

Geschäftsbericht 2011



Bericht des Vorstandes

100%
GESUND



„100% gesund“ – so präsentierte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft einer interessierten Öffentlichkeit. Ob bei Sportveranstaltungen oder zu kulturellen Anlässen, fitte Mitarbeiter zeigten engagiert eine leistungsfähige Genossenschaft.

Sehr gutes Betriebsergebnis und ein großes Herz Wie gesund oder wie stark unsere WBG wirklich ist, lässt sich an Zahlen und Fakten festmachen. Und die weist der vorliegende Geschäftsbericht aus.



In Kürze die wichtigsten Fakten vorab:

97,4 Prozent der insgesamt 5.543 Wohnungen sind vermietet. Seit 1990 ist ein solcher Wert nicht mehr erreicht worden und wird auch künftig kaum noch zu steigern sein. Der Leerstand im Branchendurchschnitt ist doppelt so hoch.

3,5 Millionen Überschuss hat die WBG Zukunft 2011 erwirtschaftet.

80 neue Mitglieder konnten gewonnen werden. Insgesamt beträgt die Mitgliederzahl nunmehr 5.968.

Geschäftsanteile in Höhe von 5,48 Millionen Euro werden von unseren Mitgliedern gehalten.

14,14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wurden in die Instandhaltung und Modernisierung investiert, im Branchendurchschnitt hingegen nur 12,00 Euro.

Um **4,0 Prozent** konnten die Verbindlichkeiten gegenüber den Banken reduziert werden. Alle Kredite, die sich auf insgesamt 95 Millionen Euro belaufen, sind zinsgünstig gesichert.

37,5 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote.

15.600 Anfragen per Mail, Telefon und persönlich von unseren Mitgliedern vorgetragen, wurden beantwortet.

Um **ein Drittel** stieg der Umsatz bei der WBG-Tochter DIZ auf nunmehr T € 1.155,0.

Auf **26** stieg die Zahl der DIZ-Mitarbeiter von zuvor 16.

Die WBG Zukunft erfüllt den genossenschaftlichen Gedanken seit jeher mit Leben. Vielfältige Veranstaltungen und Aktivitäten unterstützen die Mitglieder und stärken unsere Gemeinschaft. Werte wie Gemeinsinn, Solidarität und Verlässlichkeit sind einst als Grundlagen genossenschaftlichen Handelns definiert worden. Sie sind heute so unverzichtbar wie eh und je. Deshalb gehört zur Philosophie des vorausschauenden Wirtschaftens eine an eben diesen Werten orientierte Unternehmensführung.

In unserer Genossenschaft wird Solidarität ganz praktisch erlebbar. So widmen wir uns seit 2005 dem sozialen Management in unseren Häusern. Unsere Mitarbeiter fördern die Gemeinschaft unter den Bewohnern und helfen individuell in schwierigen Lebenslagen. Auf diese Weise stützt sich eine große Gemeinschaft gegenseitig – ein unschlagbarer Vorteil des Genossenschaftsgedankens, der gerade in einer älter werdenden Gesellschaft enorme Bedeutung erfährt.

Bericht des Aufsichtsrates

Uns eint das Ziel, unsere Genossenschaft zu erhalten, zu stärken und mit einer wirklich guten Perspektive über den Tag hinaus zu versehen. Wir wollen nicht mit uns, mit unserer Arbeit zufrieden sein. Wir wollen, dass noch unsere Enkel mit Anerkennung und Respekt auf die Leistung von heute blicken.



Die Fakten:

Im vergangenen Geschäftsjahr sind die Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt worden.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und aktuelle Themen berichten lassen.

Die gute Arbeit der letzten Jahre zahlt sich aus

Aufsichtsrat und Vorstand haben Jahresabschluss und Planung be-

raten und, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, gemeinsam beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den Jahresabschluss per 31.12.2011 festzustellen.



Die anstehenden Aufgaben:

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren signifikant verändert. Wohnraum wird zusehends knapper. Der Wert von Immobilien steigt – monetär und im Ansehen der Bürger.

Vor uns steht die Frage:

Was wollen wir als Genossenschaft?

Wozu sind wir da?

Ist es unsere Aufgabe, nur den übernommenen Bestand zu pflegen, bis die Lebenszeit der Häuser abgelaufen ist? Genügt es, wenn wir uns mit Detailfragen in der Betriebskostenabrechnung beschäftigen? Sind wir offen und fair gegenüber neuen Mitgliedern, wenn es etwa um die Gleichberechtigung bei den Nutzungsentgelten geht? Und wo gibt es Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um beispielsweise jungen Familien in unserer Stadt eine sichere Perspektive zu geben und sie vor den Profitinteressen privater Vermieter zu schützen? Diese Fragen bewegen uns, denn sie entscheiden über die Zukunft der Genossenschaft.

Uns eint das Ziel, unsere Genossenschaft zu erhalten, zu stärken und mit einer wirklich guten Perspektive über den Tag hinaus zu versehen. Wir wollen nicht mit uns, mit unserer Arbeit zufrieden sein. Wir wollen, dass noch unsere Enkel mit Anerkennung und Respekt auf die Leistung von heute blicken.



Lagebericht 2011

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 BRANCHENSITUATION

Konjunkturelle Entwicklung

Nach einer Erholungsphase 2010 von der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 haben im Jahresverlauf 2011 verschiedene Unsicherheiten an den internationalen Märkten zu einer Verlangsamung des wirtschaftlichen Aufschwungs geführt. Anfang 2011 hat der „Arabische Frühling“ den Ölpreis stark in die Höhe getrieben, zum anderen stand ein Teil der japanischen Wirtschaft nach dem verheerenden Tsunami im März 2011 zeitweise still. Auf Europa wirkte die Verschuldungskrise einiger Staaten aus dem Euroland belastend. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern des Eurogebietes, besonders die in Griechenland, und die hiervon ausgehende Verunsicherung und allgemeine wirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur, denn diese war sehr gut in das Jahr 2011 gestartet, hat aber aufgrund dieser Prämissen ab dem zweiten Quartal an Schwung verloren.

