

2019

GESCHÄFTSBERICHT

Bericht des Vorstandes

Gute Wohnungen in einem attraktiven Umfeld

Ungewöhnliche Zeiten erfordern starke Bündnisse und neues Denken. Kontaktbeschränkungen und Ausgangssperren haben uns noch einmal deutlich gemacht: Guter Wohnraum trägt maßgeblich dazu bei, sich auch in außergewöhnlichen Situationen wohlfühlen zu können. Seien Sie versichert, dass wir nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 auch in Zukunft gutes und sicheres Wohnen als unsere Handlungsmaxime betrachten werden.

Das Vermietungsgeschäft ist anspruchsvoller geworden, dennoch können wir nicht ohne Stolz auf eine Vermietungsquote von 97,57 Prozent im vergangenen Jahr verweisen. Unsere Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung haben eine Anpassung an den Erfurter Mietspiegel erfahren und liegen aktuell zwischen 5,50 und 8,80 Euro. Die Genossenschaft weist eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,31 Euro pro m² auf.

Die permanente Analyse der Leerstände bildet die Basis für Vermietungsaktionen wie „Junges Wohnen“ oder der „Hoch-hinaus-Bonus“. Die Möglichkeiten, bei der Neuvermietung Wünsche der künftigen Mitglieder bezüglich der Ausstattung der Wohnung zu realisieren, schöpfen wir aus, verbunden mit dem Hinweis, dass dann eine Erhöhung der Nutzungsgebühr die Konsequenz ist.

Das Herrichten von Wohnungen, die wieder vermarktet werden sollen, ist von essenzieller Bedeutung. Ist ein Mitglied ausgezogen, sind alle Gebrauchsspuren zu beseitigen, mitunter auch Maßnahmen an der Elektrik oder der Badausstattung erforderlich. Dafür hat unsere Genossenschaft 2019 mehr als 1,6 Millionen Euro aufgewendet. Die laufende Instandhaltung im bewohnten Zustand schlug mit über 1,2 Millionen Euro zu Buche. Dies betrifft nur die Wohnungen, nicht die Gebäudehülle.

Die häufigsten Gründe für das Nichtzustandekommen von Nutzungsverträgen sind die nicht passende Etage, sofern kein Aufzug vorhanden ist, nicht passender Grundriss oder fehlender Balkon. Letzteres wird in den kommenden Jahren an vielen Objekten verändert.

534 Nutzungsverträge wurden 2019 gekündigt, 95 davon betrafen Umzüge innerhalb unserer Genossenschaft. Dem gegenüber stehen 528 Neuvermietungen.

Genossenschaften wie wir definieren sich darüber, dass sie ihre Bemühungen nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf das Wohl der Mitglieder fokussieren. Damit verfügen wir gegenüber privaten Vermietern über ein Alleinstellungsmerkmal am Wohnungsmarkt, sofern es gelingt, dies wirksam zu kommunizieren.

Leben

in der Genossenschaft
familiär und fair

Die Basis bildet ein umfassendes Serviceangebot, das u.a. die Organisation der Hilfe im Alltag, Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, Begleitung bei Arztbesuchen und Einkäufen beinhaltet. Darüber hinaus werden Veranstaltungen organisiert, die insbesondere älteren Mitgliedern eine Teilhabe an gesellschaftlichen Ereignissen ermöglicht. Kaffee- oder Bastelnachmittage, Vermittlung von Busreisen, Teilnahme an Wohngebietsfesten und Seniorenweihnachtsfeiern sind dafür nur einige Beispiele.

Uns ist es nach wie vor ein großes Anliegen, unseren Nutzern einen langen Aufenthalt in ihren Wohnungen zu ermöglichen. So haben wir 214 Anträge auf Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bearbeitet, organisiert und die notwendigen Maßnahmen ausgeführt. So wurden unter anderem 30 Badumbauten ermöglicht.

In unseren Gebäudebestand verwendeten wir 2019 rund 7,4 Millionen Euro, inklusive einer Vorauszahlung für einen Balkonanbau in Höhe von 0,3 Millionen Euro. Davon sind 5,7 Millionen Euro kostenseitig berücksichtigt und 1,7 Millionen Euro wurden als nachträgliche Herstellkosten aktiviert. Wichtige Maßnahmen waren der erste Bauabschnitt der Erneuerung der Elektroinstallation in der Sofioter Straße 7 – 9, die Erneuerung der Warmwasserstation in der Lowetscher Straße 5 – 19, die Rissanierung in der Hasenwende 2 – 8, die Erneuerung der Aufzugssteuerung in der Budapester Straße 37 und diverse Brandschutzmaßnahmen, um nur einige zu nennen.

Den Wohnungsbestand zu erhalten, ist unsere vordringliche Aufgabe. Damit sichern wir das Vermögen der Genossenschaft, deren Eigentümer unsere Mitglieder sind. Dieses genossenschaftliche Eigentum zu mehren, ist ein weiterer Schritt. So werden unbebaute Grundstücke daraufhin überprüft, ob eine Bebauung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Mit der Planung des Projektes Neubau „ZOO Wohnen“ wurde Anfang des Jahres 2019 begonnen. Hier geht es um die Neubebauung der Fläche, auf der einst ein Punkthochhaus nach Maßgabe der Stadtplaner abgerissen werden musste. Die Entwürfe für das neue Projekt sind bereits erarbeitet, wurden beim Stadtplanungsamt vorgestellt und haben eine überaus positive Resonanz erfahren. Jetzt wurden die Entwürfe dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt. Nach erfolgter Sichtung wurden die weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das wird voraussichtlich einige Zeit in Anspruch nehmen.

Eine stete Herausforderung für unsere Genossenschaft ist es, die Betriebskosten im Blick zu behalten. Diese sog. „zweite Miete“ ist in den letzten Jahren unaufhörlich gestiegen, was u.a. mit den Preissteigerungen bei der Wasserversorgung, Müllentsorgung und allgemein steigenden Preisen zu tun hat. Hinzu kommt eine Anhebung des Mindestlohnes, was unsere Dienstleister in der Gebäudereinigung, der Grünpflege, der Straßenreinigung, den Winterdienst und die Hauswarteinzleistungen betrifft.

Unsere Zielstellung ist der planvolle, transparente Umgang mit betriebskostenrelevanten Positionen übers Jahr hinweg, mündend in der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Unsere Leidenschaft ist es, unseren Beständen Leben einzuhauhen, der Platte ein positives Image zu geben, uns am Standort zu den Besten zu machen. Der direkte Dialog zu unseren Vertretern und Mitgliedern ist besonders wichtig. Kleine und große Vertreterversammlungen, Begehungen in den Wohngebieten und operative Zusammenkünfte gehören ebenso dazu wie die regelmäßige Information unserer Mitglieder über die ProZukunft.

Unsere traditionellen Events wie das Familienfest, das Kinderfest und das Wohngebietsfest haben wir im vergangenen Jahr planmäßig durchgeführt. Das gesellschaftliche Miteinander und das Leben in der Genossenschaft sind dabei unsere Intention.

Die Social-Media-Kanäle haben für uns in den letzten Jahren intensiv an Bedeutung gewonnen. Wir haben mit unserem Facebook-Auftritt begonnen und weitere Präsenzen aufgebaut. In unserem Youtube-Kanal wird das Leben in der Genossenschaft mit unseren Image- und Eventvideos präsentiert. Unsere Genossenschaft wurde für das Online-Marketing bereits zweimal in Folge als „Deutschlands Beste“ ausgezeichnet.

All das haben wir 2019 mit insgesamt 44 Mitarbeitern bewältigt. Sie alle arbeiten mit dem Ziel, Ihnen, unseren Mitgliedern, ein lebenswertes Umfeld für eine gute und sichere Wohnung zu bieten. Wir haben viel vor in den kommenden Jahren und sind dafür gut gewappnet. 2020 hat uns bereits einiges abverlangt – gemeinsam mit Ihnen haben wir die Herausforderung meistern können.

Bericht des Aufsichtsrates

Erneut gestärktes Eigenkapital

Der Aufsichtsrat hat sich 2019 in fünf regulären Sitzungen vom Vorstand über die jeweils aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und weitere aktuelle Schwerpunkte informieren lassen. Die Beratung der strategischen Planung von Instandhaltung und Investitionen im Verhältnis zur Kredittilgung waren solche Schwerpunkte.


Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung Jahresabschluss und Planung beraten und, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, gemeinsam beschlossen. Der Aufsichtsrat war auch bei der Durchführung und Auswertung der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband eingebunden.

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes haben wir den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen.

Der Jahresabschluss weist aus: Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 161.624,0 T€ ab. Der Jahresüberschuss beträgt 3.080,3 T€. Die Liquidität der Genossenschaft war im Prüfungszeitraum jederzeit gesichert. Im Rahmen der Prüfung des Aufsichtsrates wurde auch der planmäßigen Finanzentwicklung besondere Beachtung geschenkt. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Die Genossenschaft hat eine bereinigte Vermietungsquote von 97,57 Prozent erreicht.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sie für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich nachträglicher Herstellkosten insgesamt wieder mehr als 7.100,0 T€ aufgewendet.



Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 302.000 Quadratmetern ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung anteiliger Personalkosten für die Instandhaltung ein Instandhaltungsaufwand von 23,77 Euro pro Quadratmeter und unter Berücksichtigung der nachträglichen Herstellkosten sogar von 29,74 Euro pro m².

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

Zum 31. Dezember 2019 gehörten der Genossenschaft 6.131 Mitglieder mit 36.864 Geschäftsanteilen an. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2019 61.392,0 T€, das sind 37,98 Prozent der Bilanzsumme.

Wir verwenden weiterhin erhebliche Mittel zum Abbau der Verbindlichkeiten. Das Geld, welches wir nicht sinnvoll in Neubauten oder Instandhaltung investieren können, setzen wir zur weiteren Entschuldung der Genossenschaft ein. Der Zinsaufwand in Höhe von rund 1.348,8 T€ verminderte sich

gegenüber dem Vorjahr um 324,6 T€, das entspricht 7,2 Prozent der Nettokaltmiete.

Als wichtige Rentabilitätskennzahlen sind festzuhalten: Der Anteil des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) an der Nettokaltmiete beträgt 45,5 Prozent, die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 53,9 Prozent. Diese erhöht sich damit deutlich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Prozentpunkte. Damit zeigt sich das gestärkte Eigenkapital und die Wirtschaftskraft der Genossenschaft.

Das eingerichtete Risikofrühwarnsystem entspricht hinsichtlich Aufbau und Ablauf den gesetzlichen Vorschriften. Die Risiken werden laufend überwacht und in Form von Risikoberichten dokumentiert.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern der Genossenschaft, dem Vorstand und allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr aus.

