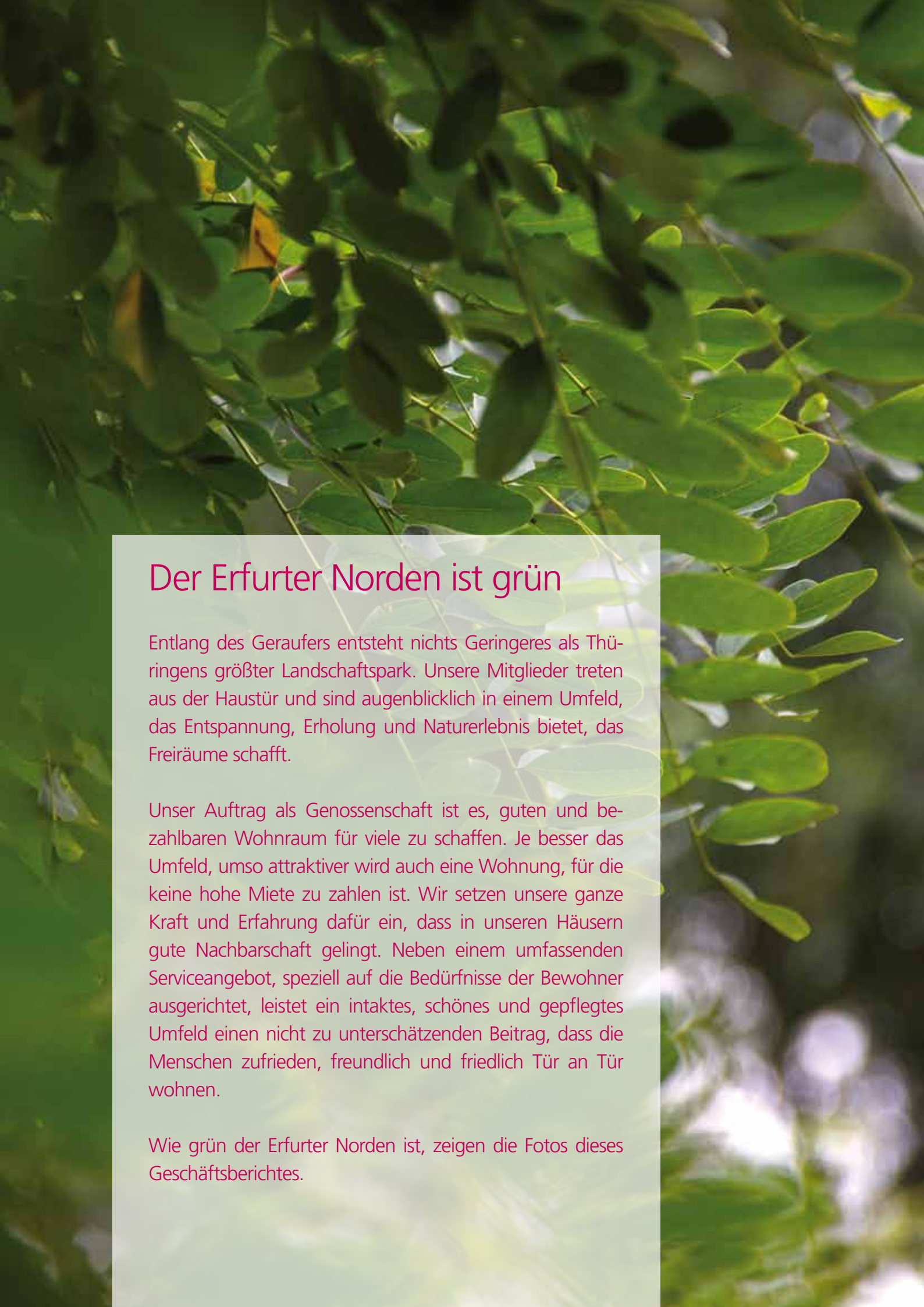


2018

GESCHÄFTSBERICHT



Der Erfurter Norden ist grün

Entlang des Geraufers entsteht nichts Geringeres als Thüringens größter Landschaftspark. Unsere Mitglieder treten aus der Haustür und sind augenblicklich in einem Umfeld, das Entspannung, Erholung und Naturerlebnis bietet, das Freiräume schafft.

Unser Auftrag als Genossenschaft ist es, guten und bezahlbaren Wohnraum für viele zu schaffen. Je besser das Umfeld, umso attraktiver wird auch eine Wohnung, für die keine hohe Miete zu zahlen ist. Wir setzen unsere ganze Kraft und Erfahrung dafür ein, dass in unseren Häusern gute Nachbarschaft gelingt. Neben einem umfassenden Serviceangebot, speziell auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet, leistet ein intaktes, schönes und gepflegtes Umfeld einen nicht zu unterschätzenden Beitrag, dass die Menschen zufrieden, freundlich und friedlich Tür an Tür wohnen.

Wie grün der Erfurter Norden ist, zeigen die Fotos dieses Geschäftsberichtes.