Trotzdem, man kann der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2011 einen kräftigen Zuwachs bescheinigen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 3 Prozent höher als im Vorjahr (2010: + 3,7%). Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Die Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. Insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3%, damit lag die Jahresteuerrate deutlich höher als in den beiden Vorjahren (2010: + 1,1%; 2009: + 0,4%). Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuerrate 2011 waren vor allem die Energiepreise verantwortlich (insgesamt + 10%, darunter Haushaltsenergie + 9,5%). Bei der Haushaltsenergie wurden neben dem enormen Preisanstieg bei leichtem Heizöl (+ 24,5%) auch deutliche Preiserhöhungen bei Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (+ 8,0%), Strom (+ 7,3%) und Gas (+ 4,6%) beobachtet.

Im Zuge der konjunkturellen Aufwärtsbewegung hat sich die Arbeitsmarktlage weiter verbessert. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich auf 6,9% und erreichte damit den niedrigsten Stand

Vom Bevölkerungszuwachs profitiert besonders die Landeshauptstadt als Metropole im Freistaat Thüringen, hervorragend gelegen in der geografischen Mitte Deutschlands, mit infrastrukturellen Vorzügen und als Wirtschaftsstandort mit einem ausgewogenen Mix von produzierenden Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einzelhandel ausgestattet.



im vereinigten Deutschland. Hierbei wurden überwiegend sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse geschaffen, zahlenmäßig am bedeutendsten war die Zunahme im verarbeitenden Gewerbe, bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen sowie im Gesundheits- und Sozialwesen.

Im Jahr 2012 dürfte sich die deutsche Konjunktur wegen der anhaltenden Schuldenkrise deutlich abschwächen. Einige Experten gehen sogar von einer leichten Rezession aus. Allerdings sind die Schulden Deutschlands dank der guten Konjunktur deutlich langsamer als erwartet gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt belief sich das Staatsdefizit im Jahr 2011 auf 1 % des Bruttoinlandsproduktes. Damit wird der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3 % erstmals seit drei Jahren unterschritten.

Demografische Entwicklung in Thüringen

Am Ende des Geschäftsjahres 2010 zählte Thüringen 2.235.025 Einwohner, das waren 0,66 % weniger als ein Jahr zuvor. 2011 setzte sich, wenn auch in abgeschwächter Form, der Bevölkerungsrückgang in Thüringen fort. Nur die kreisfreien Städte Jena, Erfurt und Weimar wiesen im Jahr 2010 wie auch 2011 einen Bevölkerungszuwachs auf, dieser lag zwischen 0,4 % und 0,7 %. Vom Bevölkerungszuwachs profitiert besonders die Landeshauptstadt als Metropole im Freistaat Thüringen, hervorragend gelegen, in der geografischen Mitte Deutschlands, mit infrastrukturellen Vorzügen und als Wirtschaftsstandort mit einem ausgewogenen Mix von produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einzelhandel ausgestattet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass diese o.g. Thüringer Städte als Universitätsstädte zusätzliche Anreize für Studenten bieten, wenn diese dort ihren Hauptwohnsitz wählen. In allen anderen kreisfreien Städten sowie allen Landkreisen gab es einen sehr differenzierten Bevölkerungsrückgang, der auch zukünftig anhalten wird.

Im Jahr 2010 lebte die Bevölkerung Thüringens in 1,12 Millionen Privathaushalten. Das waren im Durchschnitt 1,98 Personen je Haushalt. Mehr als jeder dritte Haushalt war ein Einpersonenhaushalt (37,9 %). In 62,1 % aller Haushalte lebten zwei und mehr Personen. Im Zeitraum von 2006 bis 2010 hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte leicht um 1,6 % verringert. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte sank in den vergangenen vier Jahren um 2 %. Allerdings sank die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um 12 %, die Anzahl der Zweipersonenhaushalte stieg um rund 6 %.

Im Jahresdurchschnitt 2010 waren rund 519.000 Bewohner Thüringens 65 Jahre und älter. Das waren 23 % der Bevölkerung. Im Jahr 1991 betrug dieser Anteil noch 13 % (349.000 Personen). Der Anteil der Frauen in dieser Altersgruppe war mit 58 % überdurchschnittlich hoch.

Branchenentwicklung

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von 19,1 % am Gesamtbetrag der Bruttowertschöpfung, demzufol-



Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro.



ge kommt der Immobilienwirtschaft eine bedeutendere Rolle als dem Fahrzeug- oder Maschinenbau zu.

Derzeit gehören dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.) 197 Mitglieder an, darunter 106 Wohnungsgenossenschaften und 53 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw. bewirtschafteten Ende des Jahres 2011 rund 285.000 Wohnungen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw.

Seit dem Jahr 1991 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw. mehr als 10 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. haben sich im Jahr 2010 auf 280 Mio. Euro summiert. Für das Jahr 2011 wurden Investitionen von rund 340 Mio. Euro geplant. Damit hat sich die Investitionstätigkeit nach Jahren des stetigen Rückgangs, im Jahr 2005 waren mit 243 Mio. Euro die niedrigsten Investitionen zu verzeichnen, stabilisiert.

Bis zum Jahr 2001, dem Start des Wohnungsmarktstabilisierungsprogramms im Freistaat Thüringen, stieg die Anzahl der leer stehenden bewirtschafteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw. auf rund 54.500 Wohnungen. Die Leerstandsquote erreichte 15,8%. Ohne das Stadtumbauprogramm wäre die Leerstandsquote zwischenzeitlich auf über 20% gestiegen. Real konnte durch die Realisierung einer ganzen Reihe von Rückbauten in den Wohnungsunternehmen der durchschnittliche Leerstand im Jahr 2010 auf 8,6% gesenkt werden. Im Jahr 2009 wurde mit 9,2% erstmals seit vielen Jahren wieder eine Leerstandsquote von unter 10% ausgewiesen.

