

Geschäftsbericht 2012





Bericht des Vorstandes

Genossenschaften zählen zu den erfolgreichsten Unternehmen in Deutschland. Sie konnten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke der Krise trotzen und gelten als stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft. 2012 war das Internationale Jahr der Genossenschaften. Die Unesco hob damit deren Wert stärker ins Bewusstsein einer breiten internationalen Öffentlichkeit.

Das altbewährte genossenschaftliche Unternehmensmodell ist nachhaltig und moderner denn je.

Genossenschaftliches Leben ermöglicht den Mitgliedern aktive Teilhabe an der Gesellschaft. Es hilft, Konflikte zu meistern und fördert Gemeinschaft und Gemeinsinn.

Als Genossenschaft richten wir den Fokus auf das Wohl unserer Mitglieder, gehen sorgsam mit ihrem Eigentum um und die Erhaltung und Mehrung seiner Werte ist uns wichtig.

Im Jahr 2013 feiern wir 100. Geburtstag. Auf der Grundlage traditioneller Werte gehen wir



Gute Ergebnisse und interessante neue Aufgaben

neue Herausforderungen an. Mit der Erweiterung unseres Portfolios durch die Übernahme der Ritschlstraße im vergangenen Jahr sowie der anstehenden Errichtung eines weiteren neuen Wohngebäudes erfüllt die Genossenschaft ihren Auftrag, guten und bezahlbaren Wohnraum für ihre Nutzer und Mieter zur Verfügung zu stellen.

Für rund vier Millionen Euro wurden zwei Gebäude und ein Baugrundstück inklusive eines genehmigten Bauprojektes in der Ritschlstraße erworben. Die mit 45 modernen Wohnungen und 52 Garagenstellplätzen ausgestatteten Gebäude sind in den Jahren 2005 und 2006 errichtet worden.

Die großzügigen, offenen Strukturen mit Laubengängen und modernen Holzverkleidungen beherbergen hochwertig ausgestattete Wohnungen.

Alle Räume, auch Küche und Bad, haben Fenster. Über Balkon oder Terrasse verfügen alle Wohnungen, ebenso über Stellplatz und Abstellraum.

Das interessante architektonische Konzept mitten im Erfurter Norden eröffnet ganz neue Perspektiven für unsere Genossenschaft. Nach fast drei Jahrzehnten wird die WBG Zukunft wieder neue Wohnungen bauen.

Eine nicht minder wichtige Kernaufgabe sind die Investitionen in unseren Wohnungsbestand. Um längerfristige Nutzungsverhältnisse abzuschließen, spielt die Qualität des zur Verfügung gestellten Wohnraums eine entscheidende Rolle. Die Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass sich hochwertiger Wohnraum leichter vermieten lässt.

Logische Konsequenz ist daher, die Anstrengungen zur Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen zu verstärken. So wurden 2012 hierfür mehr als 3,6 Millionen Euro aufgewendet.

Die Qualität unserer Arbeit – ganz gleich auf welchem Gebiet – unterziehen wir regelmäßigen Kontrollen unabhängiger Institute. Erstmals im Jahr 2006 haben wir uns einer TÜV-Zertifizierung unterzogen. Im November 2012 bestanden wir erfolgreich die Rezertifizierung. Kundenzufriedenheit bei der Durchführung unserer Dienstleistungen und die Optimierung unserer Leistungsprozesse stehen stets im Vordergrund unserer täglichen Arbeit. Das haben wir in den vergangenen Jahren wiederholt unter Beweis gestellt und das versprechen wir auch für die Zukunft.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat stand im Berichtsjahr im ständigen Kontakt mit dem Vorstand. Er hat sich vom Vorstand im Geschäftsjahr 2012 durch schriftliche und mündliche Berichte über den Geschäftsverlauf, die Lage des Unternehmens, die Umsatzentwicklung sowie die Ertragslage informieren lassen. Der Aufsichtsrat war frühzeitig in allen Geschäftsvorfällen von besonderer strategischer Bedeutung involviert. Somit konnte er auch im Geschäftsjahr 2012 seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen vollumfänglich nachkommen.

Wir können positive Bilanz ziehen und stolz sein auf das Erreichte, zu dem so viele beige-

tragen haben: die Mitarbeiter, die Vorstände, die Vertreter und Aufsichtsräte.

In unserer Genossenschaft stehen die Werterhaltung, die Mehrung neuer Werte, ideelle Werte und genossenschaftliche Werte im Vordergrund unseres Handelns.

Die WBG Zukunft ist wirtschaftlich gut situiert und der Service ist hervorragend ausgebaut.

Wir haben in der Genossenschaft in den vergangenen Jahren eine gute Basis für Veränderungen geschaffen. Heute kann sich unser Wohnungsbestand sehen lassen. Niemand wohnt in unserer Genossenschaft, weil der



Auf der Basis des Erreichten den Blick nach vorn richten

hier wohnen muss, obwohl er eine andere, bessere und billigere Wohnung in Erfurt bekäme.

Nun kann angepackt werden. Die solide wirtschaftliche Lage ermöglicht nicht nur den Neubau, sondern lässt kontinuierlich die Instandhaltung und Pflege des vorhandenen Immobilienbestandes zu.

Der Erwerb der Immobilie in der Ritschlstraße mit dazugehörigem Grundstück war im Geschäftsjahr 2012 von besonderer Bedeutung. Es freut uns ganz besonders, dass wir im vergangenen Jahr 45 Familien ein Höchstmaß an Sicherheit bieten konnten. Auch freut es uns, dass wir im 100. Jahr unseres Bestehens den Spaten ansetzen können. Unsere Genossenschaft nimmt das „B“ im Namen, was für „Bau“ steht, wörtlich – nach über 30 Jahren.

100 Jahre WBG Zukunft. Dass das Interesse an der Geschichte unserer Genossenschaft groß ist, hat wohl auch damit zu tun, dass es eine erfolgreiche ist.

Unternehmen, insbesondere hierzulande, sind selten so alt wie das unsere. Aber auch dort, wo Firmen nicht verstaatlicht worden sind, sind 100 Jahre ein stolzes Alter.

Nach 100 Jahren hat die WBG Zukunft sehr viel erreicht. Die Genossenschaft bedeutet Freiheit,

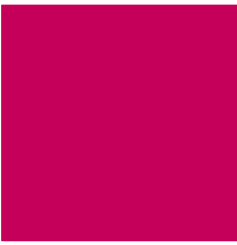
Freiheit auch insbesondere in wirtschaftlicher Beziehung. Damals wie heute sind Genossenschaften demokratisch verfasste Unternehmen. Sie richten ihren Fokus auf Nutzen und Vorteil ihrer Mitglieder. Genossenschaften stabilisieren nicht nur die Lebenslagen ihrer Mitglieder, sondern haben sich selber immer wieder als krisenfest erwiesen.