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG wurde im Jahr 1913 gegründet und hat ihren Sitz in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt. Als eine der großen Genossenschaften firmiert sie entsprechend ihrem Unternehmenszweck für ihre Mitglieder und Nutzer als verlässlicher Partner und ist für eine sichere und sozial bezahlbare Wohnungsversorgung verantwortlich. Als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft ist die WBG Zukunft eG unter der Registernummer 100124 beim Registergericht in Jena eingetragen. Satzungsgemäß ist die Genossenschaft befugt, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreiben. Sie kann im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft alle anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen. An ihrem Standort im Norden der Stadt Erfurt betreut die Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres 5.593 Wohnungen.

In der Symbiose von wirtschaftlicher Stärke und den Säulen des genossenschaftlichen Modells bewältigen wir die Herausforderungen des Wandels und gestalten den schnellen Prozess der Veränderungen. Den sozialen Frieden erhalten und gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, damit in unseren Quartieren die Lebensqualität auf hohem Niveau erhalten bleibt, steht im Fokus des täglichen Handelns.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit dem Jahr 2019 wächst die deutsche Wirtschaft das zehnte Jahr in Folge und verzeichnet damit die längste stabile Wirtschaftsphase seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten. Die Höhe des Wachstums hat allerdings im vorangegangenen Jahr deutlich an Schwung verloren. Mit der Aussicht, dass das Bruttoinlandsprodukt zwei Quartale hintereinander zu sinken droht, war zur Jahresmitte eine rechnerische Rezession ganz nah. In der Analyse der letzten 10 Jahre erreicht das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Durchschnittswert von 1,3 %. Mit einem moderaten Zuwachs von 0,6 % weist 2019 einen Rückgang im Vergleich zu den Jahren 2017 und 2018 auf.

Die deutsche Wirtschaft zeigt im Geschäftsjahr deutliche Unterschiede. Die Bauwirtschaft ist nach wie vor von einer Boom-Phase geprägt und es wird kräftig expandiert. Die solide Steigerung des privaten Konsums wurde hervorgerufen durch einen zunehmenden Beschäftigungsgrad sowie höhere Tariflöhne. Jedoch nahezu alle Bereiche der Industrie befinden sich in einer Rezession und ziehen unternehmensnahe Dienstleistungen nach. Auch zukünftig wird die Binnennachfrage nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor unseres Wachstums bleiben. Hier spielen der boomende Arbeitsmarkt, damit einhergehende solide Einkommensverhältnisse, gute Tarifabschlüsse sowie der steigende Mindestlohn eine begünstigende Rolle.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich in 2019 weitergehend eingetrübt. Gestört durch Handelskonflikte und politische

Unsicherheiten, oftmals ausgelöst durch die amerikanische Regierung, aber auch der lange Weg des Brexit, haben die Weltwirtschaft in 2019 nur moderat wachsen lassen, was sich ebenfalls an der Entwicklung der deutschen Wirtschaft zeigt.

Aufgrund der weiterhin historisch niedrigen Zinsen ist Baugeld so günstig wie nie zuvor. Mit ca. 228 Milliarden Euro flossen ca. 6 % mehr an Investitionsvolumen als im Vorjahr in den Neubau sowie die Modernisierung. Die gute Entwicklung der Einkommen sowie z.B. auch die Gewährung der Baukindergeldzulage werden die Nachfrage nach Bauimmobilien weiter verstärken. Unterstützt durch die Nettozuwanderung, gepaart mit Umzügen innerhalb der Republik, ist vor allem in Städten die Nachfrage nach Wohnraum bleibend hoch.

Die Entwicklung der Verbraucherpreise bleibt mit einem Anstieg von 1,4 % hinter dem Vorjahr zurück. Mit 1,4 % verteuerten sich Energieprodukte nach einem Anstieg im Vorjahr mit 4,6 % moderat. Weitere Anstiege sind in der Nahrungsmittelindustrie mit 1,4 % sowie im Dienstleistungsbereich mit 1,5 % zu verzeichnen. Darunter bewegen sich die Nettokaltmieten mit einem Anstieg von 1,4 %.

Erstmals mehr als 45 Millionen Erwerbstätige waren an der Erbringung der Wirtschaftsleistung beteiligt. Im Geschäftsjahr sind rd. 400.000 Personen mehr als im Vorjahr erwerbstätig. Damit einhergehend gibt es rd. 0,9 % mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte als im Vorjahr, was die Beschäftigtenzahl auf rd. 45,3 Millionen ansteigen lässt. Der Zuwachs resultiert aus höherer Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland und gleicht altersbedingte demografische Effekte und Abwanderungen aus.

Auch 2019 kann die Entwicklung der Erwerbstätigen im Freistaat nicht mit der Entwicklung in Deutschland mithalten. Zum wiederholten Male nimmt die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % ab, was einem Verlust von 1.700 Personen entspricht. Insgesamt verfügt das Bundesland im Durchschnitt über 1,05 Millionen Arbeitsplätze.

Das vor der Corona-Krise voraussichtlich erwartete Wachstum des Bruttoinlandsproduktes liegt bei 1,1 %. Insgesamt lassen sich derzeit keine Wachstumstendenzen aufstellen, da noch nicht absehbar ist, mit welcher Intensität das Wachstum reduziert wird. Insgesamt sind alle Wirtschaftszweige von der Krise betroffen, wenngleich die Wohnungswirtschaft weniger konjunkturell abhängig ist. Dennoch ist im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie Liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Insgesamt kann das Risiko jedoch als begrenzt angesehen werden.



1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Die Situation der Thüringer Städte Erfurt und Jena ist nicht mit Berlin oder München vergleichbar. In unserem Bundesland gibt es nachweislich genügend verfügbaren und auch bezahlbaren Wohnraum. Auch thüringenweit entwickelt sich Wohnen in der Stadt völlig konträr im Vergleich zum ländlichen Raum. Die Städte erreichen mit durchschnittlichen Kaltmieten zwischen 5,23 €/m² in Erfurt bis hin zu 5,70 €/m² in Jena erstmals Höhen, die eine annähernd auskömmliche Bewirtschaftung ermöglichen. Trotzdem liegt Thüringen unter 30 % der Leistbarkeitsgrenze in Höhe des Haushaltsnettoeinkommens. Unter Einbezug des bestehenden Leerstandes in diesen Städten, der sich bei ca. 2 – 3 % einpendelt, und der jährlichen Fluktationsquote von ca. 10 % können wir für diese Städte einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ohne große Anspannungen definieren.

Ganz anders gestaltet sich die Lage im ländlichen Raum, wo auch ein Großteil der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen angesiedelt ist. In diesen Regionen bewegen sich die Mieten durchschnittlich bei 5,00 €/m². Mit diesem Ertrag ist eine nachhaltige Bewirtschaftung nicht möglich. Verstärkt wird dies durch Aufwendungen, die mit dem anstehenden Beginn des Sanierungszyklus in Verbindung stehen. Deswegen bedarf es einer sinnvollen Entwicklung des Umlandes. Dazu gehören die Schaffung von Arbeitsplätzen, umfassende Infrastrukturmaßnahmen sowie die Verbesserung der medizinischen Versorgung.

Die Anzahl der Thüringer Bevölkerung verringert sich im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung auch in 2019. Am Ende des vorletzten Quartals des Jahres zählte der Freistaat 2,134 Millionen Einwohner. Resultierend aus einem Sterbefallüberschuss, der durch Wanderungsgewinne nur abgemildert wurde, verringerte sich die Anzahl in diesem Zeitraum um 8.750 Personen, was einem Rückgang von rd. 0,41 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Entsprechend den im Juli 2019 veröffentlichten Ergebnissen der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahre 2040 weiter stark verringern. Bis dahin wird es eine Verringerung von ca. 270.000 Personen geben, d.h. es werden flächendeckende Defizite in den Geburtenzahlen und ansteigende Wanderungsverluste zu einer weiteren Verringerung der Thüringer Bevölkerung führen.

Nach wie vor ist nicht nur die Verringerung, sondern zunehmend die älter werdende Bevölkerung zu beachten. Am Ende des Jahres 2018 lag der Anteil der Personen, die das 65. Lebensjahr erreicht haben, bei 25,7 %, bis zum Jahr 2037 wird dieser Anteil auf 33,1 % ansteigen. Von derzeit 57,5 %, die sich im erwerbsfähigen Alter befinden, steigt der Anteil bis zum Jahr 2040 auf 50,4 %. Das momentane Durchschnittsalter der Thüringer beläuft sich auf 47,2 Jahre und wird demnach 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

Die Stadt Erfurt beendet das Jahr 2019 mit einer erneut rückgängigen, dennoch gestiegenen Einwohnerzahl auf insgesamt 214.417 Personen. Hierin enthalten ist ein Anstieg von 308 Personen.

Trotz der steigenden Einwohnerzahlen in den Vorjahren und des minimalen Anstiegs im Geschäftsjahr gilt der Erfurter Wohnungsmarkt als ausgeglichen. Zeitgemäßer Wohnraum wird durch Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung erlebbar und durch verhaltenen Neubau an entsprechender Stelle geschaffen. Die Anzahl von angebotenen Wohnungen übersteigt nach wie vor den Bedarf an nachgefragten Wohnungen.

Die immer älter werdende Bevölkerung sucht nach barrierearmen Wohnräumen, wo hingegen größere, bezahlbare Wohnungen von Familien mit Kindern beständig nachgefragt werden. Sollten die derzeit genehmigten Wohnungen in Erfurt auf den Markt kommen, ist für viele Marktteilnehmer mit einer höheren Leerstandsquote zu rechnen.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die im Geschäftsjahr 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, konnte ihren Anteil um 1,4 % steigern. Damit hat die Branche ihren langjährigen Durchschnitt bestätigt. Sie ist nur geringfügigen Schwankungen unterworfen und zeigt die tendenziell geringe Abhängigkeit zur Konjunktur.

Die vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse gilt für die Städte Erfurt und Jena im Rahmen der Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung. Im Rahmen dessen wurde die Höchstgrenze der Mieten bei Wiedervermietung von Wohnungen bei künftig zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Wohnen in Thüringen ist nach wie vor bezahlbar und in ausreichender Menge verfügbar. Demgemäß bedarf es der gesetzlichen Regelung nicht, um Angebot und Nachfrage zu steuern. Beschlossene Mietendeckel, wie in Großstädten bereits vorhanden, haben in Thüringen keine Relevanz.