Bericht des Vorstandes

Heimat im Wohnquartier – im Wohnquartier mit Zukunft

„Heimat – das sind die ersten Erfahrungen, ist der vertraute Raum, in dem man laufen und sprechen lernte, das sind Nachbarn und Freunde ... Der Norden ist die Heimat für unsere Genossenschaftsmitglieder. Heimat mit Zukunft. Wir, unsere Wohnungsbaugenossenschaft, schaffen Heimat im Quartier.“ Mit diesen Worten eröffnete Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes, die Vertreterversammlung am 22. Juni. Offene und vielfältige Nachbarschaften sind für die WBG Zukunft von herausragender Bedeutung.

Die Kernaufgaben der Genossenschaft definieren sich so: vermieten, verwalten, betreuen, instandsetzen, bauen, unterstützen. Jedem dieser Bereiche wohnt eine ganze Reihe Herausforderungen inne. Seitens einiger Mietinteressenten und Mitglieder gibt es unrealistische Anforderungen an den Wohnraum. Wenig Geld und viel Wohnen gingen nicht zusammen, erläuterte Silke Wuttke den Vertretern. Den Bedingungen am Wohnungsmarkt ist Rechnung zu tragen. So gibt es – im Gegensatz zu vielen anderslautenden Berichten – ausreichend Wohnungen in Erfurt. Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Die WBG Zukunft hat 2018 erneut ein überdurchschnittlich gutes Vermietungsergebnis erzielt. 97,8 Prozent aller Wohnungen sind vermietet. 472 Vertragsabschlüssen stehen 531 Kündigungen gegenüber. Im Durchschnitt aller WBG-Wohnungen kostet der Quadratmeter

Wohnraum 5,25 Euro. Mietausfälle schmälern den Ertrag, sodass de facto 5,02 Euro je Quadratmeter erzielt werden. Bei Neuvermietungen werden je nach Ausstattung 5,00 bis 8,80 Euro je Quadratmeter fällig.

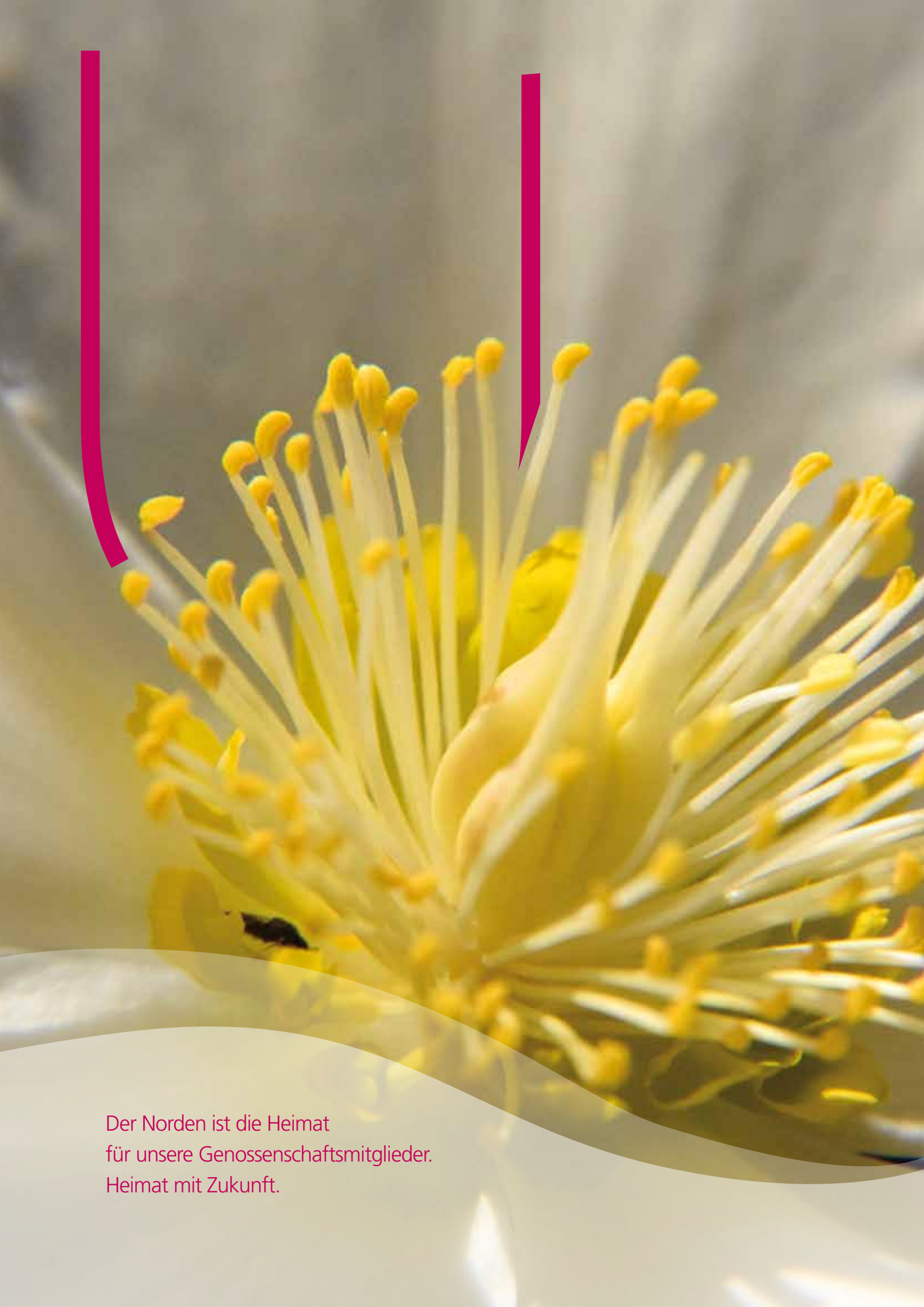
Um Wohnungen für die Neuvermietung herzurichten, wandte die WBG im vergangenen Jahr knapp 1,5 Millionen Euro für insgesamt 455 Wohnungen auf.