Die WBG Zukunft steht in der Tradition ihrer Gründer, ist sich ihrer Wurzeln und ihrer Verantwortung bewusst. Das schließt ein, generationenübergreifend zu agieren.

Die grundsätzliche Orientierung am Nutzen der Mitglieder „befreit“ uns quasi davon, wirtschaftliche Risiken eingehen zu müssen. Nachhaltigkeit, Verantwortung, Rücksicht, gegenseitige Hilfe sind unsere Maxime.

Großen Respekt verdient die Leistung unserer Mitarbeiter. Gleiches gilt für Vorstand und Vertreter. Danke für ihr hohes Engagement.

Gemeinsam werden wir das Ziel, unsere Genossenschaft zu stärken, das genossenschaftliche Eigentum zu erhalten und zu mehren, Wohnen für ein langes Leben zu garantieren, auch in den kommenden Jahren engagiert verfolgen. Man wird sich auch künftig glücklich schätzen können, in einer Genossenschaftswohnung, in unserer Genossenschaft, zu wohnen und zu leben.



Lagebericht 2012

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturelle Entwicklung

Der Blick zurück zeigt, das Geschäftsjahr 2012 war durch eine deutliche Abschwächung der Konjunktur geprägt. Die Rezession in der Eurozone schwächt die wirtschaftliche Dynamik Deutschlands deutlich ab. Die Diskrepanz zwischen dem prosperierenden Norden mit Deutschland im Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden hat weiter an Zuwachs gewonnen.

Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung Deutschlands vor allem am Ende des Geschäftsjahres spürbar abgeschwächt hat, bleibt für das Jahr 2012 ein flacher Wachstumspfad.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist 2012 um 0,7 % gestiegen, die Prognosen für das laufende Jahr 2013 liegen bei einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 %. Damit erwies sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes war im Jahr 2012 durch erhebliche Bruttowertschöpfungen in den Dienstleistungssektoren geprägt, dagegen bewegten sich das produzierende als auch das Baugewerbe im negativen Bereich. Auch in diesem Jahr sind die privaten Konsum-

ausgaben aufwärtsgerichtet und lieferten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes.

Trotz des zunehmend schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls erneut aus dem Außenhandel, die aus dem Vorjahr resultierenden positiven inländischen Impulse konnten in 2012 nicht bestehen.

Im europäischen Vergleich behauptet sich die deutsche Wirtschaft als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs, im Schlussquartal bewegt sich die Wachstumsrate entsprechend den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 %, damit lag die Jahresteuerrate niedriger als im Vorjahr (2011 bei 2,3 %). Entscheidenden Anteil an der Jahresteuerrate hat die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte, hier lag die Steigerung im Jahr 2012 bei 5,7 %. Bei der Haushaltsenergie erhöhten sich die Preise vor allem für die Umlagen der Zentralheizung und Fernwärme, hier 9,4 %, sowie für leichtes Heizöl mit 8,9 %. 5,5 % mehr für Gas und 2,8 % für Strom mussten die Konsumenten für diese Leistungen zahlen.

In einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld hat sich der deutsche Arbeitsmarkt bewährt und äußerst robust auf diese Herausforderungen reagiert. Das sich verlangsamende

Tempo der konjunkturellen Entwicklung ist am Arbeitsmarkt spürbar. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,8 % auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren ca. 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das sind 79.000 weniger als im Jahr 2011.

Im Umkehrschluss heißt das, es waren ca. 41,5 Mio. Menschen erwerbstätig. Das schwierige internationale Umfeld wird die Konjunktur auch 2013 belasten, erhebliche Unsicherheiten durch die Probleme in verschiedenen Ländern der Eurozone wegen der Schuldenkrise sind gegeben.

Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland 2012

+ 5,7 %

Preisentwicklung der Energieprodukte 2012

+ 9,4 %

Zentralheizung und Fernwärme

+ 5,5 %

Gas

+ 2,8 %

Strom

Preiserhöhung bei
Haushaltsenergie

+ 8,9 %

Heizöl



1.2 Demografische Entwicklung in Thüringen

Am Ende des Geschäftsjahres 2012 lebten nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland zirka 82,0 Millionen Menschen. Weitere Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik, zuletzt im Rahmen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, wie auch die Analyse von Empirica AG Forschung und Beratung im 1. Wohnungsmarktbericht Thüringen kommen zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung des Freistaates Thüringen von gegenwärtig 2,2 Mio. Menschen auch in den kommenden Jahren weiter zurückgehen wird.

Ausschlaggebend für die Wohnungswirtschaft und die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht primär nur die Entwicklung der Bevölkerung, sondern die Entwicklung der Anzahl und die Struktur der Haushalte. Bis zum Jahr 2010, wenn auch mit zunehmend verlangsamtem Tempo, war ein Anstieg der Haushalte in Thüringen zu verzeichnen. Damit einhergehend verstärkte sich der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt ging zurück.

Für Thüringen wird bis 2030 ein Rückgang der Zahl der Haushalte um 13 % prognostiziert. Langfristig gesehen bedeuten 13 % weniger Haushalte auch 13 % weniger nachgefragte Wohnungen.

Empirica bemisst den künftigen Wohnraumbedarf im aktuellen Wohnungsmarktbericht bis 2025 und kommt zu dem Ergebnis, dass der Thüringer Wohnungsmarkt, dem jetzt ca. 1,1 Mio. Wohneinheiten zugeschrieben werden können, einen Rückgang von ca. 10 % erleiden wird. Diesem Rückgang in Zahlen steht allerdings eine Aufwärtsentwicklung in einzelnen Regionen gegenüber. Erfurt sowie die Städte Weimar und Jena gehören hier dazu.

Weiterhin wird bis zum Jahr 2025 ein landesweiter Neubaubedarf sowie ein Mehrbedarf an seniorengerechten Wohnungen prognostiziert, der sich in der steigenden Anzahl der älteren Mitbürger im Vergleich zu der erwerbstätigen Bevölkerung begründet. Von dieser Altersgruppe werden insbesondere kleinere Wohnungen, die über einen Balkon und ein infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, verschiedenen Versorgungseinrichtungen und Ähnlichem verfügen sowie über einen Fahrstuhl erreichbar sind, nachgefragt.

Demzufolge steht die Immobilienbranche vor der Herausforderung, zeitgemäßen Wohnraum zu entsprechenden Entgelten zur Verfügung zu stellen.