Der Immobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich stark differenziert. Das Wachstum der Großstädte bleibt bestehen. Als Eckpfeiler für deren positive Entwicklung gelten weiterhin die hohe Erwerbstätigkeit, der Zuwachs des realen Einkommens sowie das anhaltend günstige Finanzierungsniveau. Die Wohnraumflächen in diesen Gegenden werden immer begrenzter, dazu teurer und sind somit nicht mehr für alle Einkommensschichten bezahlbar. Das Umland, wie kleine und mittlere Städte und vor allem ländliche Gebiete, verliert Einwohner und ist mit Wertverlusten und steigenden Leerständen konfrontiert.

Zum Bilanzstichtag weist der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 214 Mitglieder vor. Neben 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften zählen dazu 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Thüringenweit werden von diesen Gesellschaften etwa 265.000 Wohnungen betreut, die sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Unternehmen befinden. Die Investitionstätigkeit hat weiter zugenommen und beläuft sich seit dem Gründungsjahr 1991 auf mehr als 12,9 Milliarden €. Die Aufwendungen für Instandhaltung und –setzung sind weiter steigend, beziffern sich statistisch auf mehr als 207,3 Mio. €. Welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Nachfrage nach Instandhaltungsleistungen aufweist und ob diese zeitnah in entsprechender Qualität bedient werden können, ist derzeit schwer abschätzbar. Weiterhin ist noch fraglich, inwieweit Mietausfälle durch staatliche Hilfeleistungen reduziert werden können und ob dahingehend die Nachfrage nach günstigeren und auf dem ländlichen Raum sich befindliche Wohnungen ansteigen wird.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Seit mehr als einem Jahrzehnt erwirtschaftet die Genossenschaft sehr gute Jahresergebnisse und blickt auf eine positive Entwicklung zurück. Gut instandgehaltene Bestände und Wirtschaftseinheiten ermöglichen es, trotz sich ständig veränderter Rahmenbedingungen, insbesondere im Vermietungsgeschäft, die geschäftliche Entwicklung weiter voranzutreiben und die mit der Jahresplanung 2019 beschlossenen Ziele zu erfüllen. Mithilfe des Kerngeschäfts, welches die Vermietung und Betreuung der eigenen Immobilien umfasst, konnte ein positives Jahresergebnis erwirtschaftet werden. Bilanzielle Korrekturen aus Zuschreibungen infolge erhöhter Bodenrichtwerte wirken positiv auf den Jahresüberschuss.

Grundlage der guten Ergebnisse ist der sehr gute Vermietungsstand, trotz schwierigerem Vermietungsgeschäft. Da-

Tabelle zu 2.1.2 Umsatzentwicklung

| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 2019 | 2018 | Veränderung zum Vorjahr |
|--|----------|----------|-------------------------|
| Sollmieten | 19.490,2 | 19.261,0 | 229,2 |
| Erlösschmälerung Leerstand | -659,0 | -496,1 | -162,9 |
| Erlösschmälerung Mietminderung | -165,7 | -99,3 | -66,4 |
| Jahresnettokaltniete | 18.665,5 | 18.665,6 | -0,1 |
| Sonstige Erlöse | 33,4 | 31,0 | 2,4 |
| Erlöse aus Umlagenabrechnung | 8.331,3 | 8.004,4 | 326,9 |
| Gesamt | 27.030,2 | 26.701,0 | 329,2 |

Angaben in T€

mit einhergehend zeigt die Einnahmenseite eine weitere Steigerung. Erhebliche Ausgaben im Aufwendungsbereich, vor allem in Bezug auf notwendige Instandhaltung infolge sich veränderter gesetzlicher Vorgaben, wie z.B. die Brandschutzerneuerung, wirken dem entgegen. Es konnte ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 3.080,3 erwirtschaftet werden, wodurch die Planzahlen erreicht wurden.

2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

An ihrem Geschäftssitz, dem Erfurter Norden, betreut die Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 5.593 Wohnungen, welche eine Gesamtwohnfläche von 300.104,99 m² umfassen. Zum Portfolio zählen ferner 533 Garagen und Stellplätze.

Ausgehend von 177 nicht vermieteten Wohnungen zu Beginn stehen am Ende des Geschäftsjahres 189 Wohnungen zur Verfügung. Für in der Zukunft liegende Einzugsstermine sind 26 abgeschlossene Nutzungsverträge generiert, für weitere 27 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt. Demzufolge stehen 136 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht somit 97,57 %. Die ausgewiesene Vermietungsquote kommt erneut einer Vollvermietung gleich. Eine geringe Minimierung zum Vorjahr ist sichtbar.

Im Geschäftsjahr wurden 528 Nutzungsverträge abgeschlossen und 534 beendet. Damit bewegt sich die Fluktuationsrate bei 9,6 %.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem Vermietungsbestand der Genossenschaft von insgesamt 5.593 Wohnungen erwirtschaftete die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 27.030,2. In der folgenden Aufstellung ist die Untersetzung aufgezeigt. (siehe Abbildung oben)

Die Erhöhung der Sollmiete mit T€ 229,2 resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung von höheren Nutzungsentgelten bei Neuvertragsabschlüssen, Modernisierungsumlagen sowie deren Auswirkung aus den Veränderungen des Vorjahres. Saldiert betrachtet, wird diese durch die höheren Erlösschmälerungen, bedingt durch den Leerstand und die Mietminderungen, aufgebraucht.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| Sanierungsgrad der Wohnung | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| teilweise saniert | 4,36 €/m ² | 4,27 €/m ² |
| saniert | 5,42 €/m ² | 5,36 €/m ² |
| Neubau | 6,59 €/m ² | 6,52 €/m ² |
| Durchschnitt | 5,31 €/m ² | 5,25 €/m ² |

2.1.3 Instandhaltungstätigkeit und Brandschutzmaßnahmen

Das Geschäftsjahr war im Instandhaltungsbereich von der Umsetzung von umfangreichen Instandhaltungen und Instandsetzungen geprägt. Hierunter fällt z.B. die Erfüllung brandschutzrechtlicher Auflagen. Laut anhängender Kostenverteilung wurden insgesamt mehr als Mio. € 7,1 verwendet, wovon ca. Mio. € 5,7 als sofortiger Aufwand behandelt wurden. (siehe Tabelle S. 9)

Brandschutzmaßnahmen

- Es erfolgte die Fortsetzung der Brandmeldeanlage einschließlich elektronischer Rauchmelder zur Überwachung ausgewählter Brandabschnitte in der Wohnscheibe Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3, mit einem Bauvolumen von T€ 594,3. Davon wurden T€ 445,2 als nachträgliche Herstellkosten aktiviert.
- Brandschutzmaßnahmen in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9, im Jahr 2018 begonnen, fanden ihre Fortsetzung mit dem Einbau von T30-Türen im Kellerbereich einschließlich der Ausstattung mit einem einheitlichen Schließsystem. Wo noch nicht vorhanden, erfolgte der Einbau von T30-Wohnungseingangstüren. Statisch relevante Bauteile wurden mit brandschutztechnischer Verkleidung versehen. Dafür wurden insgesamt T€ 842,6 aufgewendet.
- Mit der Fertigstellung des 3. Bauabschnitts zum Einbau einer Sicherheitslichtanlage einschließlich der partiellen Erneuerung der Beleuchtung in den Allgemeinbereichen in der Rigaer Straße 7 – 9, fand diese Maßnahme mit weiteren T€ 309,5 ihren Abschluss. T€ 207,3 konnten als nachträgliche Herstellkosten aktiviert werden.

Die brandschutztechnischen Anforderungen der maßgeblichen Behörden haben abermals zu umfangreichen Aufwen-



dungen und Investitionen geführt. Die Fertigstellung der Arbeiten, resultierend aus dem vorliegenden Brandschutzkonzept, wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz forciert. Das Thema Brandschutz wird uns stringent begleiten und in den nächsten Geschäftsjahren zu weiteren größeren Investitionen und Aufwendungen führen.

Großmaßnahmen

- Im Geschäftsjahr wurde mit der umfangreichen Erneuerung der kompletten Elektroinstallation der Wohnungen und im Allgemeinbereich in der Sofioter Straße 7 – 9, im Haus 8, begonnen. Mit einbezogen ist die Neuinstallation der Klingel- und Wechselsprechanlage, der Einbau eines Feuerwehrotrufes sowie eine Sicherheitslicht- und Brandmeldeanlage. Für den 1. Bauabschnitt wurden bereits T€ 1.283,5 investiert. Davon sind T€ 527,5 aktivierungspflichtig.
- Die Rissanierung in der Hasenwende 6 und 8 konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Es wurden Aufwendungen aufgrund von Mängelbeseitigungsmaßnahmen in den Wohnungen sowie Baugrunderneuerungen durchgeführt. Neue Fenster wurden angeschafft, Malerarbeiten durchgeführt sowie Bodenbeläge erneuert. Der Kostenumfang beträgt rd. T€ 358,4.
- Der Umbau der Aufzugsanlage einschließlich der Erneuerung der Aufzugsteuerungen im Pankthochhaus Budapester Straße 37 umfasste T€ 120,7.
- Es wurde in der Lowetscher Straße 5 – 19 mit der Erneuerung der Warmwasserstation einschließlich des Rohrleitungsnetzes im Keller begonnen. T€ 88,5 wurden bisher aufgewendet. Die Beendigung der Baumaßnahme ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

Herrichten von Leerwohnungen

Insgesamt wurden T€ 1.653,3 für die Herrichtung von nicht vermieteten Wohnungen investiert. Mit einem durchschnittlichen Aufwand pro Wohnung in Höhe von T€ 6,7 wurden 240 Wohnungen hergerichtet. In weiteren 214 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu € 600,00. Der Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage. Aus diesem Instandhaltungsbudget wurden T€ 189,6 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet.

Laufende Instandhaltung und Versicherungsschäden

Für laufende Instandhaltung haben wir im Geschäftsjahr T€ 1.212,7 aufgewendet. Kosten, die an die Mieter weiterbelastet wurden, sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 342,5. Hier ist ein beständi-

ger Anstieg zu verzeichnen. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind defekte Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften nicht den zuge-sagten Stoffeigenschaften entsprechen. Auch der altersbedingte Verschleiß soll nicht unerwähnt bleiben.

Die Funktionalität verschiedener Bauteile bedarf der regelmäßigen Kontrolle, Pflege und Wartung. Hierbei ist das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln, aber ebenso das vorausschauende Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte, erforderlich.

Das ansteigende Defizit an qualifizierten und verfügbaren Handwerkern, die Materialpreiserhöhungen sowie eine konstante sehr hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen sind die derzeitigen Herausforderungen bei der Realisierung technischer Maßnahmen. Unser Streben orientiert sich an langfristige Geschäftsbeziehungen. Nur auf Augenhöhe können zukunftsorientiert Nachfragen zeitnah umgesetzt werden.