In der Summe haben Thüringer Wohnungsunternehmen im Zeitraum 2002 bis 2010 rund 40.555 Wohnungen, darunter 1.750 Wohnungen im Jahr 2010, vom Markt genommen. Die Wohnungsunternehmen tragen somit die Hauptlast des Stadtumbaus.

Korrespondierend mit der Reduzierung der durchschnittlichen Leerstandsquote ging eine Reduzierung der Erlösschmälerungsquote von Miete und Umlagen einher. Diese betrug im Durchschnitt der Genossenschaften im Jahr 2010 5,7%. Im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 7,7% ausgewiesen.

Unbestritten ist die Bedeutung des Stadtumbaus für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen. Ohne die Förderung im Rahmen des Stadtumbaus wären die erzielten Kennziffern so nicht erreichbar gewesen. Dies gilt insbesondere für die Reduzierung der Leerstandsquote, aber auch für die Reduzierung der Erlösschmälerungsquote Miete und Umlagen. Eine nach wie vor große Rolle spielt die zusätzliche Teilentlastung

Unbestritten ist die Bedeutung des Stadtumbaus für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen. Ohne die Förderung im Rahmen des Stadtumbaus wären die erzielten Kennziffern so nicht erreichbar gewesen.



von Altschulden. Nur wenige Unternehmen haben ihre Abrissquote nach § 6a AHG zwischenzeitlich nicht ausgeschöpft, sodass die künftige Regelung der Altschuldenfrage für viele von großer, wenn nicht gar entscheidender Bedeutung für weitere Rückbauten ist. Deshalb fordern die wohnungswirtschaftlichen Verbände vehement eine Anschlussregelung zur Altschuldenentlastung und eine Einbeziehung aller Unternehmen, die sich aktiv am Stadtumbau beteiligen.

Allerdings zeichnet sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen an einzelnen Wohnungsmärkten ab, dass eine einstellige Anzahl Thüringer Wohnungsunternehmen die ursprünglich bis 2013 geplanten Rückbauten wegen der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen vor Ort derzeit nicht realisieren kann. Dies bedeutet, dass ca. 5 % der zusätzlichen Teilentlastung nach § 6a AHG, die Thüringer Wohnungsunternehmen beantragt haben, nicht abgerufen werden können. Dem stehen eine ganze Reihe von Unternehmen gegenüber, die ihre Rückbauquote bereits erfüllt bzw. teils übererfüllt haben oder die keinen Antrag nach § 6a AHG stellen konnten und sich trotzdem am Stadtumbau beteiligen müssen. Derzeit wird an einer Lösung, die eine Umverteilung ermöglichen soll, auf politischer Ebene gerungen.

Zu einer weiteren erheblichen Verunsicherung führen nach wie vor auch die Pläne der Bundesregierung, die Städtebauförderung im Jahr 2012 abermals zu kürzen. Für die Wohnungsunternehmen ist eine der wichtigsten Forderungen die Schaffung der Planungssicherheit sowohl in Bezug auf die Städtebauförderung als auch auf die Altschuldenentlastung bei Abriss.

1.2 BESTANDSENTWICKLUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 bewirtschaftete die Genossenschaft **5.543 WE**, was einer Wohnfläche von **296.266,37 m²** entspricht, im Vergleich zum Vorjahr 5.547 WE mit 296.488,53 m². Der Bestand, der sich ausschließlich im Norden der Stadt Erfurt befindet, ist zu 86,7 % saniert.

Bezugnehmend auf 165 nicht vermietete Wohnungen zu Beginn des Geschäftsjahres 2011, standen am 31. Dezember 2011 nur **143 WE** mit 8.282,36 m² leer. Die kontinuierliche Steigerung der Vermietungsquote von anfänglich 97,0 % auf nunmehr **97,4 %** am Ende des Geschäftsjahres bringt die erfolgreiche Vermietungspolitik und die positive Gesamtsituation der Genossenschaft zum Ausdruck. Vorhandene und sich ständig weiterentwickelnde Standards des Wohnraumes, aber auch die Lage, der Service sowie das Umfeld sind notwendige Kriterien für gute Vermietungszahlen und haben entschieden dazu beigetragen, dass die Entwicklung des Erfurter Nordens als beliebter Wohnstandort weiter voranschreitet. Die positive Entwicklung der Vermietungsquote spiegelt das beste Ergebnis seit mehr als 15 Jahren wider.

1.3 UMSATZENTWICKLUNG

Bei einer weitestgehend gleichbleibenden Anzahl des verwalteten Portfolios sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung auf T€ 23.639,3 angestiegen, das entspricht einer Zunahme von T€ 735,1.



Vorhandene und sich ständig weiterentwickelnde Standards des Wohnraumes, aber auch die Lage, der Service sowie das Umfeld sind notwendige Kriterien für gute Vermietungszahlen.



Die Zunahme der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der abgerechneten Umlagen um T€ 431,6. Sollmieten veränderten sich um T€ 87,6 auf T€ 16.400,6 nicht zuletzt durch höhere Nutzungsentgelte der Neuverträge, aber auch durch Nutzungsgebührenerhöhungen aufgrund von Modernisierungen. Begründet in der verbesserten Vermietungssituation, verringerten sich die Erlösschmälerungen um T€ 217,0 im Vergleich zum Vorjahr.

Im Geschäftsjahr steigerte sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr für sanierten Wohnraum von 4,77 €/m² auf 4,79 €/m². Für unsanierten Wohnraum erhöhte sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 3,48 €/m² auf 3,58 €/m². Sonderaktionen wie „Junges Wohnen“ und „Bergsteigerbonus“ sind bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Steigende Nachfrage nach unseren Wohnungen, die damit in Verbindung stehende steigende Anzahl der Mitglieder sowie die stetige Erhöhung der Vermietungsquote bestätigen die positive wirtschaftliche Entwicklung und nicht zuletzt die steigende Attraktivität unserer Wohngebiete.