Im Bereich des Verwaltens der Wohnungen ist von der Genossenschaft eine Vielzahl an Services etabliert worden, die den Mitgliedern Unterstützung im täglichen Leben gewähren. Die Sprechstunden der Genossenschaft sind rege besucht, der Außendienst betreut vor Ort im Wohngebiet. 427 neue Mitglieder wurden gewonnen, 482 haben die Genossenschaft verlassen.

Zudem werden permanent Gespräche und Verhandlungen geführt, um die steigenden Betriebskosten zu managen. Das hatte zur Folge, dass die Nebenkosten für die Mitglieder der WBG 2018 nur unwesentlich gestiegen sind. Die Betriebskosten liegen im bundesweiten Durchschnitt bei 2,62 Euro einschließlich der Kosten für Heizung und Wasser. Die Mitglieder der WBG Zukunft zahlen durchschnittlich jedoch nur 2,28 Euro.

Im Bereich des Betreuens gilt es eine Vielzahl an Themen zu bewältigen, sei es die Betreuung erkrankter Mitglieder, das Gegensteuern



A close-up photograph of a flower's stamens, showing numerous yellow-tipped stamens radiating from a central point. A stylized, magenta-colored 'U' logo is superimposed on the left side of the image, with its top bar extending across the top. The background is a soft, out-of-focus grey.

Der Norden ist die Heimat
für unsere Genossenschaftsmitglieder.
Heimat mit Zukunft.

gegen Altersarmut und Vereinsamung, Veränderungen in den familiären Strukturen und auch in den Nachbarschaften. Die Bedarfe verändern sich. Doch bereits seit 15 Jahren gibt es bei der WBG das Sozialmanagement.

Beim Themenbereich Reparieren müssen die Mitglieder inzwischen längere Wartezeiten in Kauf nehmen, denn Handwerkerleistungen sind ein knappes Gut geworden und selten nur ist ein Gewerk kurzfristig verfügbar. Zudem werden die Leistungen immer teurer.

Eine nicht weniger große Herausforderung ist es, neu zu bauen. Auch hier führt der Boom in der Baubranche zur Verknappung der Ressourcen – Fachplaner, Handwerker und Material sind knapp und teurer. Zudem sind immer mehr Regeln und Vorschriften zu berücksichtigen und das mitunter langsame und wenig koordinierte Agieren der Verwaltungen führt zu höheren Kosten.

Trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen ist es der WBG gelungen, im vergangenen Jahr eine ganze Reihe wichtiger Projekte erfolgreich abzuschließen. Dazu gehören unter anderem die Fassadensanierung am Karl-Reimann-Ring 2 – 6, die Neugestaltung des Eingangsbereiches in der Sofioter Straße 7 – 9, die neue Aufzugssteuerung in der Rigaer Straße 7 – 9, die Warmwasserbereitung in der Rigaer Straße 2 – 6, die Sicherung des Gebäudes Hasenwende 6 und 8.

42 Mitarbeiter erfüllen derzeit diese und unzählige weitere Aufgaben. Ihre Arbeit wird durch diverse Digitalisierungsmaßnahmen unterstützt und optimiert. Inzwischen sind die Wohnungen mit allen zur Verfügung stehen-

den Daten erfasst und die Mitarbeiter mehr im Bestand unterwegs. Auf ihren Tablets stehen ihnen die Daten jederzeit zur Verfügung, sei es bei Gesprächen mit Mitgliedern, bei Wohnungsübergaben oder Neuvermietungen.

Dass die WBG Zukunft in Sachen Digitalisierung und Nutzung von Social Media in der Branche bundesweit ganz vorn liegt, hat „Focus Money“ ermittelt. Sie belegt den zweiten Rang von 53 ausgezeichneten Unternehmen der Wohnungswirtschaft deutschlandweit. Mit 96,6 von 100 Punkten gehört sie zu „Deutschlands Besten“.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft hat ein respektables Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 zu verzeichnen. Das Eigenkapital der Gesellschaft ist um sechs auf nunmehr 83,9 Millionen Euro gewachsen. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten von 76,5 Millionen – ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (83,0 Millionen). Auch der Rohertrag ist gestiegen von 13,5 Millionen 2017 auf 16,7 Millionen Euro im vergangenen Jahr. Der Jahresüberschuss stieg um 3,7 Millionen Euro auf nunmehr 6,0 Millionen Euro.

Mit einem Bilanzgewinn von 5,4 Millionen ist die Genossenschaft ein stabiles, gesundes Unternehmen.

Dass die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft erneut so erfolgreich agieren konnte, ist dem Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte zu verdanken. Fachliche Kompetenz und Leidenschaft für die Aufgabe haben es dem Team ermöglicht, die vielen Herausforderungen des Marktes zu meistern und die Anforderungen, die die Politik stellt, zu erfüllen. Die Treue der Mitglieder und Nutzer legt davon beredtes Zeugnis ab.