2.1.4 Marketing

Wir gestalten aktiv Marketing, welches nunmehr eine bedeutende und ernstzunehmende Rolle eingenommen hat. Wir sind auf allen Ebenen des Marketings unterwegs und passen unsere unternehmerischen Bedürfnisse an aktuelle Lagen an. Wir agieren normativ, strategisch und funktionell. Somit befinden wir uns in einem sich ständig ändernden Prozess. Die sozialen Kanäle, Social Media Marketing wie Facebook, YouTube und Instagram sind derzeit angesagte Wege und haben in den letzten Jahren intensiv an Bedeutung gewonnen. Neue Kommunikationswege suchen Interessierte. Positive Erscheinung wird heute virtuell erlebt und dient ausschließlich der Marke WBG Zukunft, welche am Erfurter Wohnungsmarkt gesetzt ist. Bewährtes erhalten wir und öffnen uns Neuem.

Die heute allgegenwärtige Berichterstattung über den Erfurter Norden befüllen wir weiter. Der Wohnblog ist ein bekanntes Medium und wird von allen Medienpartnern anerkannt, auch genutzt. Wir berichten über aktuelle Geschehnisse in allen menschlichen und wirtschaftlichen Bereichen, eben das Leben und Wohnen im Erfurter Norden.

Als bekennende Befürworter der Bundesgartenschau 2021 sind wir in die Geschehnisse involviert und im engen Austausch mit den Akteuren der Stadt Erfurt. Die Buga 2021 an sich, aber auch die daraus resultierende Stadtentwicklung des größten innerstädtischen Grünzuges im Erfurter Norden, die Geraue, stehen hier im Fokus unseres Handelns.

Mittels unserer bereits gelebten unternehmensbezogenen Kampagnen haben wir uns am Erfurter Wohnungsmarkt und insbesondere im Erfurter Norden sehr stark positioniert. Erfurter Norden bedeutet Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, „Der Norden ist Zukunft“.

Tabelle zu 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit und Brandschutzmaßnahmen

| | Instandhaltung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€ | Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€ | Instandhaltungsaufwand in T€ |
|---|---|---------------------------------------|------------------------------|
| Brandschutzmaßnahmen | 1.977,6 | 739,9 | 1.237,7 |
| Großmaßnahmen | 1.831,2 | 505,6 | 1.325,6 |
| Herrichten von Leerwohnungen | 1.653,3 | 189,6 | 1.463,7 |
| Laufende Instandhaltung | 1.212,7 | 0,0 | 1.212,7 |
| Versicherungsschäden/Mieterbelastung | 342,5 | 0,0 | 342,5 |
| Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften | 119,0 | 0,0 | 119,0 |
| Gesamt | 7.136,3 | 1.435,1 | 5.701,2 |



Tabelle zu 2.2.1 Ertragslage

| | 2019 in T€ | 2018 in T€ | Veränderungen in T€ |
|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 27.030,3 | 26.701,0 | 329,3 |
| Bestandsveränderungen | 350,3 | 284,7 | 65,6 |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge | 405,5 | 355,9 | 49,6 |
| Summe Betriebsleistung | 27.786,1 | 27.341,6 | 444,5 |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 9.631,6 | 9.202,3 | 429,3 |
| Instandhaltungsaufwand | 5.701,2 | 4.339,0 | 1.362,2 |
| Personalaufwand | 2.216,0 | 2.239,1 | -23,1 |
| Abschreibungen | 4.171,6 | 4.105,5 | 66,1 |
| Sonstige Aufwendungen | 2.184,6 | 2.042,7 | 141,9 |
| Zinsaufwendungen für Darlehen | 1.348,8 | 1.673,9 | -325,1 |
| Summe Betriebsaufwand | 25.253,8 | 23.602,5 | 1.651,3 |
| Betriebsergebnis | 2.532,3 | 3.739,1 | -1.206,8 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | 25,9 | 24,7 | 1,2 |
| Neutrales Ergebnis | 544,1 | 2.278,4 | -1.734,3 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -22,0 | -3,9 | -18,1 |
| Jahresergebnis | 3.080,3 | 6.038,3 | -2.958,0 |

Neue Ideen entstehen durch Offenheit und Austausch. Wir schätzen es, gemeinsam mit unseren Mitgliedern, mit den Gremien, mit unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern auch über vermeintliche Grenzen hinweg zu denken. Wir sind offen für Trendthemen und nutzen diese als Antreiber, um weiterhin glaubhaft, familiär, fair und innovativ erlebbar zu sein.

2.1.5 Verbundene Unternehmen

Seit der Gründung im Jahr 2001 als 100%ige Tochter der WBG Zukunft eG ist die DIZ Immobilienmanagement GmbH für die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen verantwortlich.

Am Ende des Geschäftsjahres betreut das Tochterunternehmen Wohnungseigentumsanlagen mit einem Bestand von 1.525 Wohnungen und 146 Garagen. Davon stehen 806 Wohnungen und 80 Garagen im Eigentum der Genossenschaft, 719 Wohnungen und 66 Garagen im Eigentum von Einzeleigentümern.

Die Mietverwaltung umfasst zwei Objekte mit insgesamt 13 Wohnungen. In der Sondereigentumsverwaltung werden 112 Wohnungen betreut.

Das Tochterunternehmen bindet hierbei u.a. Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und Hausreinigungsmitarbeiter zur Dienstleistungsausführung ein. In dem derzeit angespannten Handwerkermarkt unterstützt das Tochterunternehmen als ein starker Partner die Genossenschaft. Die Aufnahme weiterer Tätigkeitsfelder zur Unterstützung der Genossenschaft ist vorgesehen. So wurden z.B. Trocknungsdienstleistungen durchgeführt mittels Anschaffung von Trocknungsgeschäften und hierauf abgestimmten Mitarbeiterschulungen sowie die damit verbundenen Versicherungsabrechnungen durchgeführt.

Im Tätigkeitsfeld des sozialen Managements sind 4 Mitarbeiterinnen der DIZ Immobilienmanagement GmbH tätig. Diese unterstützen seit mehreren Jahren das soziale Management der Genossenschaft mit der Übernahme von sozialen Dienst-

leistungen in den einzelnen Wohngebieten. Die Nachfrage ist hoch. Für das kommende Jahr ist für das soziale Management eine Neuausrichtung vorgesehen.

2.1.6 Beteiligungen

Vor nunmehr mehr als 10 Jahren schlossen sich die drei großen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft zu einem Regionalverbund zusammen. Der Verbund ist Repräsentant für 24.000 Mitglieder und 21.000 Wohnungen. Es ist wichtiger denn je, gemeinsam für die Stadt Erfurt und somit für die Bürger Ziele und Strategien zu entwickeln, in einer Zeit, die massivst von Änderungen und Ängsten geprägt ist. In gemeinsamer Tätigkeit gestaltet der Regionalverbund mit den Genossenschaften Stadteifeste und vielfältige Veranstaltungen für Jung und Alt in Erfurt.

Weiterhin besteht eine Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH mit einer Beteiligung von 5 %, wodurch langfristig die Realisierung von Synergieeffekten durch eine effiziente Zusammenarbeit realisiert werden soll. Wesentliche Risiken umfassen u.a. steigende Versicherungsfälle und damit verbundene ansteigende Kosten. Weiterhin werden durch die Kooperation Risiken, welche aus der Organhaftung resultieren sowie die Mitarbeiter betreffen, abgedeckt.

2.1.8 Das EDV - System

Als Technologie- und Branchenführer neue Wege bereiten, das ist der Anspruch von Aareon. Seit 1990 stellt der Dienstleister Aareon einen zuverlässigen und qualitativ hochwertigen Partner im Bereich der IT dar und entwickelt permanent technologisch und funktional weiter. Wir nutzen die gesetzten Maßstäbe und Lösungen und vernetzen uns erfolgreich mit relevanten Marktteilnehmern. Neue Technologien treiben den digitalen Transformationsprozess voran. Wer die sich bietenden Chancen nutzen will, braucht Mut und Weitblick. Prozesse müssen neu gedacht und Veränderungsprozesse müssen proaktiv angenommen und umgesetzt werden.

Wir nutzen seit 2015 sehr umfangreich die ERP - Softwarelösung Wodis Sigma. Im Vordergrund unseres Handelns stehen die sichere Abbildung all unserer internen Unternehmensprozesse sowie die Steigerung der Effizienz. Dies wird gesichert und realisiert durch regelmäßige neue Releases und Hotlines, welche bei eventuellen Fragestellungen zur Verfügung stehen. Somit sind sichere Arbeitsabläufe in der Aareon Smart World gegeben, immer unter Berücksichtigung der aktuellen Datenschutzerfordernisse.

Wir erweitern unser eigenes Ökosystem immer mehr mit digitalen Lösungen. Wir arbeiten neben dem Standard mit dem Service-Portal Mareon, Archiv kompakt, Interessentenprogramm ImmoBlue und Rechnungsservices und ergänzen unsere Dienstleistungen mit mobilen Lösungen. Darüber hinaus haben wir die interne Optimierung zur Steigerung unserer unternehmerischen Leistungsfähigkeit in Analyserunden erfasst und befinden uns hier in einer ständigen Prozessoptimierung in allen Sachgebieten.

Für das kommende Jahr sind Investitionen im Bereich Hardware geplant. Hier wird die Erneuerung der IT - Infrastruktur in ihrer Gesamtheit der technisch-physikalischen Teile gemäß der langfristigen Unternehmensplanung sowie der sich ständigen technologischen Veränderungen umgesetzt. Die Erneuerung bezieht sich auf die komplette PC-Technik, Scanner, Monitore, Servertechnik, WLAN-Technik und in Teilen Software. Sämtliche Server und virtuelle Server werden auf den neuesten Stand gebracht. Somit ist für folgende Jahre die Sicherstellung interner Prozesse realisiert.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Mit dem erreichten Jahresüberschuss in Höhe T€ 3.080,3 (Vorjahr: T€ 6.038,3) lag das Ergebnis über der beschlossenen Plangröße. Die Ertragslage zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Veränderungen: (siehe Tabelle S. 10)

Im Geschäftsjahr konnte die Betriebsleistung um T€ 444,5 auf T€ 27.786,1 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus den Sollmieten infolge höherer Nutzungsgebühren bei Neuverträgen und gestiegener Abrechnungsergebnisse für die Betriebskosten 2018. Die Erhöhung der Bestandsveränderung bei Betriebskosten und höhere sonstige Erträge, insbesondere für Versicherungsschäden, tragen ebenso zur Steigerung der Betriebsleistung bei.