1.4 INVESTITIONS- UND INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

Wie auch in den Vorjahren nahmen im Jahr 2011 Bestandsinvestitionen, Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen weiter zu. In nachträgliche Herstellkosten wurden T€ 211,8 investiert. Für laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden insgesamt T€ 3.138,9 aufgewendet. Mit T€ 1.249,2 nahm dabei einen wesentlichen Anteil das Herrichten von Wohnraum zur besseren Weitervermietung ein.

Die Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass sich höherwertiger Wohnraum leichter vermieten lässt und die Nachfrage nach solchem letztlich auch steigt, demzufolge wird Wohnraum nur noch im sanierten Zustand vermietet. Um längerfristige Nutzungsverhältnisse anzubahnen, spielt die Qualität des zur Verfügung gestellten Wohnraums eine entscheidende Rolle. Maßgebend ist hier auch, dass diese Nutzer bei zukünftig anstehenden Modernisierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden müssen und andererseits der Modernisierungsgrad unserer Bestände stetig steigt. Derzeit werden für das Herrichten von Wohnungen durchschnittlich ca. T€ 4,0 pro Wohnung aufgewandt.

Unter dem Slogan „So modern kann Platte sein“ hat die Genossenschaft in der Rigaer Straße 1 – 3 ein herausragendes Beispiel dafür geschaffen, wie man eine Wohnscheibe zu neuem Leben

Die Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass sich höherwertiger Wohnraum leichter vermieten lässt und die Nachfrage nach solchen letztlich auch steigt, demzufolge wird Wohnraum nur noch im sanierten Zustand vermietet.



erwecken kann. Der gesamte Eingangsbereich wurde komplett umgestaltet. Wo einst dunkle und enge Gänge dominierten, herrscht jetzt eine helle und großzügige Atmosphäre ähnlich einer Hotellobby. Der Eingangsbereich ist jedoch nicht die einzige Veränderung, die Bewohner können einen Gemeinschaftsraum, einen ausgestatteten Fitnessraum, ein Computerkabinett und eine zusätzliche Gästewohnung sowie einen Raum für mobile Dienste nutzen.

Im größeren Umfang erfolgten weitere Instandsetzungen in der Rigaer Straße 1–6 sowie 7–9. Dabei wurden in der Rigaer Straße 5–6 die Fassaden- und Balkongestaltung mit T€ 88,3 vollständig fertiggestellt. Für die gesamte Fassaden- und Balkongestaltung der Wohnscheibe Rigaer Straße 7–9 sind im Geschäftsjahr T€ 527,9 verbaut worden. Außerdem erfolgte aufgrund brandschutztechnischer Erfordernisse in vorgenannten Objekten die Erneuerung der Feuerlöschanlagen mit einer Bau- summe in Höhe von T€ 130,8. Die komplette Erneuerung der Elektroinstallation wurde in der Friedrich-Engels-Straße 44–44e realisiert. Somit können wir die optimale Versorgung mit Elektroenergie entsprechend dem heutigen Stand der Technik garantieren, dafür wurden T€ 198,4 investiert.

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 Möglichkeiten.

1.5 VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH ist die 100 %ige Tochter der WBG Zukunft eG. Sie 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 im Gebiet 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.

Verschiedene Gewerke wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und die Hausreinigung für die Genossenschaft und Dritte ergänzen das Portfolio. Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wird weiterhin ihre Leistungen in guter Qualität erbringen und in allen Bereichen, ob Wohnungseigentumsverwaltung, Sondereigentumsverwaltung oder im Bereich der gewerblichen Dienstleistung, den Ausbau des Services forcieren, um noch aktiver am Markt agieren zu können.



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.



2. LAGE DES UNTERNEHMENS

2.1 ERTRAGSLAGE

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten bildet sich die Ertragslage für das Geschäftsjahr wie folgt ab.

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

	2011	2010
Betriebsleistung	24.139,7 T€	23.662,0 T€
Betriebsaufwand	23.512,2 T€	23.158,7 T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	627,5 T€	503,3 T€

Trotz gestiegenen Betriebsaufwands ist gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung des Betriebsergebnisses von T€ 124,2 auf T€ 627,5 zu verzeichnen. Die Betriebsleistung erhöhte sich um T€ 477,7 auf T€ 24.139,7. Diese Veränderung begründet sich im Wesentlichen im Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Im Saldo veränderte sich der Betriebsaufwand im Wesentlichen im Bereich der Betriebskosten, hier ist ein Mehraufwand von T€ 196,2 aufgewendet worden, der sich in der Einführung der Hausreinigung durch Fremdfirmen für den gesamten Bestand der WBG Zukunft eG begründet. Andererseits erhöhte sich der Instandhaltungsaufwand um T€ 406,3 auf T€ 3.138,9. Diesen Mehraufwendungen steht jedoch der Rückgang an Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 287,4 gegenüber, was sich positiv auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung auswirkte.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 158 Wohnungen. Der Verwaltungskostensatz beträgt 321,00 €/ME (2010: 312,00 €/ME).

Zentrale Aufgabe der Genossenschaft ist und bleibt es, notwendige Spielräume für zukunftsweisende Investitionen zu sichern und notwendige Liquiditätsabflüsse bereitzustellen.





2.2 FINANZLAGE

Die durch die Bilanzgewinne steigende Eigenkapitalquote und die ständig sinkende Objektverschuldung bedingt durch die regelmäßige Tilgung der Darlehen zeugt von der stetigen Stabilisierung der Genossenschaft, diese war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Das seit der Finanz- und Wirtschaftskrise andauernde niedrige Zinsniveau wurde auch im Jahr 2011 genutzt, um den Kapitaldienst langfristig planbar zu machen. Frühzeitig wurden mit den entsprechenden Banken Forward-Vereinbarungen bis ins Jahr 2013 in Höhe von T€ 1.985,0 getroffen.