1.3 Branchenentwicklung

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte im zurückliegenden Jahr eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden Euro, das entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Im Gegensatz zu anderen Bereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens auch in den Jahren der

liegt den Wohnungsunternehmen die Hauptlast des Stadtumbaus. Unbestritten ist die Bedeutung des Stadtumbaus für die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen, aber auch für die Qualität des Lebens der Menschen in ihnen. Ohne die Förderung im Rahmen des Stadtumbaus wären die aktuellen Kennziffern so nicht erreichbar gewesen. Dies gilt insbesondere für die Reduzierung der Leerstandsquote, aber auch die Reduzierung der Erlösschmälerungsquoten Miete und Umlagen.



Wirtschafts- und Finanzkrise nicht gesunken und unterstreicht damit die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft für die Gesamtwirtschaft.

Seit dem Jahr 1991 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw. ca. 10,7 Mrd. Euro vorrangig in den Wohnungsbestand investiert. Investitionsmäßig belaufen sich die Ausgaben der Mitgliedsunternehmen des vtw. für das Jahr 2011 auf annähernd 300 Mio. Euro. Für das Jahr 2012 waren Investitionen von ca. 360 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, nicht nur stabilisiert, sondern es sind leichte Aufwärtstrends zu verzeichnen.

Beginnend mit der Wiedervereinigung 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 %. 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 Zeitraum 2002 bis 2011 wurden durch die Thüringer Wohnungsunternehmen ca. 42.000 Wohnungen vom Markt genommen, damit ob-

Der Erste Wohnungsmarktbericht des Freistaates Thüringen, der im März 2012 vorgelegt wurde, macht es mehr als deutlich, dass mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahl sowie der Haushaltszahl gerechnet werden muss. Dementsprechend nimmt die Fortsetzung des Stadtumbaus weiterhin einen breiten Raum ein. Die Anpassung unserer Angebote an die Nachfrage sowie das steigende Durchschnittsalter unserer Bevölkerung führen dazu, dass immer mehr Wohnungen für die speziellen Bedürfnisse älterer Bewohner angepasst werden müssen.

Eine der wichtigsten Forderungen der Wohnungsunternehmen ist und bleibt die Schaffung der Planungssicherheit sowohl bei der Städtebauförderung als auch in Bezug auf die Altschuldentlastung bei Abriss. Im Ergebnis vieler Gespräche durch die wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Kommunen bis hin zu den Bauverbänden und Gewerkschaften konnte eine erneute Kürzung der Städtebauförderung verhindert werden. Im Ergebnis wird diese auf dem Niveau von 2012 weitergeführt.

Die Mitgliedsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschaft- und Sozialgut, diese ist in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen. Diese Verantwortung kommt unseren Nutzern/Mietern unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität wieder zugute.



Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig, achten auf Risiko, Vorsorge und entsprechende Kennziffern, denn Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb werden Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick getroffen. Die Orientierung liegt am langfristigen Erfolg und Nutzen der Investitionen und somit an der Zurverfügungstellung von Wohnqualität und Wohnzufriedenheit.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 bewirtschaftete die Genossenschaft **5.590 WE** mit einer Wohnfläche von **299.690,75 m²**. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um insgesamt 47 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 3.424,38 m², im Wesentlichen aufgrund des Zugangs des Objektes Ritschlstraße 13–19 mit 45 Wohnungen und 3.327,74 m² Wohnfläche. Der Bestand, der sich ausschließlich im Norden der Stadt Erfurt befindet, ist zu 86,7% saniert. Bezugnehmend auf 143 nicht vermietete Wohnungen zu Beginn des Geschäftsjahres 2012 standen am 31. Dezember 2012 **164 WE** mit 9.284,42 m² leer. Damit veränderte sich die

Vermietungsquote von anfänglichen 97,4 % auf **97,1 %** am Ende des Geschäftsjahres und bringt, trotz minimaler Verringerung der Vermietungsquote, die erfolgreiche Vermietungspolitik und die positive Gesamtsituation der Genossenschaft zum Ausdruck.

2.2 Umsatzentwicklung

Die Zunahme der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Sollmieten um T€ 262,6 auf insgesamt T€ 16.668,3. Nicht zuletzt beruht diese Erhöhung u. a. auf dem Zugang der Objekte in der Ritschlstraße in Höhe von T€ 80,6. Höhere Nutzungsentgelte bei Neuverträgen (T€ 85,4), aber auch Nutzungsgebührenerhöhungen aufgrund von Modernisierungen (T€ 3,7) sowie die ganzjährige Auswirkung der Mietpreisanpassungen aus dem Vorjahr (T€ 94,0) sind verantwortlich für die gestiegenen Sollmieten.

Erlösschmälerungen sanken zum Vorjahr um T€ 27,3 und betragen im Geschäftsjahr T€ 442,2.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren veränderten sich entsprechend des Sanierungsgrades der Wohnungen wie folgt:

Sanierungsgrad der Wohnung	2012	2011
saniert	4,81 €/m ² *	4,79 €/m ² *
unsaniert	3,67 €/m ² *	3,58 €/m ² *
Neubau	5,69 €/m ²	
Durchschnitt	4,70 €/m ² *	4,66 €/m ² *

* Bei den Berechnungen blieb die Sonderaktion „Junges Wohnen“ unberücksichtigt.



Die aktuellen Nutzungsentgelte der einzelnen Wohnungen stellten sich zwischen Bestands- und Neuverträgen sehr unterschiedlich dar. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum am Erfurter Wohnungsmarkt können bei Neuverträgen in unserem sanierten Bestand Nutzungsentgelte zwischen 5,00 €/m² und 6,30 €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit der Baujahre der Objekte erzielt werden.

Diese ungleiche Entwicklung der Nutzungsentgelte galt es, zum einen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und zum anderen aus Gründen der Gleichbehandlung der einzelnen Genossenschafter, einander anzunähern.

Unter Berücksichtigung der sozialen Verträglichkeit wurden im Geschäftsjahr 2012 im Bestand 3022 Erhöhungsverlangen für Neuberechnungen der Nutzungsgebühren versandt. Die Neuberechnungen erfolgten auf der Grundlage der §§ 558 a – c des Bürgerlichen Gesetzbuches, bezogen auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Auswirkungen daraus werden sich im kommenden Jahr mit einer Steigerung der Sollmieten um voraussichtlich T€ 615,0 zeigen.

2.3 Investitions- und Instandhaltungstätigkeit

Mit einem Anschaffungswert von insgesamt T€ 4.136,6 hat unsere Genossenschaft zwei Gebäude in der Ritschlstraße und ein angrenzendes Areal inklusive eines bereits genehmigten Bauprojektes erworben. Die mit 45 modernen Wohnungen und 52 Garagenstellplätzen ausgestatteten Gebäude sind 2005/2006 fertiggestellt worden.