Demgegenüber steht ein gestiegener Betriebsaufwand mit T€ 1.651,3 auf T€ 25.253,8. Der Mehraufwand resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen mit T€ 1.362,2 auf T€ 5.701,2. Weiterhin sind die Betriebskosten, Grundsteuer sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen angestiegen, was im Einklang mit der gestiegenen Gesamtleistung steht. Mehraufwendungen für Betriebskosten resultieren im Wesentlichen aus den umlagefähigen Positionen Warmwasser/Heizung, Gebäudeversicherung und Gartenpflege. Um T€ 325,1 geringere Zinsaufwendungen reduzieren den Betriebsaufwand. Der Rückgang der Zinsaufwendungen von T€ 1.673,9 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.348,8 beruht auf prolongierten Darlehen in zurückliegenden Perioden. Hierbei konnten verbesserte Finanzierungskonditionen durchgesetzt werden. Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltniete konnte auf 7,2 % (2018: 9,0 %) verringert werden.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich das Betriebsergebnis um T€ 1.206,8 auf T€ 2.532,3 deutlich vermindert infolge des angestiegenen Instandhaltungsaufwandes.

Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 544,1 und beinhaltet im Ge-

schäftsjahr die Zuschreibung für Grund und Boden in Höhe von T€ 399,8. Bezugnehmend auf die in den Geschäftsjahren 1995 und 2005 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung ist infolge der gestiegenen Bodenrichtwerte nunmehr der Grund entfallen, sodass eine Zuschreibung gemäß HGB und BILMOG erfolgte. Weitere Positionen, wie die Erträge mit T€ 199,4 und Aufwendungen in Höhe von T€ 46,2 aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 130,3 sowie Wertberichtigungen und Buchverluste in Höhe von T€ 198,1, beeinflussen das neutrale Ergebnis. Mit 450,19 €/ME ist der Verwaltungskostensatz im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (2018: 422,84 €/ME). In der Verwaltung sind 44 Mitarbeiter tätig, davon betreut jeder Mitarbeiter im Geschäftsjahr durchschnittlich 130 Wohnungen.

2.2.2 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung (siehe Tabelle S. 12) gibt die Genossenschaft Auskunft über die Finanzlage. Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Ausgehend von der soliden Finanzlage und der Einhaltung der festgelegten Budgetvorgaben war die Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.080,3 erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Eliminierung von liquiditätsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow im Geschäftsjahr 2019 T€ 8.163,3. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 9.138,9 verändert sich im Wesentlichen aufgrund der Minimierung der Zinsaufwendungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit veränderte sich zum Vorjahr um T€ 2.028,9 aufgrund der Darlehensneuaufnahme in Höhe von T€ 2.000,0 zur Unterstützung der Investitionstätigkeit. Die notwendigen liquiden Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltniete betrug im Geschäftsjahr 45,5 % (2018: 45,2 %).

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 1.016,5 vermindert und enden mit T€ 151.670,1. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen Zuschreibungen (T€ 399,8), Investitionen in Anlagen in Bau (T€ 815,5), planmäßige Abschreibungen (T€ 4.171,6) sowie die Erhöhung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zu einer Verringerung des Anlagevermögens. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch laufende Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital und demzufolge die dazu gehörige Quote. Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen bei Rückstellungen für Instandhaltungen.

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: (siehe Tabelle S. 13)

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als getrennt dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 142,2 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 86,7 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 61,4 gedeckt. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses



| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 3.080,3 | 6.038,3 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 4.171,6 | 4.105,5 |
| Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | -399,7 | -2.085,8 |
| Veränderung der sonstigen Rückstellungen | 1.093,0 | -279,8 |
| Ertragsteueraufwand | 21,8 | 2,8 |
| Ertragsteuerzahlungen | -1,8 | -2,8 |
| Zahlungsunwirksame Aufwendungen | 0,0 | 14,0 |
| Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 198,1 | 98,8 |
| Cashflow | 8.163,3 | 7.891,0 |
| Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva | -295,1 | -256,5 |
| Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva | -55,3 | 65,6 |
| Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel | 1.348,1 | 1.670,6 |
| Sonstige Beteiligungserträge | -24,5 | -22,5 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 9.136,5 | 9.348,2 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 19,9 | 18,6 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -1.753,0 | -945,1 |
| Erhaltene Dividenden und Zinserträge | 25,1 | 25,3 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -1.708,0 | -901,2 |
| Zunahme der Geschäftsguthaben | -15,4 | 37,8 |
| Eintrittsgelder | 11,0 | 9,8 |
| Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel | -7.149,8 | -6.805,1 |
| Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel | -1.348,8 | -1.701,2 |
| Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln | 2.000,0 | 0,0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -6.503,0 | -8.534,3 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 925,5 | -87,3 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 4.661,5 | 4.760,8 |
| Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 185,0 | -12,0 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 5.772,0 | 4.661,5 |

liegt die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz bei 53,9 % (Vorjahr 51,7 %).

Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 462,21 €/m² (Vorjahr: 470,00 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 201,36 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 217,17 €/m²).

3 Prognosebericht

In unserem Prognosebericht sind noch keine potenziellen Effekte, die der weltweite Ausbruch des Coronavirus haben könnte, berücksichtigt. Das Coronavirus stellt die Welt, die Gesellschaft und Wirtschaft vor neue Herausforderungen. Ziel ist, die drohenden Folgen für unsere Genossenschaft abzumildern, bedrohliche Situationen frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Wir übernehmen Verantwortung und

tragen bestmöglich dazu bei, Mitglieder, Geschäftspartner sowie Mitarbeiter und deren Umfeld zu schützen und eine weitere Ausbreitung des Virus einzudämmen. Eine Aussage zur konjunkturellen Entwicklung ist aus heutiger Perspektive noch nicht zu treffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Mietbranche weniger stark konjunkturell abhängig ist, aktuell der Geschäftsbetrieb im Rahmen der marktwirtschaftlichen Möglichkeiten aufrechterhalten wird.

Positiv zu bewerten ist, dass Erfurt durch eine verbesserte Anbindung immer attraktiver wird und davon ausgegangen werden kann, dass die Nachfrage nach Wohnraum langfristig stabil bleibt. Dies wird nochmals verstärkt durch die bisher in 2021 stattfindende Bundesgartenschau. Es entstehen derzeit zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen in der Nähe der einzelnen Buga-Standorte, insbesondere im Erfurter Norden, wo unsere Genossenschaft Bestandhalter ist. Aktuell erfolgen in Erfurt zahlreiche Neubauvorhaben in Erfurt-Nord mit einem Bauvolumen von rd. 79 Mio. Euro.

| Vermögenslage zu 2.2.3 | 31. Dezember 2019 | | 31. Dezember 2018 | | Veränderungen |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 141.991,5 | 93,6 | 144.228,4 | 94,4 | -2.236,9 |
| Finanzanlagen | 243,5 | 0,2 | 243,5 | 0,2 | 0,0 |
| | 142.235,0 | 93,8 | 144.471,9 | 94,6 | -2.236,9 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Vorratsvermögen | 35,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 35,9 |
| Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten | 3.627,2 | 2,4 | 3.368,0 | 2,2 | 259,2 |
| | 3.663,1 | 2,4 | 3.368,0 | 2,2 | 295,1 |
| Flüssige Mittel | 5.772,0 | 3,8 | 4.661,5 | 3,1 | 1.110,5 |
| Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 0,0 | 0,0 | 185,0 | 0,1 | -185,0 |
| Vermögen | 151.670,1 | 100,0 | 152.686,4 | 100,0 | -1.016,3 |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital | 86.678,2 | 57,1 | 83.602,4 | 54,8 | 3.075,8 |
| Fremdkapital | 61.376,9 | 40,5 | 66.526,7 | 43,5 | -5.149,8 |
| | 148.055,1 | 97,6 | 150.129,1 | 98,3 | -2.074,0 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Rückstellungen | 1.693,5 | 1,1 | 580,5 | 0,4 | 1.113,0 |
| Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten | 1.921,5 | 1,3 | 1.976,8 | 1,3 | -55,3 |
| | 3.615,0 | 2,4 | 2.557,3 | 1,7 | 1.057,7 |
| Kapital | 151.670,1 | 100,0 | 152.686,4 | 100,0 | -1.016,3 |

Weiterhin werden wir in Zukunft beständig sein und sehen es als unsere Hauptaufgabe an, den Wohnungsbestand nachhaltig zu sanieren, zu erhalten und zu pflegen. Das erfordert die Durchführung von effizienten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Beachtung der Rahmenbedingungen durch EU, Bund und Land, der Wirtschaftlichkeit und den bedarfsorientierten Anforderungen.

Unter der Einhaltung der gegebenen Bedingungen sind beinträchtigende Risiken, die künftig negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, nicht sichtbar. Wir werden unter Einhaltung der geplanten Ziele, die weitere wirtschaftliche Entwicklung vorantreiben, die Zukunft im Blick haben und unter den Bedingungen künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen.

Für das Geschäftsjahr 2020 haben wir, ausgehend von der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030, die folgenden Ziele festgelegt. Umsatzerlöse sind mit T€ 28.065,6 geplant. Hierunter sind als wesentlicher Treiber die durchschnittlichen Sollmieten von 5,53 €/m² zu nennen, was zu Einnahmen aus dieser Position in Höhe von T€ 20.147,9 führt. In Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete werden für den größten Teil des Bestandes sozial verträgliche Anpassungen der Nutzungsentgelte durchgeführt, was den Zuwachs dieser Position

zeigt. Im Aufwandsbereich sind für bezogene Lieferungen und Leistungen T€ 15.868,4 geplant sowie Personalaufwendungen in Höhe von T€ 2.516,0, die der neuen Betriebsvereinbarung entsprechen. Wir planen die Realisierung eines Jahresüberschusses auf T€ 2.300,1, realisiert zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft. Als Herausforderung sehen wir die sich schnell verändernden Rahmenbedingungen im Vermietungsgeschäft, die Nachfrage nach preisstabilen sowie qualitativ hochwertigen Handwerkern sowie die steigende Herausforderung geeigneter Personalfindung. Diese Komponenten erschweren das tägliche Geschäft, die gestellten Ziele zu erreichen. Wir planen die Erreichung einer Vermietungsquote von 96,71 % für das kommende Jahr.

Seit der Beschlussfassung der langfristigen Unternehmensplanung 2015 – 2030 im Jahr 2015 haben sich Rahmenbedingungen bei bestimmten Positionen, die sowohl die Einnahme- als auch die Ausgabenseite betreffen, geändert, sodass eine Anpassung der Planung erforderlich ist. Bereits im Geschäftsjahr 2019 haben wir mit der Überarbeitung der Planung begonnen und hierbei den Planungszeitraum bis 2035 berücksichtigt. Vorrangiges Ziel ist die Bestandssicherung sowie die Erweiterung des Portfolios durch Neubauten auf den eigenen Flächen unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsaspekten. Die Planung soll in 2020 finalisiert werden.