Zentrale Aufgabe der Genossenschaft ist und bleibt es, notwendige Spielräume für zukunftsweisende Investitionen zu sichern und notwendige Liquiditätsabflüsse bereitzustellen und hierbei bereits installierte Systeme, wie die Budgetüberwachung der einzelnen Bereiche und Kostenarten, integriertes Controlling, tägliche Liquiditätskontrolle, weiter zu intensivieren.



2.3 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Bilanzsumme hat sich im Wesentlichen aufgrund des Saldos aus der Abnahme des Sachanlagevermögens durch planmäßige Abschreibungen, den gleichzeitigen Verschuldungsabbau sowie die Er-

höhung des Eigenkapitals um T€ 511,4 vermindert.

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

	31. Dez. 2011		31. Dez. 2010		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	153.033,4	95,1	153.868,3	95,3	-834,9
Finanzanlagen	30,0	0,0	30,0	0,0	0,0
Verpfändete Guthaben	110,0	0,1	110,0	0,1	0,0
	153.173,4	95,2	154.008,3	95,4	-834,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	30,2	0,0	-30,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	2.816,1	1,8	2.857,8	1,8	-41,6
	2.816,1	1,8	2.887,9	1,8	-71,8
Flüssige Mittel	4.901,4	3,0	4.522,1	2,8	379,3
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	16,0	0,0	0,0	0,0	16,0
Vermögen	160.906,9	100,0	161.418,3	100,0	-511,4
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	63.372,6	39,4	59.864,6	37,1	3.508,0
Fremdkapital	94.853,7	58,9	98.791,5	61,2	-3.937,8
	158.226,3	98,3	158.656,1	98,3	-429,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	233,1	0,1	629,7	0,4	-396,6
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.447,5	1,6	2.132,5	1,3	315,0
	2.680,6	1,7	2.762,2	1,7	-81,6
Kapital	160.906,9	100,0	161.418,3	100,0	-511,4

Aus der Handelsbilanz ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 103,6 % (2010: 103,4 %). 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 37,5 % (2010: 35,4 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses in Höhe von T€ 3.491,4 verbessert.



Flüssige Mittel

Seit Einführung des Qualitätsmanagementsystems wird dieses als Unternehmensaufgabe gesehen, damit wird das Ziel verbunden, sich als Wohnungsunternehmen im schwierigen Marktumfeld zu behaupten und positiv weiterzuentwickeln.

3. NACHTRAGSBERICHT

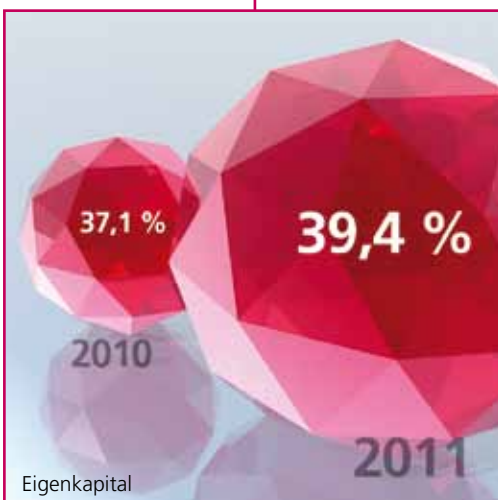
Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingetreten, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

4. RISIKOBERICHT / PROGNOSEBERICHT

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) hat das Unternehmen Maßnahmen und Regelungen getroffen und ein effektives Risikomanagementsystem entwickelt. Hierbei steht stetig im Vordergrund, Gefahren für das Fortbestehen des Unternehmens zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zu deren Abwehr einleiten zu können. Aufgrund des sich ständig weiterentwickelnden und den neuen Bedingungen Rechnung tragenden Berichts- und Controllingsystems aufgrund neuer Systeme und Softwarelösungen 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 lassen die Optimierung ein- und ausgehender Zahlungsströme besser zu.

Im November des Geschäftsjahres hat die Genossenschaft im Rahmen des 2. Überwachungsaudits den Nachweis erbracht, dass ein Qualitätsmanagementsystem entsprechend der aktuellen Normengrundlage DIN EN ISO 9001:2008 unter Beachtung der relevanten Kunden- und gesetzlichen Forderungen erfüllt wird. Das System ist praxisnah gestaltet und trägt dazu bei, die Abläufe zur Durchführung der Leistungsprozesse zu optimieren und die geplanten Qualitätsziele zu erreichen. Aufgezeigte Hinweise aus dem 1. Überwachungsaudit 2010 wurden berücksichtigt und in die neue Revision der Qualitätsmanagementdokumentation eingearbeitet. Aufgezeigte Hinweise wurden zur Weiterentwicklung unserer internen Prozesse herangezogen.

Seit Einführung des Qualitätsmanagementsystems wird dieses als Unternehmensaufgabe gesehen, damit wird das Ziel verbunden, sich als Wohnungsunternehmen im schwierigen Marktumfeld zu behaupten und positiv weiterzuentwickeln. Hierbei stehen die Kundenzufriedenheit bei der Durchführung unserer Dienstleistungen und die Optimierung unserer Leistungsprozesse stets im Vordergrund.



Eigenkapital

Leerstand

Die Bedeutung des Stadtumbaus für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen lässt sich nicht bestreiten. Ohne diese Förderung im Rahmen des Stadtumbaus wären die erzielten Ergebnisse so nicht erreichbar gewesen. Dies gilt insbesondere für die seit diesem Zeitraum realisierte Steigerung der Vermietungsquote und die damit einhergehende Reduzierung der Erlösschmälerung. Die für 2012 vorgesehene weitere Kürzung der Städtebauförderung führt wiederum zur Verunsicherung der Wohnungsunternehmen, hierbei ist die wichtigste Forderung an die politischen Gremien die Schaffung von sicheren Planungshorizonten sowohl in Bezug auf die Städtebauförderung als auch auf die Altschuldenentlastung bei Abriss.