„Über Jahre hinweg können wir darstellen, dass sich der Wohnungsbestand positiv entwickelt hat. Die Genossenschaft ist solide finanziert, steht stabil und fest im Erfurter Wohnungsmarkt“, schätzt Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Werner Stöckigt auf der Grundlage umfassender Prüfungen die Situation der WBG ein.

Bericht des Aufsichtsrates

Erfolge als Ansporn

Auch das Aufsichtsgremium legte am 22. Juni Rechenschaft ab über die Arbeit im Geschäftsjahr 2018. In den fünf regelmäßig stattfindenden Sitzungen ließen sich die Mitglieder des Aufsichtsrates vom Vorstand berichten über die jeweils aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und weitere anstehende Themen, zu denen auch die strategische Planung von Instandhaltung und Investitionen insbesondere in Verbindung mit der Gefahrenverhütungsschau gehörte.

Gemäß den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen.

Der Jahresabschluss weist aus: Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 162,24 Mio. Euro ab. Der Jahresüberschuss beträgt 6,04 Mio. Euro. 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 97,80 Prozent erreicht. Im Geschäftsjahr 2018 hat sie für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 5,14 Mio. Euro aufgewendet. Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 301.929 Quadratmetern ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung anteiliger Personalkosten für die Instandhaltung ein Aufwand von 19,57 Euro pro Quadratmeter. Damit ist fast jeder dritte Euro der eingenommenen Kaltmiete sofort und unmittelbar in die Erhaltung des Bestandes investiert worden. Zum 31. Dezember 2018 gehörten der WBG Zukunft 6.146 Mitglieder mit 36.965 Geschäftsanteilen an.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2018 66,54 Mio. Euro, was 41,02 Prozent der Bilanzsumme entspricht. Der Zinsaufwand in Höhe von 1,67 Mio. Euro verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,67 Mio. Euro. Das entspricht neun Prozent der Nettokaltmiete. Im Vorjahr waren das noch 12,9 Prozent. Es flossen 6,74 Mio. Euro in die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des Kapitaldienstes, also Zins und Tilgung an der Nettokaltmiete, beträgt 45,2 Prozent gegenüber 46,9 Prozent im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 51,7 Prozent. Sie hat sich damit erneut deutlich, nämlich um 3,9 Prozentpunkte, gegenüber dem Vorjahr erhöht. Erstmals hat damit die Eigenkapitalquote die 50-Prozent-Marke überschritten.

„All die Erfolge der zurückliegenden Jahre dürfen uns zwar beruhigen, sie müssen aber vor allem Ansporn sein, die immer noch guten allgemeinen Rahmenbedingungen zu nutzen, um die Genossenschaft für unausweichlich kommende Zeiten schwieriger werdender wirtschaftlicher Verhältnisse fit und stärker zu machen. Es gibt keinen Grund, in unseren Anstrengungen nachzulassen. Im Gegenteil. Wir müssen weiterhin gezielt in unseren Wohnungsbestand investieren, um unsere Wohnungen auch in Zukunft für die Marktteilnehmer attraktiv zu halten“, dafür plädierte Dr. Stöckigt.

Er führte aus: „Wir müssen weiterhin erhebliche Mittel in die Schuldentilgung stecken. Und wir müssen immer im Blick haben, dass es gut ausgebildeter und motivierter Mitarbeiter bedarf, die unter der Führung des Vorstandes zugunsten der Genossenschaft die angestrebten hohen Ziele erreichen sollen.“

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Zweck des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist für Erfurt, wie auch darüber hinaus, als eine der großen Genossenschaften zu bezeichnen. Im Jahr 1913 gegründet, begeht sie im Geschäftsjahr stolz bereits ihr 115. Jubiläum. Vordergründig war sie während dieser Zeit vom Norden der Stadt Erfurt aus tätig und ist für ihre Mitglieder und Nutzer ein verlässlicher Partner und entsprechend ihrem Unternehmenszweck der Versorger mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum. An ihrem Standort betreut die Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres 5.594 Wohnungen.

Grundlage bildet das stabile wirtschaftliche Handeln in Verbindung mit den Maximen des genossenschaftlichen Modells. In dieser Einheit bewältigen wir die Herausforderungen des Wandels und gestalten den schnelllebigen 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.

Die Genossenschaft hat satzungsgemäß die Befugnis, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreuen. Sie darf alle anfallenden Dienstleistungen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft übernehmen und ausführen.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2018 geht für Deutschland die längste Aufschwungphase seit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten kontinuierlich weiter. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wächst um 1,5 % und damit abgeschwächt im Vergleich zu dem letztjährigen Anstieg mit 2,2 %. Die deutsche Wirtschaft zeigt sich trotz erheb-

licher Risiken robust und die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Kräftiges Ansteigen des privaten Konsums ist anhaltend und wird durch stärker steigende Einkommen unterstützt. Zunehmender Beschäftigungsaufbau, steigende Investitionen und die fortbestehende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank gehen damit einher.