4 Chancen- und Risikobericht

Die nachhaltige Sicherung und Erhaltung unseres Bestandes für heutige und folgende Generationen stehen an erster Stelle. Die Qualität des Wohnens zu erhalten, unserer Bestände an die zukünftigen Bedürfnisse unserer Mitglieder und Nutzer auszurichten, unter Beachtung der jeweiligen Einkommenssituation, ist die langfristige Aufgabe der Genossenschaft. Weitere Bedeutung hierbei finden die Entwicklung der Höhe des wirtschaftlichen Nutzungsentgelts sowie der Bewirtschaftungskosten, die Umsetzung geforderter technischer Standards und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Insgesamt gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung aus, ungeachtet dessen, welche Auswirkungen die derzeitige Corona-Krise haben wird. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht existent.

Die frühzeitige Erkennung von bestandsgefährdenden Sachverhalten und die Fernhaltung der Risiken von der Genossenschaft ist die Aufgabe eines funktionierenden Risikomanagements. Das Risikohandbuch ist in das Organisationshandbuch der Genossenschaft eingebunden. Erweiterte Kriterien fließen in die Bewertung ein und Steuerungsmaßnahmen dienen der besseren Kontrolle. Mit der laufenden Überwachung der Risiken und deren Dokumentation in den Vorstandsprotokollen stellen wir eine adäquate Risikobehandlung sicher. Die interne Budgetkontrolle der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen sowie die tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse sind Inhalt des Risikomanagements. Es erfolgt in regelmäßigen Abständen ein Vergleich der Ist- und Sollgrößen. Die gewonnenen Erkenntnisse hierdurch werden an die Gremien regelmäßig und zeitnah kommuniziert. Die weitere Vorgehensweise wird aufgrund von Erkenntnissen dokumentiert und weiter beobachtet.

Seit dem Jahr 2006 ist die Genossenschaft gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 zertifiziert. Am 20. November 2019 erfolgte die Zertifizierung gemäß der DIN EN 9001:2015. Die Prüfung erfolgte auf Basis der Durchführung von Stichproben mittels Dokumenteneinholung. Weiterhin wurden Mitarbeiter befragt und eine Vorort-Begutachtung durchgeführt. Wir erfüllen die gesetzten Normen vollumfänglich. Die während des Audits angesprochenen Verbesserungsvorschläge werden geprüft und als Potenzial für Veränderungen und Fortschreibung der laufenden Prozesse gesehen. Das Managementsystem ist Begleiter in der täglichen Arbeit. Eingebrachte Veränderungen werden dokumentiert und über das Intranet jedem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

4.1 Vermietung

Wohnen ist mehr als von Wänden umgeben und ein Dach über dem Kopf. Es zählt zu den Grundbedürfnissen eines Menschen, verbunden mit wahrgenommener Sicherheit und Geborgenheit. Um dieses Grundbedürfnis zu erfüllen, leisten die Wohnungsunternehmen im Freistaat einen wichtigen Beitrag. Sie sehen es als ihre Aufgabe an, breite Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und übernehmen soziale Verantwortung. Sie stellen sich den breiten Anforderungen des Marktes, bieten Wohnraum in allen Segmenten, betreuen Menschen verschiedener Schichten, mit verschiedenen Ansprüchen und Bedürfnissen.

Die wirtschaftliche Stabilität einer Großzahl der Wohnungsunternehmen ist in den letzten Jahren gewachsen. Dem stehen jedoch stetig wachsende Herausforderungen gegenüber. Unternehmen müssen bezahlbaren Wohnraum bieten, gleichzeitig die Kosten für Baumaßnahmen konstant halten und stehen dem Problem der hohen Leerstände im ländlichen Raum gegenüber. Wohnungsunternehmen können nur die über die Mieten eingenommenen Einnahmen in

ihre Bestände investieren. Daher sind die Spielräume für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begrenzt, müssen aber gleichzeitig gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen beachten. Ein Spagat, der ein hohes Maß an Verantwortung und Mut abverlangt.

Die Mieten und Umlagen gelten als wesentlicher Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und stellen den größten Teil der Einnahmen der Wohnungsunternehmen dar. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen im Jahr 2018 auf 4,78 Euro/m² an. Die Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,71 Euro/m² und ist somit um 1,7% im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich nicht verändert und liegt stabil bei 8,1%.

Steigende Mieten, akuter Wohnungsmangel bis hin zur Entzweiung großer Immobilienunternehmen und ein gesetzlich vorgeschriebener Mietendeckel in bestimmten Regionen Deutschlands sind die Inhalte der letztjährigen Berichterstattung in den Medien. Vielfach werden in den Medien Angebote aus einschlägigen Internetportalen und deren Entwicklung dargestellt, wo man Durchschnittswerte von 7,30 €/m² für Erfurt, 8,60 €/m² für Jena findet. Für 2018 betrug die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit normaler Ausstattung und Lage 6,92 €/m², Jena punktete genau auf den Durchschnittswert, Erfurt liegt mit 6,50 €/m² deutlich darunter. Die sich daraus abbildende Nettokaltmiete liegt im Durchschnitt bei 5,01 €/m², die Stadt Jena bei 5,70 €/m² und Erfurt bei 5,23 €/m². Damit gelten die Thüringer Städte mittlerweile als Anführer für die höchsten Nettokaltmieten im Osten Deutschlands. Deutschlandweit betrachtet belegen sie nur hintere Plätze. Die Preisspitzen erlebt man nach wie vor in den großen Städten. Weiterhin zeigt sich ein homogenes Mietpreisniveau in den Landkreisen, die jedoch erheblich unter dem Niveau des städtischen Raums liegen.

Insgesamt ist preiswertes Wohnen in Thüringen vielerorts möglich. Der im großen Umfang bereits vorhandene Neubau und die zunehmend erlassenen Baugenehmigungen werden die Situation für die ansässigen Wohnungsunternehmen erschweren. Die Inanspruchnahme von Förderprogrammen wirkt jedoch positiv tief in die Wohnungswirtschaft ein.

Politisch wird diskutiert, dass die Miete ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen darf. Hierbei ist die Miete zzgl. die Betriebskosten gemeint. Bei dieser Betrachtung liegen die Thüringer mit der zu leistenden Miete mit 24,0% ihres Haushaltsnettoeinkommens unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 27,2%.

Erfurt ist nach wie vor eine lebenswerte und attraktive Stadt, die sich durch eine sehr gute Infrastruktur, vielseitige industrielle Ansiedlungen sowie zahlreiche kulturelle Möglichkeiten auszeichnet. Um den Marktanforderungen gerecht zu werden und einen guten baulichen Zustand unserer Bestände zu gewährleisten, werden wir auch in Zukunft die Nutzungsentgelte moderat anpassen, damit erforderliche Investitionen sichern und zugleich Begleiter für das Leben und Wohnen in der Genossenschaft sein.

4.2 Instandhaltung

Für das regelmäßige Herrichten von Wohnraum, die laufende Instandhaltung, die Durchführung von Großmaßnahmen und Maßnahmen zur Einhaltung von behördlichen Auflagen bedarf es jährlich entsprechender liquider Mittel, um den bereits erreichten Stand beibehalten zu können. Dass diese Mittel nicht jederzeit nur aus dem laufenden Cash Flow aufgebracht

werden können, sondern teilweise die Fremdfinanzierung verlangen, ist der momentanen Lage am Handwerkermarkt und demzufolge den gestiegenen Preisen geschuldet.

Die erste Sanierungswelle erfolgte nach 1990, die zweite Sanierungswelle beschäftigt uns bereits heute und wird uns in den nächsten Jahren begleiten. Die genannten Investitionen nach 1990 sind in der Genossenschaft finanziell noch zu spüren; vorhandene Darlehen, aber auch Altschulden belasten die Liquidität. Die 2. Sanierungswelle wird im nächsten Jahrzehnt umfangreiche Investitionen erfordern. Dies ist in einem Umfeld steigender Baupreise eine Herausforderung. Umso wichtiger ist eine solide Planung der Instandhaltung und somit Werterhaltung der Bestände mit einhergehender Sicherung finanzieller Mittel sowie personeller Ressourcen.

Unsere Bestände sind sehr gut saniert. Durchdacht und zeitgemäß haben wir den Bestand der Genossenschaft im Blick. Wir investieren stetig und erfüllen verantwortbar erforderliche Standards. Bei all den Investitionen liegt der Fokus auf Bezahlbarkeit der künftigen Nutzungsentgelte, um einer breiten Einkommensschicht Wohnraum zur Verfügung zu stellen, im Sinne unserer satzungsgemäßen Verpflichtung: Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

4.3 Investitionen in den Neubau

Die Genossenschaft besitzt eine Vielzahl von Flächen zur Neubebauung. Verschiedenste Szenarien beschäftigen unsere Genossenschaft, immer in Anlehnung an den aktuellen und künftigen Bedarf beim Wohnen und Leben. Wir entwickeln unsere Flächen und schaffen erforderliche Baureifen. Aktuell entwickeln wir im Erfurter Norden Abrissflächen in enger Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt. Die städtebauliche nachhaltige Entwicklung liegt uns hier am Herzen.

Ziel ist die Erweiterung unseres Portfolios mit ergänzenden Wohnformen zu unserem bisherigen Bestand. Die Entwürfe liegen dem Erfurter Gestaltungsbeirat vor und gemeinsam mit Stadt, Gestaltungsbeirat und Stadtrat arbeiten wir uns in Richtung Bebauungsplan vor, sodass wir in überschaubarer Zukunft neue Projekte der WBG Zukunft angehen können.

4.4 Liquiditätslage

Einhergehend mit erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aufwendungen für Neubauten ergibt sich ein erhöhter Bedarf liquider Mittel. Der Bedarf sowie die fristgerechte Tilgung und Bedienung der Zinszahlungen werden mittels unseres aufgestellten Risikomanagementsystems überwacht, um zeitnah gegenläufige Entwicklungstendenzen zu unserer Planung zu identifizieren und diesen entgegenzuwirken.

Mittels des aktiven Budgetsystems in WODIS Sigma werden definierte Größen für beschlossene Projekte eingestellt. Die einzelnen Kostenarten unterliegen der monatlichen Kontrolle und Analyse, eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert. Mit der Überschreitung des Gesamtbudgets wäre der Abbau der vorhandenen laufenden Liquidität bis hin zur Inanspruchnahme neuer Kreditmittel verbunden, was selbst im Niedrigzinsniveau zusätzlichen Aufwand bedeutet. Durch zugesagte Kreditportfolios und uns zur Verfügung stehende Finanzierungsvarianten ist die Genossenschaft finanziell gut ausgestattet und verfügt über Sicherheit gegen eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Die Genossenschaft hat ein installiertes Risikomanagementsystem. Dies unterliegt der laufenden Kontrolle. Sowohl Forderungen aus dem Kerngeschäft wie auch anderweitige Forderungen werden regelmäßig analysiert und mittels regelmäßig durchgeführter Mahnläufe überwacht. Sofern eine Werthaltigkeit nicht mehr gegeben ist, werden entsprechenden Wertberichtigungen durchgeführt.

Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist gekennzeichnet durch eine langfristige Liquiditätsbindung in den Immobilienbestand, wodurch gleichzeitig eine langfristige Finanzierung erforderlich ist. Daraus ergibt sich auch das Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich. Für die Überwachung und Steuerung dieser Risiken dienen die regelmäßige Auswertung des Risikomanagements sowie laufende Liquiditätsbetrachtungen, gleichzeitig werden mögliche Risiken in der Planung berücksichtigt.

Möglichen Liquiditätsrisiken wirken wir entgegen, indem wir frühzeitige Prolongationen nutzen und aufgrund unserer guten Eigenkapitalausstattung den Abbau von Fremdverbindlichkeiten vorantreiben.

4.5 Personalmanagement

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes ist wie andere Lebensbereiche auch geprägt von den Auswirkungen des demografischen Wandels, der Zuwanderung und fortschreitender Digitalisierung. Die Prognosen zeigen einen signifikanten Rückgang an Erwerbspotenzial am Arbeitsmarkt auf. Das Besetzen offener Stellen ist in vielen Bereichen schwieriger geworden. Es fehlen Fach- und Führungskräfte. Dies wird sich in der Zukunft weiter verstärken. Umso wichtiger ist es, das aktive Personal an das Unternehmen zu binden und der jungen Generation eine gute Ausbildung zu ermöglichen.

Die Attraktivität unserer Genossenschaft als Arbeitgeber steigern wir durch das verstärkte Angebot von flexiblen Arbeitsmodellen, begleitet von sozial- und gesundheitsfördernden Leistungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Wir haben in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat eine neue Betriebsvereinbarung mit Regelungsabrede zum 01. Januar 2020 überarbeitet und können nun ein modernes Vergütungssystem mit variablen Bestandteilen anbieten. Dies ermöglicht der Genossenschaft, die derzeitigen sowie zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angemessen zu entlohnen und gleichzeitig anzuspornen, aktiver zu werden. Bereits seit 2018 gewähren wir eine Unterstützung zur Altersvorsorge, in weiteren monetären Vergütungsbausteinen aufgebaut Zusatzleistungen, wie betriebliche Gesundheitsförderung im Rahmen von Sportmöglichkeiten oder aber eine betriebliche Krankenversicherung als arbeitgeberfinanzierte Krankenzusatzversicherung. Gesunde und aktive Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind uns von großer Bedeutung.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 16. März 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2019

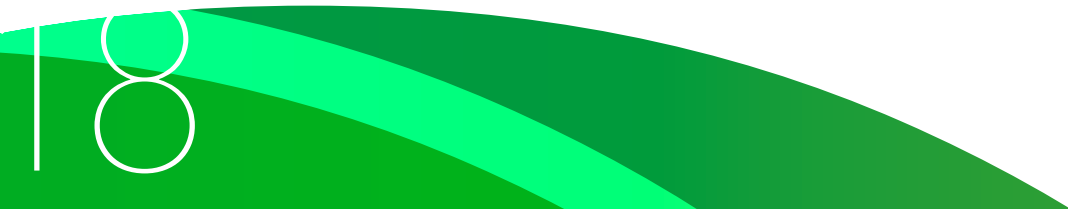
| AKTIVA | 31.12.2019 | | Vorjahr |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 75.652,38 | 121.561,67 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 138.985.208,71 | | 141.269.172,69 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.935.316,76 | | 2.025.915,68 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 179.765,70 | | 271.762,99 |
| 4. Anlagen im Bau | 815.534,89 | 141.915.826,06 | 539.998,05 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 213.500,00 | | 213.500,00 |
| 3. Andere Anlagen | 5.000,00 | 243.500,00 | 5.000,00 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 8.665.747,20 | | 8.315.458,78 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 1.309.900,92 | 9.975.648,12 | 1.237.984,92 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 68.071,15 | | 105.412,14 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 68.687,35 | | 53.938,32 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 14.173,59 | | 827,87 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.457.728,05 | 3.608.660,14 | 3.170.259,00 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.771.994,63 | 4.661.549,03 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 32.699,52 | 38.417,83 |
| D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | | 0,00 | 184.986,54 |
| Bilanzsumme | | 161.623.980,85 | 162.240.745,51 |

Bilanz zum 31. Dezember 2019

| PASSIVA | 31.12.2019 | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------|----------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 356.850,00 | | 346.500,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 5.527.953,33 | | 5.543.403,33 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.350,00 | 5.886.153,33 | 300,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf | | | |
| Geschäftsanteile: | € 596,67 | | |
| Vorjahr: | € 596,67 | | |
| II. Kapitalrücklage | | 898.212,82 | 887.237,82 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 43.581.760,54 | | 43.581.760,54 |
| 2. Gesetzliche Rücklage | 3.667.562,92 | | 3.359.532,79 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 30.230.434,84 | 77.479.758,30 | 24.795.931,48 |
| IV. Bilanzgewinn | | 2.772.271,14 | 5.434.503,36 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 21.000,00 | | 1.000,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 2.946.508,15 | 2.967.508,15 | 1.817.470,24 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.392.005,49 | | 66.544.161,09 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 8.766.597,46 | | 8.610.909,57 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 107.771,99 | | 232.177,53 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.068.608,97 | | 908.447,42 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 75.582,59 | | 81.959,93 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 101.393,57 | 71.511.960,07 | 95.235,59 |
| davon aus Steuern: | € 15.675,23 | | |
| Vorjahr: | € 0,00 | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 108.117,04 | 214,82 |
| Bilanzsumme | | 161.623.980,85 | 162.240.745,51 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

| | Geschäftsjahr 2019 | | Vorjahr |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 27.030.241,72 | | 26.701.004,60 |
| b) aus der Betreuungstätigkeit | 16.097,28 | | 14.150,40 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 27.406,90 | 27.073.745,90 | 27.225,31 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 350.288,42 | 284.699,31 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.150.106,87 | 2.743.551,95 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 14.868.895,02 | | 13.057.286,01 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 23.027,89 | 14.891.922,91 | 19.713,07 |
| 5. Rohergebnis | | 13.682.218,28 | 16.693.632,49 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.852.783,65 | | 1.875.801,05 |
| b) Soziale Abgaben | 363.259,80 | 2.216.043,45 | 363.325,41 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.171.638,43 | 4.105.528,80 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.297.505,52 | 2.086.607,25 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | | 24.500,00 | 22.500,00 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 799,89 | 0,00 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 647,33 | 2.812,50 |
| davon aus Abzinsung: € 0,00 | | | |
| Vorjahr: € 648,84 | | | |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.348.783,40 | 1.674.593,41 |
| davon aus Abzinsung: € 0,00 | | | |
| Vorjahr: € 728,55 | | | |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 21.758,06 | 2.757,86 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 3.652.436,64 | 6.610.331,21 |
| 15. Sonstige Steuern | | 572.135,37 | 571.994,14 |
| 16. Jahresüberschuss | | 3.080.301,27 | 6.038.337,07 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage | | 308.030,13 | 603.833,71 |
| 18. Bilanzgewinn | | 2.772.271,14 | 5.434.503,36 |



Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hat in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22 ihre Geschäftsstelle und ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 100124 registriert.

Für die Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2019 sind die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgebend. Gesetzliche Regelungen wie das Genossenschaftsgesetz, des DMBiG und die Satzung der Genossenschaft fanden Beachtung. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen datiert vom 17. Juli 2015. Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das branchenübliche Gesamtkostenverfahren. Entsprechend den Angaben über die Schwellenwerte des § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Kalenderjahr ist das Geschäftsjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung fanden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ihre Anwendung.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Hier gilt die lineare Abschreibungsdauer von drei bis fünf Jahren.

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen.

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

| | Abschreibung in % |
|---|-------------------|
| Wohngebäude | 2,0 |
| Geschäftsgebäude Altbauten | 4,0 |
| Geschäftsgebäude Neubau | 2,5 |
| Garagen | 4,0 |
| Stellplätze und andere bauliche Anlagen | 10,0 |
| Außenanlagen | 10,0 |

Für Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungs-

dauer von 3 bis 23 Jahren zugrunde gelegt. Auf Zugänge die im Verlauf des Geschäftsjahres angeschafft wurden, erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bis € 250,00 wurden im Zugangsjahr voll als Aufwand bewertet. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von € 250,01 bis € 800,00 erfolgt im Anschaffungsjahr die Vollabschreibung, diese werden als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** werden unter der Position **Umlaufvermögen** ausgewiesen. Diese beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten und sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Durch die Inanspruchnahme gebildeter **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit geachtet und somit werden Risiken minimiert. Die Bilanzierung der **sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Steuerrückstellungen und **sonstige Rückstellungen** werden für alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses gebildet. Ihre Bewertungen wurden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 im Anlagespiegel dargestellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in den Geschäftsjahren 1995 und 2005 auf verschiedene Grundstücke aufgrund des Rückgangs der Bodenrichtwerte vorgenommen. Der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung liegt nicht mehr vor, da sich die aktuellen Bodenrichtwerte erhöht haben. Demzufolge erfolgte die Zuschreibung in Höhe der damaligen Abschreibungswerte von € 399.668,68 auf die **Grundstücke mit Wohnbauten**.

Nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** wurden aus der Herrichtung von Wohnraum mit € 189.598,92 für die Objekte in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aktiviert.

Für den Einbau einer Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 7 – 9 erfolgte im Geschäftsjahr die Aktivierung von nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von € 207.266,33 auf die **Grundstücke mit Wohnbauten**.

In den Großobjekten wurde auch diesjährig die Abarbeitung der Beauftragungen zur Ertüchtigung des Brandschutzes fortgesetzt. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes für die Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 wurden € 585.880,47 als nachträgliche Herstellungskosten in den **Sachanlagen** bewertet. Davon erfolgte für anteilig € 140.629,56 die Umbuchung aus den **Anlagen im Bau**. Bereits im Vorjahr eingestellte nachträgliche Herstellkosten zur Brandschutzertüchtigung in der Rigaer Straße 7 – 9 wurden in Höhe von € 87.979,64 aus den **Anlagen im Bau** in die **Grundstücke mit Wohnbauten** umgegliedert. Diesjährig wurden € 51.959,47 als nachträgliche Herstellkosten aktiviert.

Von den im Vorjahr eingestellten nachträglichen Herstellkosten in **Anlagen im Bau** wurden für den Einbau der Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 7 – 9 zum Ende des Geschäftsjahres € 208.707,60 in die **Grundstücke mit Wohnbauten** umgegliedert.