Bezogen auf die wirtschaftliche Gesamtheit sind Veränderungen in den Bevölkerungszahlen sowie in der Anzahl der Haushalte gegeben, obwohl neueste Prognosen und Erkenntnisse für die Landeshauptstadt positiv ausfallen und Zuwächse voraussagen. Für unsere tägliche Arbeit gewinnt die spürbare Alterung der Bevölkerung und die Verschiebung der Alters- und Sozialstruktur sowie die zunehmende soziale und gesundheitliche Einschränkung 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.

Vermietung

In die Zukunft gesehen wissen wir, die Bevölkerungszahlen werden sich verändern. Sowohl Bevölkerungsrückgang einerseits, aber auch Bevölkerungszuwachs andererseits wird vorausgesagt. Für Erfurt wird eher der positive Umstand des Bevölkerungszuwachses eintreffen. Für diesen Umstand sind langfristige Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung mit starken sozialen Komponenten das grundlegende Ziel für die nächsten Jahre. Weiterhin tragen die Entwicklung und Realisierung neuer Konzepte, begleitet mit neuen Wohnformen und unterstützt durch viele soziale Komponenten, zu einer neuen strategischen Ausrichtung und Stabilisierung der Genossenschaft bei. Die Attraktivität unserer Bestände langfristig zu erhalten, Sanierung und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch laufende und vorbeugende Instandhaltung so einzusetzen, dass für unsere Mieter/Nutzer bezahlbarer Wohnraum in vorzüglicher Qualität zur Verfügung steht, ist das Ziel, denn unsere Mieter/Nutzer werden in den kommenden Jahren nicht über mehr Einkommen verfügen.

Für Erfurt wird eher der positive Umstand des Bevölkerungszuwachses eintreffen. Für diesen Umstand sind langfristige Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung mit starken sozialen Komponenten das grundlegende Ziel.





Marketing

In der Vergangenheit haben stattfindende Werbe- und Sonderaktionen, wie z. B. Tage der offenen Tür in Musterwohnungen, Zeitungsannoncen, öffentliche Auftritte auf Messen und Veranstaltungen sowie die stetig steigende Präsenz im Internet dazu beigetragen, das Vermietungsgeschäft weiter zu forcieren. Diese Maßnahmen haben in dem positiven Jahresergebnis wiederkehrend ihren Niederschlag gefunden. Zukunfts führend werden soziales Management, guter Service, Kundenfreundlichkeit und stabile Betriebskosten Gradmesser für gute Vermietungserfolge sein. Demzufolge stehen Marketingaktionen heute unter einem etwas anderen Aspekt, sie dienen hauptsächlich dazu, das Image der Genossenschaft zu stärken. Im Jahr 2011 hat die Genossenschaft zum wiederholten Male den RUN Thüringer Unternehmenslauf unterstützt. Mit dem Motto „100% gesund“ steht die Genossenschaft auch im Jahr 2012 wieder in den Startlöchern.

Dachverbund

Gegründet als Marketinginstrument für genossenschaftliches Wohnen mit vielfältigen Angeboten für alle Altersklassen und einem breiten Service in verschiedene Richtungen, besteht der Regionalverbund im Jahr 2011 schon fünf Jahre. Dabei kamen weitere Projekte, die die Bekanntheit der Genossenschaften weiter voranbrachten, wie die Fach- und Führungskräfteausbildung für die Wohnungswirtschaft in Thüringen, die Genossenschafts-card mit vielen Vorteilen beim Einkauf oder das Familienfest der Erfurter Genossenschaften, weiter in den Focus.

Erstmals im Jahr 2012 organisierte der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften einen Neujahrsempfang. Hintergrund dieses Treffens war die Vorstellung der seit 1. Januar 2012 tätigen neuen Geschäftsführerin, der Kontakt mit vielen Partnern des Regionalverbundes und diese über neue Entwicklungen zu informieren. Gemeinsam mit seinen Gästen wollte der Regionalverbund der Genossenschaften das von den Vereinten Nationen ausgerufenen „Internationale Jahr der Genossenschaften“ einläuten.

Neben der Fortsetzung bereits etablierter Projekte hat sich der Regionalverbund aufgrund aktueller Entwicklungen weitere Aufgaben zur Stärkung des Images von Genossenschaften gestellt. Hierzu gehört u. a. der Anschluss an den Förderverein „Bundesgartenschau Erfurt 2021“, um gemeinsam mit interessierten anderen Erfurter Bürgern und Institutionen dafür zu sorgen, dass schon heute begonnen wird, Erfurt in den kommenden Jahren noch weiter aufzuwerten und somit noch lebenswerter zu gestalten.



Schlussbemerkung

Die Genossenschaft konnte ihren erfolgreich ausgerichteten Weg fortsetzen. Ein gut saniertes Bestandsportfolio und neue Erscheinungsbilder unserer Häuser haben die Vermietungsquote erneut zu einem merklichen Anstieg geführt. Auch in diesem Geschäftsjahr wurde ein positiver Jahresüberschuss erwirtschaftet, der sich einerseits aus einem positiv laufenden Vermietungsgeschäft und andererseits aus einer bilanziellen Zuschreibung des Sachanlagevermögens ergibt. Unsere Ziele zur stetigen Entwicklung der Genossenschaft wurden in der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030 festgeschrieben. Jährlich wird die Planungsscheibe für das nächste Geschäftsjahr entsprechend den neuen Erfordernissen fortgeschrieben und durch den Aufsichtsrat beschlossen und ist somit Grundlage unseres Handelns zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft.

Nachhaltige Entwicklung besitzt oberste Priorität. Das gilt einerseits für das bestehende Portfolio aber auch für Neuentwicklungen. Welche Wohnformen werden zukünftig besonders nachgefragt sein? Tritt die nach neuesten Prognosen in Erfurt zu erwartende Wohnungsknappheit ein, dann wird das Auswirkungen auf die Nutzungsgebühren haben. Diesen Trend bestätigt bereits heute eine hohe Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum.

Um unserem genossenschaftlichen Auftrag auch dahin gehend 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.

Nachhaltige Entwicklung besitzt oberste Priorität. Das gilt einerseits für das bestehende Portfolio aber auch für Neuentwicklungen.