Risiken, diesen Weg zu stören, kommen vor allem von außen. Der von den USA in persona Donald Trump ausgehende Handelskonflikt, der noch immer drohende harte Brexit bei Ausstieg Englands aus der EU, aber auch sich weiter verschlechternde außenwirtschaftliche Umfeldler können den Aufschwung der bundesdeutschen Wirtschaft empfindlich einträchtigen. Die weitere Verrohung der politischen Landschaft setzt sich im Jahr 2018 fort. Die fortwährenden Konflikte der großen Koalition beim Umgang mit verschiedenen wichtigen Themen, aber auch viele Konflikte, die europa- und weltweit bestehen, können Konsequenzen nach sich ziehen.

Positive Impulse, vor allem aus dem Konsum, aber auch aus Investitionen, begründeten 2018 das inländische Wachstum. Der auch in diesem Jahr boomende Arbeitsmarkt und damit einhergehende solide Einkommensverhältnisse, die durch gute Tarifabschlüsse sowie auch den höheren Mindestlohn untersetzt sind, lassen sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben ansteigen. Für beide Bereiche ist der Anstieg jedoch mit nur einem Prozent deutlich niedriger als in den letzten drei Jahren.

Begünstigt durch das nach wie vor niedrige Zinsumfeld flossen in 2018 Investitionen mit ca. 215 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung. Die abgeschwächte, aber dennoch respektable Nettozuwanderung steigert auf das gesamte Bundesgebiet gesehen die Nachfrage nach Wohnraum. Die Wohnraumnachfrage in expliziten Städten ist anhaltend hoch und wird vonseiten des Staates aufgrund



Städte und zentrale Orte sind die
Profiteure der Wanderungsbewegungen.
Thüringen ist flächendeckend von dem
Bevölkerungsrückgang betroffen mit
Ausnahme von Erfurt und Jena.

gegebener Impulse, wie das neu eingeführte Baukindergehalt, weiter angeheizt.

Nach Jahren des moderaten Anstieges der Verbraucherpreise, der bei 1 % lag, ist die Jahresteuerrate mit 1,9 % im Geschäftsjahr deutlich gestiegen. Mit 4,9 % verteuerten sich Energieprodukte erheblich und stärker als in 2017. Bei den Nettokaltmieten wurde ein Anstieg von 1,5 % realisiert.

Die enorme Wirtschaftsleistung Deutschlands wurde von ca. 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Im Geschäftsjahr gingen etwa 562.000 Personen mehr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach als im Vorjahr, was einer um 1,3 % höheren Erwerbsbeteiligung entspricht. Die altersbedingten demografischen Effekte werden wie in den Vorjahren durch die Zuwanderung ausgeglichen.

Auch im Jahr 2018 bleibt die arbeitsmarktliche Entwicklung Thüringens hinter der Deutschlands zurück. Infolge mehrerer Jahre der Verluste nimmt die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % ab, was einem Verlust von 1.900 Personen entspricht. Insgesamt hat das Bundesland im Durchschnitt 1,05 Millionen Arbeitsplätze.

Der Wachstumskurs der deutschen Wirtschaft wird auch 2019, entgegen einigen negativen Stimmen, weitergehen. Hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in öffentlichen Haushalten werden diesjährig zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage wird voraussichtlich wie in den vergangenen Jahren der Motor des Wachstums sein. Wenn auch mit etwas weniger Schwung liegt das voraussichtliche Wachstum des Bruttoinlandsproduktes noch immer bei 1,5 % und damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Größer werdende globale Risiken, die negative Auswirkung auf die Exportnation Deutschland sowie der sich ausweitende Fachkräftemangel können diese Tendenzen beeinflussen.

1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Selten haben sich aus einer demografischen Entwicklung solche Herausforderungen ergeben: einerseits wachsende zahlreiche Großstädte und andererseits immer weiter schrumpfende ländliche Regionen mit komplett unterschiedlichen Entwicklungen. Prosperierende Städte die rasant wachsen, wo das Wohnen immer teurer wird. Der ländliche Raum bis hin zu Klein- und Mittelstädten weisen im Gegensatz starke Unterschiede auf.

Für die Metropolen sind steigende Baukosten treibende Kostenfaktoren bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Im ländlichen Bereich stehen sich hohe Wertverluste der Immobilienbestände und sinkende Vermietungszahlen gegenüber. Für die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und den Erhalt der Wohnungsbestände bedarf es mehr Aufmerksamkeit.

Den vergangenen Jahren folgend, steigt auch in 2018 die Anzahl der in Deutschland lebenden Menschen mit ca. 83,0 Millionen Personen wieder an. Trotz des bestehenden Geburtendefizits sorgen die Wanderungsgewinne für den Zuwachs und den erneuten Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Thüringens Bevölkerung verringert sich im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung auch diesjährig. In der Mitte des Jahres zählte der Freistaat 2,15 Millionen Einwohner. Resultierend aus einem Sterbefallüberschuss, der durch Wanderungsgewinne nur abgemildert wurde, verringerte sich die Anzahl in diesem Zeitraum um 5.745 Personen, was 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Dem aktuell vorliegenden 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen zufolge werden die jüngst zurückliegenden Wanderungsgewinne nicht ausreichen, den demografischen Wandel für Thüringen auszugleichen. In der Folge werden flächendeckende Defizite in den Geburtenzahlen und ansteigende Wanderungsverluste zu einer weiteren Verringerung der Thüringer