In der Sofioter Straße 7 – 9 wurde im Rahmen der Elektrosanierung, 1. Bauabschnitt Haus 8, eine Gefahrenmeldeanlage installiert, diese wurde in die **Anlagen im Bau** mit T€ 527.534,89 nachaktiviert.

Für die Eigentümeranlagen VII und XIII erfolgte die Anzahlung für den Anbau von Balkonen in Höhe von € 287.500,00 in die **Anlagen im Bau**. Die Balkonanlagen wurden im Geschäftsjahr angebaut, die Wohnungen wieder hergerichtet. Aufgrund von noch ausstehenden Aufmaßen erfolgt die Abrechnung im kommenden Jahr.

Die Bilanzierung der noch nicht abgerechneten umlegbaren Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt im Umlaufvermögen unter den **Unfertigen Leistungen**. Die Höhe beläuft sich auf € 8.665.747,20 (Vorjahr: € 8.315.458,78). Die darauf bereits geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 8.766.597,46 (Vorjahr: € 8.610.909,57) sind als **Erhaltene Anzahlungen** unter den Verbindlichkeiten enthalten.

Als **Geleistete Anzahlungen** werden die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften bewertet und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.308.820,92 (Vorjahr: € 1.236.904,92).

Um eventuellen Ausfällen von Forderungen Rechnung zu tragen, wurden Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** mit € 105.731,13 (Vorjahr: € 77.723,72) gebildet.

Die Position **Sonstige Vermögensgegenstände** beinhaltet die Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften. Hier sind € 3.439.986,29 (Vorjahr: € 3.143.038,19) bilanziert.

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind Forderungen in Höhe von € 2.373,16 (Vorjahr: € 4.113,16)

unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist in Anlage 2 dargestellt.

Auf Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden Vorauszahlungen geleistet. In Höhe von € 21.000,00 sind entsprechende **Rückstellungen für Steuern** auf Gewerbe- und Körperschaftsteuer gebildet worden.

In der folgenden Tabelle werden die **Sonstigen Rückstellungen** aufgezeigt:

| Rückstellung für | Geschäftsjahr € |
|---------------------------------------|--------------------|
| Kosten der Hausbewirtschaftung | 2.861.454,86 |
| Kosten des Personals | 67.863,00 |
| Kosten der Steuerberatung und Prüfung | 15.840,29 |
| Kosten sonstiger Risiken | 1.350,00 |
| Gesamtsumme | 2.946.508,15 |

In Anlage 3 sind die **Verbindlichkeiten** nach unterschiedlichen Fristen sowie deren Besicherung dargestellt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind Erträge aus Sollmieten mit € 19.490.168,33 (Vorjahr: € 19.261.006,82) enthalten. Abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2018, minimiert um zugeordnete Erlösschmälerungen, betragen € 8.333.177,72 (Vorjahr: € 8.036.393,16). Erlösschmälerungen gehen aufgrund des Leerstandes sowie aus Mietminderungen in Höhe von € 826.524,71 (Vorjahr: € 627.321,22) in diese Position ein.

Als wesentliche Bestandteile sind in den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** folgende Sachverhalte enthalten:

| Erträge aus | Geschäftsjahr € |
|--------------------------------|--------------------|
| Zuschreibungen Grund und Boden | 399.766,36 |
| früheren Jahren | 199.379,69 |
| Versicherungsschäden | 151.665,12 |
| Schadenersatz | 138.936,86 |
| Auflösung von Rückstellungen | 130.344,40 |
| Vereinnahmte Guthaben | 36.180,60 |

Als Aufwendungen früherer Jahre sind unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** € 46.258,70 (Vorjahr € 53.079,51) berücksichtigt.



E. Sonstige Angaben

I. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

| | Geschäftsjahr Personen | Vorjahr Personen |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 21 | 26 |
| Technische Mitarbeiter | 19 | 18 |
| Auszubildende | 4 | 4 |
| gesamt | 44 | 48 |

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 5 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

II. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder |
|------------------|------------|
| Stand 01.01.2019 | 6.146 |
| Zugänge | 477 |
| Abgänge | 492 |
| Stand 31.12.2019 | 6.131 |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Zugänge und Abgänge um € 15.450,00 vermindert (Vorjahr: Minimierung € 37.800,00).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes
Petra Lange, Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Werner Stöckigt – AR-Vorsitzender, Rechtsanwalt
Christian Beutl – stellvertretender AR-Vorsitzender, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer
Sylvia Voigt – Schriftführerin, Leiterin „Nachtasyl“
Michael Giese – stellvertretender Schriftführer, Rentner
Alexander Köhler – AR-Mitglied, Leiter Key-Account-Management und Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt
Dr. Bernhard Lisson – AR-Mitglied, Rechtsanwalt

F. Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH hat ihren Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22. Sie firmiert als 100%iges Tochterunternehmen der Wohnungsbau-genossenschaft WBG Zukunft eG. Die Werte aus dem

handelsrechtlichen Jahresabschluss der Tochtergesellschaft ergeben sich wie folgt:

| | Saldo in € |
|------------------|------------|
| Bilanzsumme | 666.145,76 |
| Eigenkapital | 503.139,26 |
| Jahresüberschuss | 27.602,38 |

G. Beteiligungen

Als einer von drei Beteiligten hält die Genossenschaft an der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften eine Einlage in Höhe von € 5.000,00, diese entspricht 33,3%. Mit dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2019 beläuft sich das Eigenkapital auf € 211.974,99 (Vorjahr: € 190.173,35) und die Bilanzsumme auf € 215.030,49 (Vorjahr: € 199.511,75). Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 24.501,64 (Vorjahr: € 7.569,84) erwirtschaftet.

Unsere Beteiligung an der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % halten wir seit dem 1. Januar 2015. Als Erträge sind diesjährig € 24.500,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2018. Am Ende des Geschäftsjahres beträgt das Eigenkapital der Beteiligung € 663.154,95 und erreicht eine Quote von 60,65 % an der Bilanzsumme mit € 1.093.301,25. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr beträgt € 525.855,72.

H. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ereignet, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

I. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.080.301,27. Entsprechend § 41 (2) der Satzung wurden € 308.030,13 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.772.271,14 in die anderen Ergebnismittel einzustellen.

Wohnungsbau-genossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 16. März 2020

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Bruttowerte | | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | | | |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------|-----------------------|--|--|------------------------------------|-------------------|--|------------------------|------------------------|
| | AK/HK 01.01.2019 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | AK/HK 31.12.2019 | Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Abschrei- bungen auf Abgänge | Zuschreibungen | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 | Buchwert 31.12.2019 | Buchwert 31.12.2018 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 464.310,25 | 2.408,56 | 0,00 | 0,00 | 466.718,81 | 342.748,58 | 48.317,85 | 0,00 | 0,00 | 391.066,43 | 75.652,38 | 121.561,67 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 236.681.024,98 | 907.586,89 | 59.394,08 | 437.316,80 | 237.966.534,59 | 95.411.852,29 | 3.969.142,27 | 0,00 | 399.668,68 | 98.981.325,88 | 138.985.208,71 | 141.269.172,69 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.960.678,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.960.678,38 | 2.934.762,70 | 90.598,92 | 0,00 | 0,00 | 3.025.361,62 | 1.935.316,76 | 2.025.915,68 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.210.732,66 | 27.481,57 | 61.351,14 | 0,00 | 1.176.863,09 | 938.969,67 | 63.579,39 | 5.451,67 | 0,00 | 997.097,39 | 179.765,70 | 271.762,99 |
| Anlagen im Bau | 539.998,05 | 815.534,89 | 102.681,25 | -437.316,80 | 815.534,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 815.534,89 | 539.998,05 |
| | 243.392.434,07 | 1.750.603,35 | 223.426,47 | 0,00 | 244.919.610,95 | 99.285.584,66 | 4.123.320,58 | 5.451,67 | 399.668,68 | 103.003.784,89 | 141.915.826,06 | 144.106.849,41 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Beteiligungen | 213.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 213.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 213.500,00 | 213.500,00 |
| Andere Finanzanlagen | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| | 243.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 243.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 243.500,00 | 243.500,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 244.100.244,32 | 1.753.011,91 | 223.426,47 | 0,00 | 245.629.829,76 | 99.628.333,24 | 4.171.638,43 | 5.451,67 | 399.668,68 | 103.394.851,32 | 142.234.978,44 | 144.471.911,08 |

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

| | Stand | Einstellungen während | | Stand |
|---|----------------------|--------------------------------|--|----------------------|
| | 31.12.2018 | des Geschäftsjahres | | 31.12.2019 |
| | € | € | | € |
| Kapitalrücklage | 887.237,82 | 10.975,00 | | 898.212,82 |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 43.581.760,54 | 0,00 | | 43.581.760,54 |
| 2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr) | 3.359.532,79 | 308.030,13 (308.030,13) | | 3.667.562,92 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt) | 24.795.931,48 | 5.434.503,36 (5.434.503,36) | | 30.230.434,84 |
| Rücklagen insgesamt | 71.737.224,81 | 5.742.533,49 | | 77.479.758,30 |
| | 72.624.462,63 | 5.753.508,49 | | 78.377.971,12 |

ANLAGE 3 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

| | insgesamt | Restlaufzeit | Restlaufzeit zwischen | Restlaufzeit über | gesichert | Art der Sicherung ¹ |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr | 1 und 5 Jahre | 5 Jahre | | |
| | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 61.392.005,49 | 7.492.895,52 | 27.601.716,50 | 26.297.393,47 | 61.392.005,49 | GPR |
| (Vorjahr) | (66.544.161,09) | (7.145.003,70) | (29.114.254,92) | (30.284.902,47) | (66.544.161,09) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 8.766.597,46 | 8.766.597,46 | | | | |
| (Vorjahr) | (8.610.909,57) | (8.610.909,57) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 107.771,99 | 107.771,99 | | | | |
| (Vorjahr) | (232.177,53) | (232.177,53) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.068.608,97 | 1.068.608,97 | | | | |
| (Vorjahr) | (908.447,42) | (833.685,97) | (74.761,45) | | | |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 75.582,59 | 75.582,59 | | | | |
| (Vorjahr) | (81.959,93) | (71.885,87) | (10.074,06) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 101.393,57 | 101.393,57 | | | | |
| (Vorjahr) | (95.235,59) | (95.235,59) | | | | |
| Summe | 71.511.960,07 | 17.612.850,10 | 27.601.716,50 | 26.297.393,47 | 61.392.005,49 | |
| (Vorjahr) | (76.472.891,13) | (16.988.898,23) | (29.199.090,43) | (30.284.902,4) | (66.544.161,09) | |

1) GPR = Grundpfandrecht