Welche Wohnformen werden zukünftig besonders nachgefragt sein?





Jedoch ist es unumgänglich, neues Portfolio in den Bestand der Genossenschaft zu integrieren. Aber auch hier steht im Vordergrund, für unsere Mieter/Nutzer bezahlbare attraktive Bestände in unser Portfolio einzubringen.

Die weitere Stärkung der genossenschaftlichen Basis sowie Pflege und Mehrung des genossenschaftlichen Bestandes ist Aufgabe und Ziel zur Erfüllung unserer Förderauftrages, der Versorgung unserer Mitglieder mit attraktivem Wohnraum entsprechend den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen auch über den 100. Geburtstag der Genossenschaft im Jahr 2013 hinaus.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Vorstand



Silke Wuttke



Petra Lange

Erfurt, den 19. März 2012

100 Jahre **WBG ZUKUNFT**

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31.12.2011		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.410,02	33.059,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	150.168.070,89		150.897.070,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.675.507,51		2.795.042,18
3. Technische Anlagen und Maschinen	4,57		8,14
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.817,08		143.090,69
5. Bauvorbereitungskosten	524,79	152.988.924,84	--,--
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	7.803.305,03		7.624.250,21
2. Geleistete Anzahlungen	1.213.511,52	9.016.816,55	1.093.552,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	77.156,51		114.686,56
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.866,72		5.287,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.727.384,85	2.812.408,08	2.721.566,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.011.403,51	4.632.118,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.576,30	21.556,76
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		16.028,53	--,--
Bilanzsumme		169.931.567,83	170.111.290,25

PASSIVA	31.12.2011		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	281.550,00		298.050,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.482.584,95		5.477.184,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00	5.767.134,95	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €1.115,05			
Vorjahr: €1.865,05			
II. Kapitalrücklage		809.712,82	798.387,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	1.350.390,68		1.001.250,59
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.005.894,95	53.938.046,17	7.576.991,52
IV. Bilanzgewinn		3.142.260,82	1.428.903,43
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.446.596,90	1.693.074,30
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.964.997,95		98.902.848,79
2. Erhaltene Anzahlungen	8.576.931,88		8.305.864,91
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.526,44		111.684,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.902,07		877.689,72
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	57.614,68		34.558,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.524,94	104.827.497,96	19.613,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		318,21	426,71
Bilanzsumme		169.931.567,83	170.111.290,25

Wie auch in den Vorjahren nahmen im Jahr 2011 Bestandsinvestitionen, Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen weiter zu.



Stand der Sanierung

Gewinn- und Verlustrechnung 2011

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr 2011		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.639.260,55		22.904.191,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	--,-		--,-
c) aus der Betreuungstätigkeit	8.923,03		1.830,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.207,94	23.700.391,52	43.596,76
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		179.054,82	405.663,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.116.811,88	1.129.478,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.423.984,63		10.810.044,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	81.275,21	11.505.259,84	30.962,87
5. Rohergebnis		15.490.998,38	13.643.753,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.334.281,31		1.383.656,56
b) Soziale Abgaben	260.626,41	1.594.907,72	267.453,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.818.160,78	3.837.004,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.473.610,57	1.348.475,31
9. Erträge aus Beteiligungen		--,-	47.538,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		101.377,31	71.751,61
davon aus Abzinsung: € 614,29			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.783.243,19	5.065.522,66
davon aus Abzinsung: € 10.764,46			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.922.453,43	1.860.930,35
13. Außerordentliches Ergebnis		--,-	157.286,16
14. Steuern von Einkommen und Ertrag		-90,73	26,07
15. Sonstige Steuern		431.143,25	430.519,96
16. Jahresüberschuss		3.491.400,91	1.587.670,48
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		349.140,09	158.767,05
18. Bilanzgewinn		3.142.260,82	1.428.903,43

Anhang

zum Jahresabschluss 2011 der WBG Zukunft eG Erfurt

A ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 umfasst gemäß § 336 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 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 25. Mai 2009.

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung fanden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anwendung:

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, erhöht um Zuschreibungen, bewertet. Die Zuschreibung ergab sich aufgrund des Wegfalles der Gründe für die in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen bei zwei Wohngebäuden. 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 € 7.803.305,03 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 in Höhe von € 8.576.931,88 sind unter dem Posten „**Erhaltene Anzahlungen**“ ausgewiesen.

Auf **Forderungen aus Vermietung** wurden Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen in Höhe von € 110.166,74 vorgenommen.

Die **übrigen Forderungen** wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen 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.

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Bilanzposition „**Geleistete Anzahlungen**“ beinhaltet im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Ei-

gentümergeinschaften und beträgt € 1.213.511,52 (Vorjahr: € 1.093.552,94).

Unter der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ € 2.727.384,85 (Vorjahr: € 2.721.566,73) 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 € 2.591.164,65 (Vorjahr: € 2.468.010,78).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 16.989,18 (Vorjahr: € 4.228,11).

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	€ 1.293.530,46
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	€ 68.993,38
Kosten für sonstige Risiken	€ 59.217,48
Kosten für Personal	€ 24.855,58
Gesamtsumme	€ 1.446.596,90

Die verschiedenen Fristen der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt (siehe Anlage 3).

D ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** beinhalten im Wesentlichen € 16.405.615,11 Erträge aus Sollmieten, abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2010 in Höhe von € 7.908.278,34 sowie € 469.411,31 als Erlösschmälerungen.

Unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind periodenfremde Erträge in Höhe € 108.914,83 enthalten.

Durch die Zuschreibung auf das Sachanlagevermögen aufgrund des Wertaufholungsgebots in Höhe von € 2.747.678,14 wird die Position wesentlich beeinflusst. Die periodenfremden Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens mit € 36.437,93, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 38.592,25 sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen mit € 23.716,94.

Unter der Position **sonstige betriebliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von € 25.604,94 und Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens mit € 63.094,72 enthalten.