Das interessante architektonische Konzept mitten im Erfurter Norden eröffnet neue Perspektiven. Die großzügigen, offenen Strukturen mit Laubengängen und modernen Holzverkleidungen beherbergen hochwertig ausgestattete Wohnungen. Alle Räume, auch Küche und Bad, haben Fenster. Über Balkon oder Terrasse verfügen alle Wohnungen und sind mit Stellplatz und Abstellraum ausgestattet.



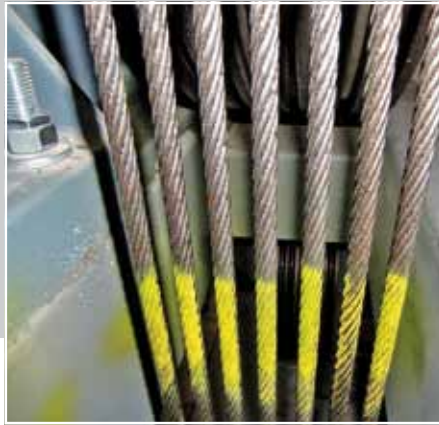
Bestandsinvestitionen, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen nahmen wie in den Vorjahren weiter zu. In nachträgliche Herstellkosten wurden T€ 22,4 investiert. Für Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen und Modernisierung wurden insgesamt T€ 3.621,4 aufgewendet. Mit T€ 1.215,0 nahm dabei einen wesentlichen Anteil das Herrichten von Wohnraum zur besseren Weitervermietung ein.

Um längerfristige Nutzungsverhältnisse abzuschließen, spielt die Qualität des zur Verfügung gestellten Wohnraums eine entscheidende Rolle. Die Vermietungsergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass sich höherwertiger Wohnraum leichter vermieten lässt, demzufolge wird Wohnraum vorwiegend im sanierten Zustand vermietet.

Maßgebend ist 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€ 4,2 pro hergerichtete Wohnung aufgewendet.

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz der Gebäude stellt der Einbau neuer Fenster, entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, in der Rigaer Straße 4 – 6 dar. Aus brandschutztechnischen Gründen erfolgte im selben Objekt der Einbau von 48 Rauchschutztüren in den Verteilergängen. Insgesamt wurden für beide Maßnahmen T€ 402,9 aufgewendet.
- Weitere energetische Aufwertungen erfolgten mit der Erneuerung von drei Hausanschlussstationen der Heizungsanlagen in der Sangerhäuser Straße 2–10, Friedrich-Engels-Straße 44 – 44e sowie in der Eislebener Straße 3. Für die Optimierung der Heizungsanlagen mittels gesteuerter Strangregulierungsventile sind T€ 204,3 verbaut worden.
- Mit T€ 460,0 wurde die komplette Erneuerung der Elektroinstallation in der Ulan-Bator-Straße 18 – 25 realisiert. Somit können wir die optimale Versorgung mit Elektroenergie entsprechend dem heutigen Stand der Technik garantieren.
- Die Umgestaltung des Eingangsbereiches erfolgte in der Eislebener Straße 3 in Höhe von T€ 109,4.





Unter dem Aspekt der Reduzierung von Energieverbräuchen gilt es, weiter anstehende Maßnahmen, wie Heizungsoptimierung von Einrohrsystemen, Austausch von Heizungs- und Zirkulationspumpen, Erneuerung von Elektrohausanschlussstationen, Fenstererneuerungen sowie Erneuerungen der Strang- und Steigleitungen, sukzessive umzusetzen.

2.4 Verbundene Unternehmen

Als 100%ige Tochter der WBG Zukunft eG führt die DIZ Immobilienmanagement GmbH die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte und alle damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen aus. Zurzeit verwaltet die DIZ Immobilienmanagement GmbH nach WEG-Recht 1.271 Wohnungseinheiten sowie 15 Wohnungseinheiten in der Sonder Eigentumsverwaltung 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. Wachstumspotenzial sehen wir mit der geplanten Erweiterung des Angebots mit sozialen Dienstleitungen.

Derzeit beschäftigt die DIZ 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

3. Lage des Unternehmens

3.1 Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten bildet sich die Ertragslage in zusammengefasster Darstellung für das Geschäftsjahr wie folgt ab:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:		
	2012	2011
Betriebsleistung	24.752,3 T€	24.139,7 T€
Betriebsaufwand	24.563,7 T€	23.512,2 T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	188,6 T€	627,5 T€

Betriebsleistung als auch der Betriebsaufwand haben sich deutlich erhöht. Dies hat zur Folge, dass im Saldo das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 438,9 auf T€ 188,6 gesunken ist.

Die Zunahme der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen um T€ 413,8 sowie der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 283,2 auf T€ 23.922,5.

Die Zunahme der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen um T€ 413,8 sowie der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 283,2 auf T€ 23.922,5.

Die Zunahme der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen um T€ 413,8 sowie der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 283,2 auf T€ 23.922,5.

Eigenkapitalquote

38,8 %

37,5 %

2012

2011

Im Saldo veränderte sich der Betriebsaufwand im Wesentlichen im Bereich der Betriebskosten, hier ist ein Mehraufwand von T€ 608,0, insgesamt T€ 9.189,2, aufgewendet worden. Vor allem Fernwärmekosten haben sich aufgrund des Verbrauches, aber auch wegen Preissteigerungen erhöht. Die Einführung von Mindestlöhnen bei Conciergediensten schlagen sich in höheren, nicht umlagefähigen Betriebskosten nieder. Der Instandhaltungsaufwand stieg um T€ 482,5 auf T€ 3.621,4 wie im Punkt 1.4 bereits beschrieben.

Positiv wirkt sich der Rückgang an Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 269,9 auf T€ 4.502,5 auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung aus.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 142 Wohnungen, der Verwaltungskostensatz beträgt 337,00 €/ME (2011: 321,00 €/ME).

3.2 Finanzlage

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Stetig steigende Eigenkapitalquote und sinkende Objektverschuldung, bedingt durch die planmäßige Til-

Im Jahr 2013 werden weitere auslaufende Tranchen frühzeitig verhandelt und vertraglich gebunden.

Für zukunftsweisende Investitionen, sei es im Bereich der Modernisierung oder im Neubau, gilt es, notwendige Liquidität bereitzustellen und hierbei bereits installierte Systeme, wie die Budgetüberwachung der einzelnen Bereiche und Kostenarten, integriertes Controlling, tägliche Liquiditätskontrolle, weiter zu intensivieren.