Bevölkerung in den kommenden Jahren führen. Für den Zeitraum bis 2030 wird Thüringen ca. 10 %, was absolut ca. 211.000 Einwohner sind, verlieren. Bis Anfang 2020 geschieht der Rückgang moderat, danach ist mit einer Verstärkung zu rechnen, da sich ab diesem Zeitpunkt die Alterung der sogenannten Babyboomergeneration deutlich verstärken wird. Zusammenfassend ist zu erkennen, dass die Städte und zentrale Orte die Profiteure der Wanderungsbewegungen sind, dass Thüringen flächendeckend von dem Bevölkerungsrückgang betroffen ist mit der Ausnahme, dass Erfurt und Jena auch zukünftig Wachstumskerne sein werden. Besonders gravierende Rückgänge werden in den südöstlichen Landkreisen erwartet und die fortschreitende Alterung in Thüringen bremst den Rückgang der Haushaltszahlen. Alles in allem: bewegte Wohnungswirtschaft im 21. Jahrhundert.

Am 31.12.2018 haben ihren Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt insgesamt 214.109 Personen. Damit setzte sich der Anstieg der letzten Jahre auch 2018, wenn auch in abgeschwächter Form, fort. Gab es 2017 noch einen Anstieg über 1.764 Personen, konnten nur noch 755 Personen dazu gewonnen werden.

Der Erfurter Wohnungsmarkt gilt trotz der steigenden Einwohnerzahlen in den letzten Jahren als ausgeglichen. Im Ergebnis der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum durch Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Neubau an entsprechenden Stellen, um das Portfolio auszuweiten, übersteigt die Anzahl von angebotenen Wohnungen nach wie vor den Bedarf an nachgefragten Wohnungen. Demzufolge kann von Wohnungsmangel nicht die Rede sein.

Der Wandel der Haushaltstypen ist in Thüringen weitgehend abgeschlossen. Älter werdende Bevölkerung bedeutet, dass die Nachfrage nach kleinerem und barrierearmem Wohnraum steigt und dieser nicht immer gleich in der nachgefragten Form vorrätig ist. Trotz allem führen

zu viele Baugenehmigungen von Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt zu mehr Leerstand und die sogenannte zweite Leerstandswelle wird sich langsam, aber stetig nähern, was wiederum für die Unternehmen zum Problem werden kann.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Mit 10,6 % der gesamten Wertschöpfung des Bruttoinlandsproduktes nimmt die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Anteil an der Gesamtwirtschaft ein. Damit hat die Bruttowertschöpfung im Jahr 2018 eine weitere deutliche Steigerung um 1,1 % realisieren können.

Bereits seit mehr als zwei Jahren gilt die vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse auch für die Städte Erfurt und Jena als Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung. Damit wurde die Höchstgrenze der Mieten bei Wiedervermietung von Wohnungen bei künftig zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Für das Bundesland gilt aber nach wie vor: Wohnungen in Thüringen sind bezahlbar und in ausreichender Anzahl verfügbar. Einer gesetzlichen Begrenzung bedarf es nicht, um Angebot und Nachfrage zu regeln.

Dem Immobilienmarkt in Deutschland droht die demografische Spaltung. Das Wachstum der Großstädte nimmt rasant zu, Wohnraum in diesen Gegenden wird immer weniger und dazu teurer. Neben horrenden Grundstückspreisen und Erschließungskosten sind stetig steigende Baukosten vorherrschende Faktoren für den Preisanstieg. Dem gegenüber verlieren kleine und mittlere Städte nach wie vor Einwohner und sind mit Wertverlusten und steigenden Leerständen konfrontiert. Das Interesse aller Akteure muss es sein, gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu ermöglichen und dem Erhalt von Wohnungsbeständen in kleinen und mittleren Städten mehr Aufmerksamkeit zu schenken.



Am Ende des Geschäftsjahres betreut die Genossenschaft im Erfurter Norden 5.594 Wohnungen sowie 533 Garagen und Stellplätze, die sich auf einer Gesamtwohnfläche von 300.169,71 m² befinden.

Mit dem 31.12.2018 gehören dem vtw. 215 Mitglieder an, das sind 105 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 56 kommunale Gesellschaften. Thüringenweit werden von diesen Unternehmen etwa 265.000 Wohnungen betreut, die sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Unternehmen befinden. Resultierend aus der weiteren jährlichen Zunahme der Investitionen belaufen sich diese seit dem Gründungsjahr des Verbandes 1991 auf mehr als 12,5 Milliarden Euro.

Die Wohnungswirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum, der den jeweiligen Ansprüchen gerecht wird. Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist auf dem Markt stabil und kann die Position weiter durch stetige gute Arbeit festigen.

Doch die Herausforderungen werden nicht weniger, demzufolge sind die politischen Akteure in Land und Bund als Beteiligte gefordert. Es ist nötig, ressortübergreifende, zielführende Strategien für die Förderung von Infrastruktur, Wirtschaft und Wohnungsbau zu schaffen. Themen, die uns im täglichen Geschäft begegnen, wie auskömmliche Nutzungsentgelte in Bezug auf ständig steigende Baukosten und andere Aufwendungen, langwierige Genehmigungsprozesse, stetig neue Gesetzmäßigkeiten, der überschaubare Handwerkerpool bis hin zur Wohnraumförderung, müssen unterstützt werden.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft erwirtschaftet seit vielen Jahren sehr gute Jahresergebnisse und blickt auf eine positive Entwicklung zurück. Die seit der politischen Wende gut sanierten Objekte ermöglichen es, die positiven Rahmenbedingungen für die geschäftliche Entwicklung zu nutzen und die mit der Jahresplanung 2018 ausgegebenen Ziele zu erreichen. Aus dem Kerngeschäft, der Vermietung und Betreuung

der eigenen Immobilien, wird auch diesjährig ein Jahresüberschuss erwirtschaftet. Bilanzielle Korrekturen aus Zuschreibungen infolge erhöhter Bodenrichtwerte wirken positiv auf den Jahresüberschuss.