E 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 und Verbindlichkeiten gegenüber den Vorständen bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Aus dem mit Herrn Dr. Stöckigt geschlossenen Beratervertrag bezüglich Rechtsanwaltschaftstätigkeit sind zum 31.12.2011 Forderungen von €192,11 und Verbindlichkeiten in Höhe von €1.266,11 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 ein Deckungsvermögen von €548.215,43 und Erfüllungsbeträge für Altersteilzeitverpflichtungen von €532.186,90 auf.

III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Personen	Personen
Kaufmännische Angestellte	23	26
Technische Angestellte	15	13
Auszubildende	3	2

IV. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2011	5.888
Zugänge	486
Abgänge	406
Stand 31.12.2011	5.968

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind zum Bilanzstichtag um € 5.400,00 auf € 5.482.584,95 angestiegen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

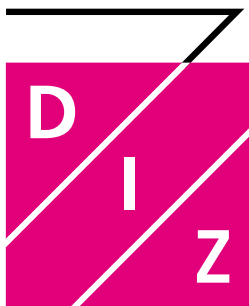
Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes:

Annette Lohsträter
Silke Wuttke
Petra Lange (ab 01.01.2012)

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
- **Alexander Köhler**
Aufsichtsratsmitglied seit 25.06.2011, Leiter Account-Management



F 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 € 235.031,19, die Bilanzsumme € 330.505,13 und der Jahresüberschuss € 68.208,20.

G 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 31.12.2011 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von € 10.066,48. Der Jahresabschluss wurde durch den Steuerberater erstellt und die Steuererklärungen erarbeitet.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Vorstand



Silke Wuttke



Petra Lange

Erfurt, den 19. März 2012

DIE

GENOSSENSCHAFT
für Ihre Region.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte		Abschreibungen					Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2011	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2011	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2011	Buchwert 31.12.2011	Buchwert 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	378.756,99	35.441,48	262,54	413.935,93	345.697,97	23.971,28	143,34	0,00	369.525,91	44.410,02	33.059,02
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	224.207.456,07	211.797,18	87.500,02	224.331.753,23	73.310.385,39	3.618.935,59	17.960,50	2.747.678,14	74.163.682,34	150.168.070,89	150.897.070,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.957.693,48	0,00	0,00	4.957.693,48	2.162.651,30	119.534,67	0,00	0,00	2.282.185,97	2.675.507,51	2.795.042,18
Technische Anlagen und Maschinen	22.177,75	0,00	17.347,74	4.830,01	22.169,61	3,57	17.347,74	0,00	4.825,44	4,57	8,14
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	984.781,68	57.932,06	91.248,62	951.465,12	841.690,99	55.715,67	90.758,62	0,00	806.648,04	144.817,08	143.090,69
Bauvorbereitungskosten	55,60	524,79	0,00	580,39	55,60	0,00	0,00	0,00	55,60	524,79	0,00
	230.172.164,58	270.254,03	196.096,38	230.246.322,23	76.336.952,89	3.794.189,50	126.066,86	2.747.678,14	77.257.397,39	152.988.924,84	153.835.211,69
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	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	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	0,00	30.000,00	30.000,00
Anlagevermögen insgesamt	230.580.921,57	305.695,51	196.358,92	230.690.258,16	76.682.650,86	3.818.160,78	126.210,20	2.747.678,14	77.626.923,30	153.063.334,86	153.898.270,71

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

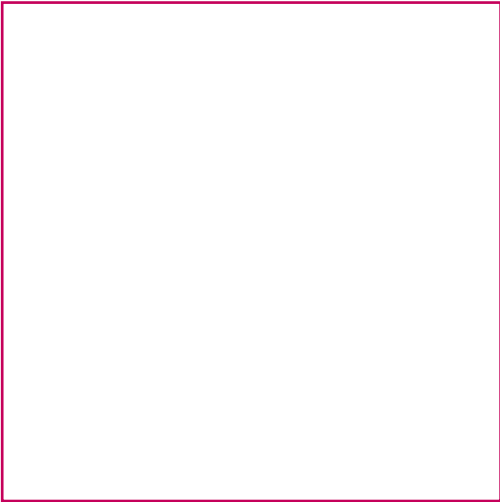
	Stand 31.12.2010	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2011
	€	€	€
Kapitalrücklage	798.387,82	11.325,00	809.712,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27Abs.2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (daraus aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	1.001.250,59	349.140,09 (349.140,09)	1.350.390,68
3. Andere Ergebnisrücklagen (daraus aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	7.576.991,52	1.428.903,43 (1.428.903,43)	9.005.894,95
Rücklagen insgesamt	52.958.390,47	1.789.368,52	54.747.758,99

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
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	94.964.997,95	4.345.484,30	17.867.608,57	72.751.905,08	94.964.997,95	GPR, Pf
(Vorjahr)	(98.902.848,79)	(4.056.793,15)	(17.800.274,23)	(77.045.781,41)	(98.902.848,79)	
Erhaltene Anzahlungen	8.576.931,88	8.576.931,88				
(Vorjahr)	(8.305.864,91)	(8.305.864,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.526,44	129.526,44				
(Vorjahr)	(111.684,07)	(111.684,07)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.072.922,07	1.072.922,07				
(Vorjahr)	(877.689,72)	(877.689,72)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	57.594,68	57.594,68				
(Vorjahr)	(34.558,94)	(34.558,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.524,94	25.524,94				
(Vorjahr)	(19.613,96)	(19.613,96)				
Summe	104.827.497,96	14.207.984,31	17.867.608,57	72.751.905,08	94.964.997,95	
(Vorjahr)	(108.252.260,39)	(13.406.204,75)	(17.800.274,23)	(77.045.781,41)	(98.902.848,79)	

1) GPR = Grundpfandrecht, Pf = Verpfändung



Impressum

Wohnungsbaugenossenschaft
Zukunft eG
Mittelhäuser Straße 22
99089 Erfurt

Telefon: 0361/7 40 79-0

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