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Das Vermögen und das Kapital haben sich um T€ 3.955,4 auf T€ 164.862,3 erhöht. Im Wesentlichen begründet sich diese Veränderung im Saldo aus der Zunahme des Sachanlagevermögens, insbesondere durch den Zugang an Grundstücken mit Wohnbauten, aus der Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 4.078,2 sowie dem gleichzeitigen Verschuldungsabbau.

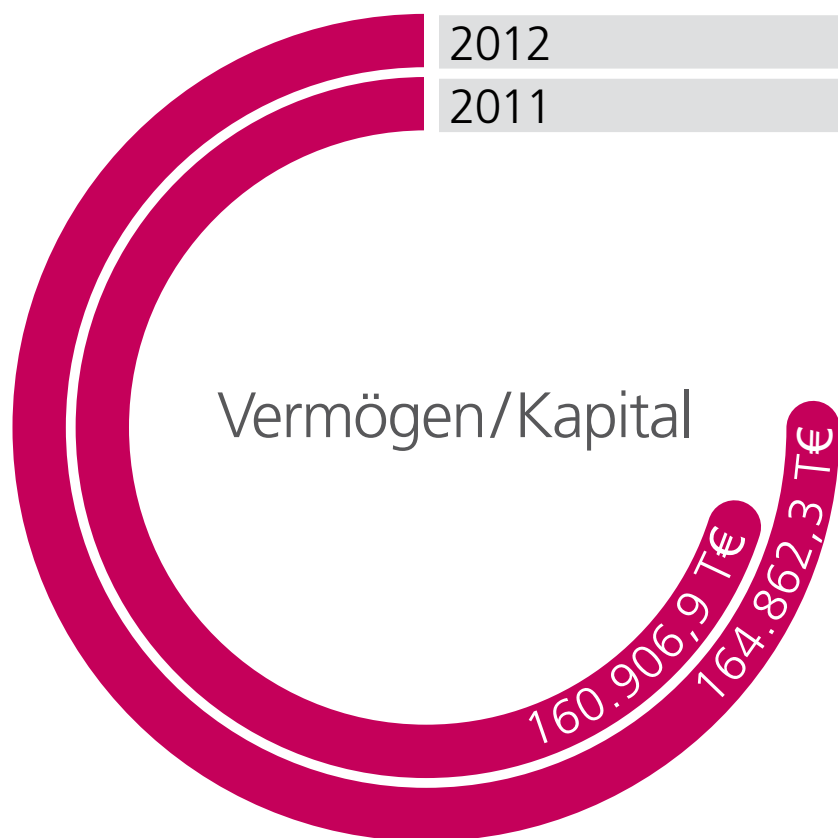


Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft ergeben in gekürzter und zusammengefasster Form folgendes Bild:

	31. Dez. 2012		31. Dez. 2011		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Langfristiger Bereich					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	157.076,1	95,3	153.033,4	95,1	4.042,7
Finanzanlagen	30,0	0,0	30,0	0,0	0,0
Verpfändete Guthaben	1.375,0	0,8	110,0	0,1	1.265,0
	158.481,1	96,1	153.173,4	95,2	5.307,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.059,0	1,9	2.816,1	1,8	242,9
	3.059,0	1,9	2.816,1	1,8	242,9
Flüssige Mittel	3.169,2	1,9	4.901,4	3,0	-1.732,2
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	153,0	0,1	16,0	0,0	137,0
Vermögen	164.862,3	100,0	160.906,9	100,0	3.955,4
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	67.450,8	40,9	63.372,6	39,4	4.078,2
Fremdkapital	94.455,8	57,3	94.853,7	58,9	-397,9
	161.906,6	98,2	158.226,3	98,3	3.680,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	390,3	0,2	233,1	0,1	157,2
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.565,4	1,6	2.447,5	1,6	117,9
	2.955,7	1,8	2.680,6	1,7	275,1
Kapital	164.862,3	100,0	160.906,9	100,0	3.955,4

Aus der Handelsbilanz ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 103,2% (2011: 103,6%). 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 38,8 % (2011: 37,5 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses in Höhe von T€ 4.085,1 verbessert.





4. 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.

5. Chancen und Risiken

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) hat das Unternehmen ein Maßnahmenpaket getroffen sowie ein effektives Risiko-Managementsystem entwickelt. Im Fokus steht die frühzeitige Erkennung von Risiken für das Fortbestehen des Unternehmens, um Maßnahmen zu deren Abwehr einleiten zu können.

Sich ständig weiterentwickelnde Systeme und Softwarelösungen bedingen die Fortschreibung des Managementsystems entsprechend internen Festlegungen, um über Marktentwicklungen und Entwicklungstendenzen Aussagen treffen zu können. Hierbei stehen gesamtwirtschaftliche Aussagen und Entwicklungen im Fokus unseres Handelns. Die quartalsweise Auswertung unserer Budgetvorgaben und weitere Risikobetrachtungen entsprechend der beschlossenen Planungsscheibe lässt die Optimierung ein- und ausgehender Zahlungsströme besser zu.

Erstmals im Jahr 2006 hat sich die Genossenschaft einer TÜV-Zertifizierung unterzogen. Im November erfolgte die Rezertifizierung mit erfolgreichem Ergebnis. Damit wurde erneut der Nachweis erbracht, dass das Qualitätsmanagementsystem entsprechend der aktuellen Normengrundlage DIN EN ISO 9001:2008 aufgestellt ist.

Das System ist praxisnah gestaltet und trägt dazu bei, die Abläufe zur Durchführung der Leistungsprozesse zu optimieren und die geplanten Qualitätsziele zu erreichen. Gegebene Hinweise aus den vorangehenden Audits wurden berücksichtigt und in die neue Revision der Qualitätsmanagementdokumentation eingearbeitet. Damit ist die Weiterentwicklung unserer internen Prozesse stets gegeben.

Unser Qualitätsmanagementsystem wird seit dessen Einführung als Unternehmensaufgabe gesehen. Die in Anlehnung an den jährlichen Auditplan durchgeführten Audits, wobei entweder aktuelle Themen aufgegriffen oder anlassbezogene Audits durchgeführt werden, spiegeln die Integration des Qualitätsmanagementsystems in die tägliche Arbeit wider. Daraus hervorgehende Fehlermeldungen/Verbesserungsvorschläge werden zeitnah an den zuständigen Mitarbeiter für das Qualitätsmanagement weitergeleitet. Damit wird das Ziel verbunden, die ganzjährige Arbeit mit dem Qualitätsmanagement zu gewährleisten.

Kundenzufriedenheit bei der Durchführung unserer Dienstleistungen und die Optimierung unserer Leistungsprozesse stehen stets im Vordergrund unserer täglichen Arbeit.

