(14.303.624,56)	(85.162.066,92)	(104.787.332,44)	

1) GPR = Grundpfandrecht, Pf = Verpfändung

ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN

Konto	Anfangsbestand 01.01.2010		Anpassung BilMoG		Anfangsbestand BilMoG 01.01.2010		Verbrauch		Auflösung		Zuführung		Auf-/ Abzinsung		Vermögens- gegen- stände		Endbestand BilMoG 31.12.2010		
		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
Rückstellungsgrund																			
RST Kosten der Hausbewirtschaftung	3950	26.853,78	0,00	0,00	26.853,78	25.892,64	250,26	1.726,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.437,36				
RST BK WEG	3950-01	997.946,31	0,00	0,00	997.946,31	988.569,04	9.377,27	1.063.360,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.063.360,62				
RST Honorarkosten	3950-02	531,78	0,00	0,00	531,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	531,78				
RST BK Leerwohnungen	3950-04	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	412,32	1.087,68	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00				
RST Vermessungskosten	3951	1.332,86	0,00	0,00	1.332,86	0,00	1.332,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
RST Prüfungskosten	3960-01	43.500,00	0,00	0,00	43.500,00	38.725,75	4.774,25	51.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00				
RST Steuerberatungskosten	3960-05	14.469,19	0,00	0,00	14.469,19	7.732,62	53,42	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.683,15				
RST Verwaltungskosten	3970	3.019,84	0,00	0,00	3.019,84	3.007,68	12,16	3.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.700,00				
RST Personalkosten	3970-01	7.940,05	0,00	0,00	7.940,05	7.396,37	543,68	2.175,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175,25				
RST Beitrag VBG	3970-03	9.150,00	0,00	0,00	9.150,00	9.150,00	0,00	10.313,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.313,87				
RST Jubiläumsgelder	3970-05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.649,96	-4.140,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.508,99				
RST Prozessrisiken	3970-07	30.000,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00				
RST Personalkosten 01/10/2008	3970-10	56.840,51	-8.827,33	-8.827,33	48.013,18	9.085,92	0,00	19.387,92	1.253,66	1.253,66	64.870,98	1.075,11	1.075,11	58.098,99	-5.302,14				
RST Personalkosten 01/1/2008	3970-11	59.459,20	-11.606,44	-11.606,44	47.852,76	8.505,48	0,00	18.149,52	0,00	0,00	58.098,99	1.075,11	1.075,11	58.098,99	472,92				
RST Personalkosten 01/01/2009	3970-12	59.562,54	-14.009,11	-14.009,11	45.553,43	7.633,08	0,00	16.287,96	897,72	897,72	48.411,86	897,72	897,72	48.411,86	6.694,17				
RST Personalkosten 01/02/2009k	3970-13	90.858,57	-31.636,95	-31.636,95	59.221,62	8.360,16	0,00	17.839,20	833,30	833,30	50.543,01	833,30	833,30	50.543,01	18.990,95				
RST Personalkosten 01/02/2009t	3970-14	98.327,80	-34.237,74	-34.237,74	64.090,06	8.905,32	0,00	19.002,72	951,20	951,20	54.135,01	951,20	951,20	54.135,01	21.003,65				
RST Personalkosten 01/10/2009	3970-15	124.849,98	-43.472,76	-43.472,76	81.377,22	13.448,76	0,00	28.697,64	462,41	462,41	52.795,64	462,41	462,41	52.795,64	44.292,87				
RST Personalkosten 01/12/2009	3970-16	69.138,48	-13.495,83	-13.495,83	55.642,65	12.358,32	0,00	26.370,96	823,60	823,60	41.961,77	823,60	823,60	41.961,77	28.517,12				
RST sonstige Risiken	3990	68.702,74	0,00	0,00	68.702,74	2.188,16	66.514,58	70.952,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.952,74				
RST ungew. Aufw. HBW	H9R	374.728,00	0,00	0,00	374.728,00	324.229,52	49.898,48	340.641,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	341.241,00				
Gesamtsumme		2.138.711,63	-157.286,16	-157.286,16	1.981.425,47	1.505.601,14	133.844,64	1.719.755,84	2.156,03	2.156,03	370.817,26	1.719.755,84	2.156,03	370.817,26	1.693.074,30				



Impressum

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Mittelhäuser Straße 22, 99089 Erfurt
Tel.: 0361/7 40 79-0

www.wbg-zukunft.de
zukunft@wbg-zukunft.de