Grundlage ist der sehr gute Vermietungsstand sowie die volljährige Auswirkung der Anhebung der Nutzungsgebühren im sozial vertraglichen Rahmen aus dem Jahr 2017. Damit zeigt die Einnahmenseite eine Steigerung. Erhebliche Ausgaben im Aufwendungsbereich, vor allem in Bezug auf notwendige Instandhaltung infolge sich veränderter gesetzlicher Vorgaben, wie z.B. die Brandschutzertüchtigung, stehen dem entgegen. Unter Einhaltung der sich aus der Jahresplanung ergebenden Budgetwerte konnte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 6.038,3 erwirtschaftet werden.

Die fortwährende und effektive Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung auskömmlicher Entgelte für die Bewohnerschaft, vor allem auch respektable Bewirtschaftungskosten sowie die notwendige Liquidität für die Umsetzung zeitgemäßer technischer Standards haben oberste Priorität. Entsprechend unserer Ausrichtung in der langfristig festgeschriebenen Planung werden wir in unseren Beständen auch weiter Projekte im Rahmen des Neubaus betrachten, um für nachhaltiges Wachstum zu sorgen und um uns positiv zu entwickeln.

2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Am Ende des Geschäftsjahres betreut die Genossenschaft im Erfurter Norden 5.594 Wohnungen sowie 533 Garagen und Stellplätze, die sich auf einer Gesamtwohnfläche von 300.169,71 m² befinden.

Ausgehend von 119 nicht vermieteten Wohnungen am Beginn, stehen am Ende des Geschäftsjahres 177 Wohnungen zur Verfügung. Für nachfolgende Einzugstermine liegen



40 abgeschlossene Nutzungsverträge vor und weitere 14 Wohnungen sind mit einer Reservierung markiert. Somit stehen 123 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 97,80 %. Die ausgewiesene Vermietungsquote entspricht erneut diesjährig einer Vollvermietung. Dennoch zeigt sich eine Absenkung zum Vorjahr.

Im Jahr 2018 wurden 531 Nutzungsverträge beendet und 472 neu abgeschlossen. Die Fluktuationsrate liegt dementsprechend bei 9,5 %.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem vermietbaren Wohnungsbestand von 5.594 Wohnungen hat die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 26.701,0 erzielt. Die Untersetzung folgt in der Aufstellung. (Siehe untere Abbildung)

Die um T€ 533,8 höhere Sollmiete resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der in 2017 durchgeführten moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren im Bestand. Andere Veränderungen ergeben sich aus höheren Nutzungsentgelten bei Neuvertragsabschlüssen, Modernisierungsumlagen sowie deren Auswirkung aus den Veränderungen des Vorjahres.

Entsprechend dem nachfolgenden Sanierungsgrad stellen sich die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Sanierungsgrad der Wohnung	2018	2017
teilweise saniert	4,27 €/m ²	3,94 €/m ²
saniert	5,36 €/m ²	5,27 €/m ²
Neubau	6,52 €/m ²	6,50 €/m ²
Durchschnitt	5,25 €/m ²	5,13 €/m ²

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2018	2017	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	19.261,0	18.727,2	533,8
Erlösschmälerung Leerstand	-496,1	-429,4	-66,7
Erlösschmälerung Mietminderung	-99,3	-114,5	15,2
Jahresnettokaltmiete	18.665,6	18.183,3	482,3
Sonstige Erlöse	31,0	32,3	-1,3
Erlöse aus Umlagenabrechnung	8.004,4	7.799,5	204,9
Gesamt	26.701,0	26.015,1	685,9

2.1.3 Instandhaltungstätigkeit und Brandschutzmaßnahmen

Das Umsetzen von umfangreichen Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie die Erfüllung brandschutztechnischer Vorgaben prägten das Geschäftsjahr. Laut anhängender Kostenverteilung wurden insgesamt T€ 5.142,6 aufgewendet.

Kostenverteilung	Instandhaltung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	1.764,0	208,7	1.555,3
Herrichten von Leerwohnungen	1.493,1	263,6	1.229,5
Brandschutzmaßnahmen	400,0	331,3	68,7
Laufende Instandhaltung	1.246,3	0,0	1.246,3
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften	239,2	0,0	239,2
Gesamt	5.142,6	803,6	4.339,0

Großmaßnahmen

- Den Abschluss fand im 3. Bauabschnitt die Fassaden- und Fugensanierung im Karl-Reimann-Ring 2–6, nunmehr Haus 6. In Umsetzung der Beauftragung durch das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz war die Entfernung der Morinfugen am gesamten Objekt vorgegeben. Die umfassende Betonsanierung, die statische Sicherung der Zierriegel, die Sanierung der Bauteilfugen einschließlich Wärmedämmung im Fugenbereich, die Anbringung der Taubenabwehr und die Überarbeitung der Balkone verbrauchten T€ 626,7.
- Neue Zählerplätze für Elektrozähler entstanden in der Sofioter Straße 7–9. Dafür investierte die Genossenschaft T€ 235,8. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden die alten Zählerschränke im Erdgeschoss abgebrochen und es erfolgte die Neuinstallation für das gesamte Haus im Keller.