Leerstand

Während in Großstädten und Ballungszentren der Neubau voranschreitet, ist in anderen Regionen Rückbau und Abriss notwendig. Hierfür,



quaten Entgelten bereitzustellen. Demzufolge bleibt das Hauptgeschäftsfeld der Wohnungsunternehmen nach wie vor die Vermietung und die daraus zu generierenden Mieteinnahmen stellen die Haupteinnahmequelle für die Unternehmen dar.

Damit einhergehend steht die Analyse der Nutzungsentgelte, um aus der Vergangenheit resultierende ungleiche Entwicklungen abzuschieffen, einerseits aufgrund wirtschaftlicher



aber auch für die Sanierung der vorhandenen Bestände, ist eine ausreichende öffentliche Förderung nicht wegzudenken.

Entsprechend dem aktuellen Wohnungsmarktbericht sowie der Empirica-Studie ist die weitere Veränderung sowohl in den Bevölkerungszahlen als auch in der Anzahl der Haushalte gegeben. Dem Rückgang der Bevölkerungszahl steht eine Entwicklung nach oben in einzelnen Regionen entgegen. Von dieser positiven Entwicklung wird Erfurt als Landeshauptstadt weiter profitieren, folgerichtig geht damit die weitere Veränderung des Nachfrageverhaltens einher.

Das Verhältnis zwischen den älteren Mitbürgern zu den erwerbstätigen Bürgern wird sich weiter verändern. Diese Altersgruppe wird nach kleineren Wohnungen mit entsprechendem infrastrukturellen Umfeld vermehrt fragen. Uns als Genossenschaft stellt das vor neue Erfordernisse in Verbindung mit der Zunahme alternativer Wohnformen, wie altersgerechtes und barrierearmes Wohnen.

Vermietung

Zukünftig steht die Wohnungswirtschaft vor der großen Herausforderung, zeitgemäßes, den Bedürfnissen entsprechendes Wohnen zu adä-

Aspekte und andererseits die Gleichbehandlung der einzelnen Genossenschaftler herzustellen. Die Anpassung der Nutzungsentgelte im Jahr 2012 über einen Großteil unseres Bestandes sowie dessen Weiterbetrachtung tragen dem Rechnung.

Große Bedeutung hat für unsere Nutzer die Höhe der kalten und warmen Betriebskosten. Die stetige intensive Beobachtung einzelner Positionen sowie die Betrachtung der Gesamtgröße haben oberste Priorität. Wir setzen auf weitere Optimierung, um Maßnahmen wie die Anpassung der Hausanschlusswerte, Strangregulierung der Heizung und nicht zuletzt die verursachergerechte Müllfassung weiter voranzutreiben und damit den Aufwand für die einzelnen Betriebskostenarten nachhaltig reduzieren zu können.

Angesichts der weiter alternden Gesellschaft müssen wir als Unternehmen den wechselnden Anforderungen der einzelnen Lebensabschnitte ihrer Nutzer gerecht werden. Durch die Schaffung altersgerechter Wohnungen in unseren Beständen sowie zukünftig auch Neubau in Verbindung mit Service- und Pflegeangeboten werden wir dem gerecht.



Marketing

Für die Zukunft gibt es Themen, die verstärkt für unsere Genossenschaft an Bedeutung gewinnen werden. Dies sind Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei der Immobilienvermarktung, die Vermarktungsstrategien und nicht zuletzt die Integration von Social-Media-Absatzkanälen in das Marketing. Somit wird das Marketing unserer Genossenschaft zunehmend gefordert sich weiterzuentwickeln und das heißt: Es bleibt spannend.

Verschiedene Kommunikationswege und Kommunikationsziele verfolgen wir stets. Abbau psychologischer Hemmnisse, Steigerung der sozialen Akzeptanz unseres Bestandes und damit der Wohnungen, Weckung von Interesse an unserer Genossenschaft, Stabilisierung der Marke „WBG Zukunft eG“, Profilierung des eigenen Bestandes gegenüber Wettbewerbern, allgemeiner Gewinn von Sympathie, Imagetransfer, Bildung von Präferenzen und Aktualität spiegeln unser Handeln.

Unser Corporate Design und Corporate Identity ist auffallend und einprägsam. So werden wir nicht so schnell verwechselt, nein, wir werden gerade wegen der Vielfalt eher erkannt. Wir werden leichter gefunden. Wir werden gefunden, und zwar von denen, die zu unserer Genossenschaft gehören und gehören wollen. Wir schaffen im Ergebnis mehr Orientierung durch eine intuitiv wahrgenommene polymorphe Unternehmensklammer und

haben weiterhin ein Höchstmaß an Flexibilität. Zum Beispiel unter dem Motto „100 % gesund“ hat die Genossenschaft zum wiederholten Male den RUN Thüringer Unternehmenslauf unterstützt. Von jeder Startgebühr geht ein Euro an hilfsbedürftige Kinder und deren Familien.

Somit ist es für uns ein Selbstverständnis, zukunftsorientiert das soziale Management, sehr guten Service, Kundenfreundlichkeit und stabile Betriebskosten zu forcieren, um Vermietungserfolge nachhaltig zu generieren.

Dachverbund

Seit nunmehr sechs Jahren bietet der bestehende Regionalverbund vielfältige Angebote für alle Altersklassen und einen vielfältigen Service in verschiedene Richtungen. Feste Bestandteile wie die Genossenschafts-card, ausgestattet mit vielen Vorteilen beim Einkauf, oder das jährliche auf der EGA stattfindende Familienfest sind Projekte, die die Genossenschaften weiter bekannt werden lassen.

Neben der Fortschreibung 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

Besonders im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 zeigt sich, dass die Genossenschaften und darunter die Wohnungsgenossenschaften zu den erfolgreichsten Unternehmensformen in Deutschland zählen. Sie sind aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke unbeschadet durch die weltweite Krise gegangen und zählen als stabilisierender Faktor auf dem deutschen Wirtschaftsmarkt.

Das altbewährte genossenschaftliche Unternehmensmodell ist nachhaltig und moderner denn je. Es animiert die Mitglieder zum Mitmachen, hilft Konflikte zu meistern und gemeinschaftlichen Zusammenhalt aufzubauen und im Kern der Arbeit wird instandgehalten, modernisiert und gebaut.

Als Genossenschaft haben wir das Wohl unserer Mitglieder im Focus, wir gehen sorgsam mit ihrem Eigentum um und die Erhaltung und Mehrung seiner Werte ist uns wichtig.

Und wie es in unserem Namenszug heißt, beschäftigt sich die Zukunft mit der Zukunft. Als Initiator und Mitbegründer der Initiative Geraue, die sich der Erhaltung der Flusslandschaft verschrieben hat, oder im Hinblick auf die BUGA 2021 sehen wir vielfältige Projekte, die es gemeinsam zu entwickeln und zu erhalten gilt.

Im Jahr 2013, das 100. Jahr ihres Bestehens, macht sich die Genossenschaft auf zu neuen Ufern und kehrt gleichzeitig zu ihren Wurzeln zurück. Mit der Erweiterung unseres Portfolios durch die Übernahme der Ritschlstraße im vergangenen Jahr sowie der anstehenden Errichtung eines weiteren neuen Wohngebäudes erfüllt die Genossenschaft ihren Auftrag, guten und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mieter und Nutzer zur Verfügung zu stellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 18. März 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31.12.2012		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		71.857,02	44.410,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	154.229.942,63		150.168.070,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.577.801,56		2.675.507,51
3. Technische Anlagen und Maschinen	4,57		4,57
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.483,53		144.817,08
5. Bauvorbereitungskosten	52,50	157.004.284,79	524,79
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	8.396.226,05		7.803.305,03
2. Geleistete Anzahlungen	1.191.112,56	9.587.338,61	1.213.511,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	68.874,61		77.156,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.579,03		7.866,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.770.797,63	2.862.251,27	2.727.384,85
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.544.220,79	5.011.403,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		219.374,68	11.576,30
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		152.952,82	16.028,53
Bilanzsumme		174.472.279,98	169.931.567,83

PASSIVA	31.12.2012		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	297.150,00		281.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.463.559,95		5.482.584,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	5.761.309,95	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.715,05			
Vorjahr: € 1.115,05			
II. Kapitalrücklage		821.837,82	809.712,82
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	1.758.903,06		1.350.390,68
3. Andere Ergebnismrücklagen	12.148.155,77	57.488.819,37	9.005.894,95
IV. Bilanzgewinn		3.676.611,46	3.142.260,82
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.581.417,10	1.446.596,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.559.466,69		94.964.997,95
2. Erhaltene Anzahlungen	8.766.484,58		8.576.931,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.116,45		129.526,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.526.467,35		1.072.922,07
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	62.698,45		57.594,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.016,05	105.142.249,57	25.524,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34,71	318,21
Bilanzsumme		174.472.279,98	169.931.567,83



Jahresüberschuss

4.085.123,84 €

3.491.400,91 €

2012

2011

Bilanzgewinn

3.676.611,46 €

3.142.260,82 €

2012

2011

Gewinn- und Verlustrechnung 2012

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr 2012		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.922.516,21		23.639.260,55
b) aus der Betreuungstätigkeit	5.814,72		8.923,03
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.183,49	23.930.514,42	52.207,94
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		592.921,02	179.054,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.220.851,59	3.123.611,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.460.668,69		11.423.984,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	51.157,46	12.511.826,15	81.275,21
5. Rohergebnis		16.232.460,88	15.497.798,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.463.207,58		1.334.281,31
b) Soziale Abgaben	268.947,83	1.732.155,41	260.626,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.928.809,81	3.818.160,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.596.434,85	1.480.410,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.772,36	101.377,31
davon aus Abzinsung: €281,32			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.527.479,46	4.783.243,19
davon aus Abzinsung: €25.026,51			
Vorjahr: €10.764,46			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.545.353,71	3.922.453,43
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		-997,64	-90,73
13. Sonstige Steuern		461.227,51	431.143,25
14. Jahresüberschuss		4.085.123,84	3.491.400,91
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		408.512,38	349.140,09
16. Bilanzgewinn		3.676.611,46	3.142.260,82



Anhang

zum Jahresabschluss 2012 der WBG Zukunft eG Erfurt

A. Allgemeine Angaben

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 erstellt. Entsprechend § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

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:

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Unter Zugrundelegung einer vierjährigen Nutzungsdauer werden diese linear abgeschrieben.

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 insbesondere den Erwerb des Grundstückes in der Ritschlstraße 9 –19 mit T€ 4.136,7 sowie nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 22,4.

Für **Gebäude und bauliche Anlagen** wurden die planmäßigen Abschreibungen wie folgt festgelegt:

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

Entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 5 bis 8 Jahren wurden die **Technischen Anlagen und Maschinen** 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.

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 § 253 Abs. 2 HGB 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.

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.

Die Bilanzposition **Unfertige Leistungen** enthält € 8.396.226,05 noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, gemindert um den voraussichtlichen Ausfall wegen Leerstand. Die auf diese Position geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 8.766.484,58 sind unter dem Posten **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Auf **Forderungen aus Vermietung** wurden Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen in Höhe von € 59.448,44 vorgenommen. Zum Nennwert wurden die **Übrigen Forderungen** ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Geleistete Anzahlungen beinhalten im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften und betragen € 1.190.368,56 (Vorjahr: € 1.210.535,52).

In Höhe von € 2.651.805,14 (Vorjahr: € 2.591.164,65) sind unter **Sonstige Vermögensgegenstände** die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften bilanziert.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 27.399,54 (Vorjahr: € 16.989,18).

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

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

	Geschäftsjahr €
Kosten für Hausbewirtschaftung	1.388.942,10
Kosten für Personal	85.155,46
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	70.420,00
Kosten für sonstige Risiken	36.899,54
Gesamtsumme:	1.581.417,10

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



D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** beinhalten im Wesentlichen € 16.668.262,24 Erträge aus Sollmieten, abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2011 in Höhe von € 7.838.184,80 sowie € 442.156,25 als Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes bzw. aus Mietminderungen.

Unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** ist die Zuschreibung auf das Sachanlagevermögen aufgrund des Wertaufholungsgebots in Höhe von € 3.655.940,48 enthalten. Periodenfremde sonstige betriebliche Erträge betragen € 201.874,78 und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 153.508,62 sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen mit € 40.871,80.

Die Position **Sonstige betriebliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von € 25.878,47.

E. Sonstige Angaben

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In den Wohnungseigentümergeinschaften VI und VIII ist für das Jahr 2015 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.

Das Honorar für die durchzuführende Abschlussprüfung wurde mit € 41.176,47 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer veranschlagt.

Entsprechend dem geschlossenen Notarvertrag UR.-Nr.836/2012 vom 13. Juli 2012 verpflichtet sich die Genossenschaft zu einer zeitnahen Bebauung der erworbenen Flurstücke.

II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen ein Deckungsvermögen von € 677.444,95 und Erfüllungsbeträge für Altersteilzeitverpflichtungen von € 524.492,13 auf.

III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	21	23
Technische Mitarbeiter	19	15
Auszubildende	2	3
Gesamt	42	41

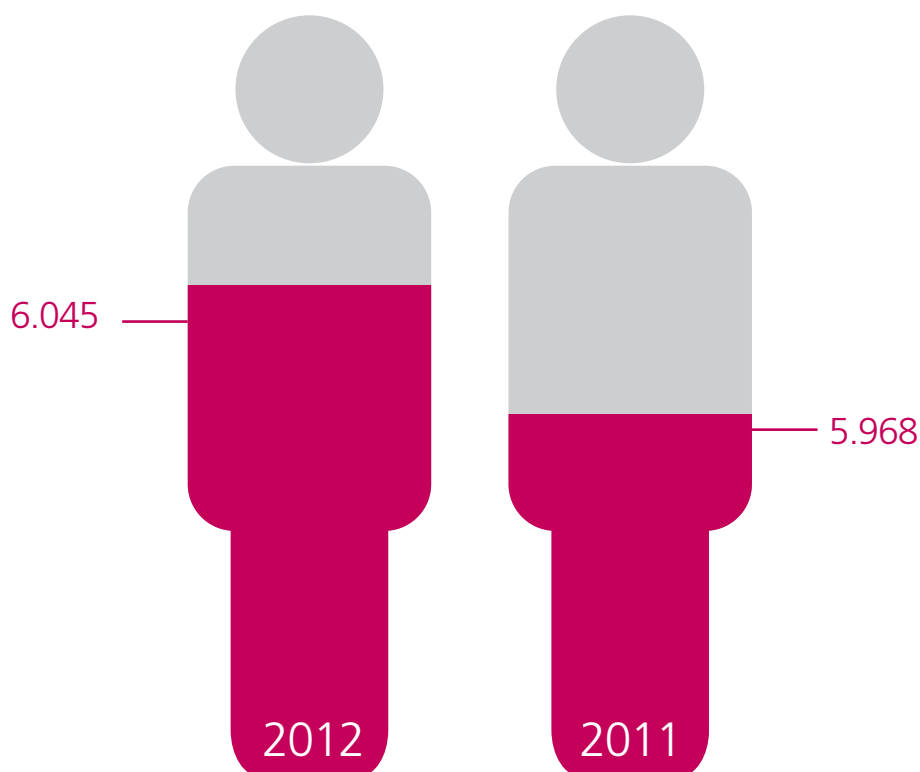
Bei der Anzahl der Mitarbeiter sind 7 Teilzeitbeschäftigte, davon eine geringfügige Beschäftigung, und sieben Mitarbeiter in Altersteilzeit enthalten.

IV. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2012	5.968
Zugänge	510
Abgänge	433
Stand 31.12.2012	6.045

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind zum Bilanzstichtag um € 19.025,00 auf € 5.463.559,95 gesunken.

Mitgliederentwicklung





Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes:

Petra Lange
Annette Lohsträter (bis 31.12.2012)
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

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

- **Alexander Köhler**
Aufsichtsratsmitglied, Leiter
Account-Management
- **Jürgen Schulz**
Aufsichtsratsmitglied bis 29.02.2012
Koord. Kolping DL GmbH

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 € 271.064,62, die Bilanzsumme € 405.273,39 und der Jahresüberschuss € 38.452,36.

G. Beteiligungen

Mit 33,33 % ist die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG am Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften GbR mit Sitz in Erfurt und einer Einlage von T€ 5,0 beteiligt. Zum 31.12.2012 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von € 70.158,25.

Petra Lange
Vorstand

Beteiligungen



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte			Abschreibungen					Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2012	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2012	Buchwert 31.12.2012	Buchwert 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	413.935,93	55.590,88	0,00	469.526,81	369.525,91	28.143,88	0,00	0,00	397.669,79	71.857,02	44.410,02
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	224.331.753,23	4.136.646,87	3.732,00	228.464.668,10	74.163.682,34	3.726.983,61	0,00	3.655.940,48	74.234.725,47	154.229.942,63	150.168.070,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.957.693,48	22.388,43	0,00	4.980.081,91	2.282.185,97	120.094,38	0,00	0,00	2.402.280,35	2.577.801,56	2.675.507,51
Technische Anlagen und Maschinen	4.830,01	0,00	0,00	4.830,01	4.825,44	0,00	0,00	0,00	4.825,44	4,57	4,57
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	951.465,12	105.801,39	10.000,39	1.047.266,12	806.648,04	53.587,94	9.453,39	0,00	850.782,59	196.483,53	144.817,08
Bauvorbereitungskosten	580,39	52,50	524,79	108,10	55,60	0,00	0,00	0,00	55,60	52,50	524,79
	230.246.322,23	4.264.889,19	14.257,18	234.496.954,24	77.257.397,39	3.900.665,93	9.453,39	3.655.940,48	77.492.669,45	157.004.284,79	152.988.924,84
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	230.690.258,16	4.320.480,07	14.257,18	234.996.481,05	77.626.923,30	3.928.809,81	9.453,39	3.655.940,48	77.890.339,24	157.106.141,81	153.063.334,86

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

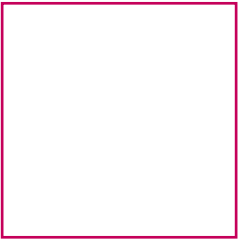
	Stand 31.12.2011	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2012
	€	€	€
Kapitalrücklage	809.712,82	12.125,00	821.837,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (daraus aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	1.350.390,68	408.512,38 (408.512,38)	1.758.903,06
3. Andere Ergebnisrücklagen (daraus aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	9.005.894,95	3.142.260,82 (3.142.260,82)	12.148.155,77
Rücklagen insgesamt	54.747.758,99	3.562.898,20	58.310.657,19

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	94.559.466,69	4.617.716,77	18.109.496,05	71.832.253,87	94.559.466,69	GPR, Pf
(Vorjahr)	(94.964.997,95)	(4.345.484,30)	(17.867.608,57)	(72.751.905,08)	(94.964.997,95)	
Erhaltene Anzahlungen	8.766.484,58	8.766.484,58				
(Vorjahr)	(8.576.931,88)	(8.576.931,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.116,45	133.116,45				
(Vorjahr)	(129.526,44)	(129.526,44)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.526.467,35	1.526.467,35				
(Vorjahr)	(1.072.922,07)	(1.072.922,07)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	62.698,45	62.698,45				
(Vorjahr)	(57.594,68)	(57.594,68)				
Sonstige Verbindlichkeiten	94.016,05	94.016,05				
(Vorjahr)	(25.524,94)	(25.524,94)				
Summe	105.142.249,57	15.200.499,65	18.109.496,05	71.832.253,87	94.559.466,69	
(Vorjahr)	(104.827.497,96)	(14.207.984,31)	(17.867.608,57)	(72.751.905,08)	(94.964.997,95)	

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