- Mit dem Einbau einer Sicherheitslichtanlage einschließlich partieller Erneuerung der Beleuchtung in den Allgemeinbereichen investierte die Genossenschaft T€ 208,7 in das Haus 7 der Rigaer Straße 7–9.

- Für T€ 184,9 wurde der Eingangsbereich der Sofioter Straße 7–9 gemäß dem Corporate Design unserer Genossenschaft in Anlehnung an die bereits realisierten Großobjekte unter Berücksichtigung der zu erwartenden Maßnahmen des baulichen Brandschutzes umgestaltet und instandgesetzt.

- Weitere Baumaßnahmen, wie die Erneuerung von Aufzügen und deren Steuerungen, der Einbau neuer Boilieranlagen, Erneuerung von Erdungsanlagen zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit in verschiedenen Objekten, Rissanierung sowie bauliche Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes in verschiedenen Objekten, sind Bestandteil der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen gewesen.

Herrichten von Leerwohnungen

- Insgesamt T€ 1.493,1 hat die Genossenschaft in anhaltendes und umfangreiches Herrichten des Wohnungsbestandes zur bedarfsgerechten Weitervermietung der Wohnungen investiert. Mit einem durchschnittlichen Aufwand pro Wohnung in Höhe von T€ 6,6 wurden 216 Wohnungen hergerichtet. In weiteren 242 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu € 600,00. Der Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage bei Wohnungswechsel. Aus diesem Instandhaltungsbudget wurden T€ 263,6 in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet.

Brandschutzmaßnahmen

- Eine Brandmeldeanlage einschließlich elektronischer Rauchmelder zur Überwachung ausgewählter Brandabschnitte erhielt die Wohnscheibe Lilo-Herrmann-Straße 1–3 mit einem Investitionsvolumen von T€ 153,5.
- Fortsetzung fanden die Brandschutzmaßnahmen in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 mit dem Einbau von T30-Türen im Kellerbereich einschließlich der Ausstattung mit einem einheitlichen Schließsystem. Statisch

relevante Bauteile wurden mit brandschutztechnischer Verkleidung versehen. Dafür wurden insgesamt T€ 241,7 aufgewendet.

Diese vorgenannten Brandschutzmaßnahmen finden im kommenden Jahr ihre Fortsetzung.

Die gestellten baulichen und brandschutztechnischen Anforderungen der maßgeblichen Behörden haben wiederholt im Jahr 2018 einen großen Raum eingenommen. Die Fertigstellung der Arbeiten gemäß Brandschutzkonzept in enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz wurde forciert. Das Thema Brandschutz wird uns dauerhaft begleiten und in den nächsten Geschäftsjahren zu weiteren größeren Investitionen führen.

Laufende Instandhaltung

Für laufende Instandhaltung einschließlich der Versicherungsschäden mussten im Geschäftsjahr T€ 1.246,3 aufgewendet werden, wobei bei Versicherungsschäden ein weiterer Anstieg zu verzeichnen war. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind defekte Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften nicht den zugesagten Stoffeigenschaften entsprechen. Auch der altersbedingte Verschleiß muss hier erwähnt werden.

Das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln sowie das vorausschauende Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte bilden weiterhin die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand, dauerhafte Bewirtschaftung und Vermietung.



Mit regelmäßigen Kontrollen und Pflege verschiedener Bauteile wird die Funktionalität sichergestellt.

Der teilweise Mangel an qualifizierten Handwerkern, stetige Preiserhöhungen der Industrie sowie eine weiterhin sehr gute Konjunktur im Bausektor bilden die derzeitigen Rahmenbedingungen bei der Realisierung von technischen Maßnahmen. Dies wirkt sich vor allem in der Angebotseinholung der Gewerke und den Realisierungszeiträumen aus. Der Rücklauf von Ausschreibungen trotz vorheriger Abfrage der Teilnahme am Wettbewerb bei den Firmen ist mitunter sehr gering. Eine ähnlich gute Auslastung haben die Fachplaner und Architekturbüros zu verzeichnen. Hier sind wir als Unternehmen angehalten, die langjährig bestehenden Geschäftsverbindungen zu pflegen und mit Blick in die Zukunft entsprechend neue Geschäftsbeziehungen aufzubauen.

2.1.4 Marketing

Die Wirtschafts-, Kommunikations- und Werbe-welt dreht sich immer schneller. Wer als Unternehmen seine Kunden auch in Zukunft binden und begeistern möchte, muss deshalb mehr denn je sein Arbeits- und Entwicklungstempo beschleunigen. Das stellt eine besondere Herausforderung dar, die es zu erkennen und mit den notwendigen Ressourcen zu versehen gilt.

Die Herausforderungen im digitalen Marketing werden noch einmal an Komplexität zunehmen. Es geht weiterhin um Personalisierung, Voice und die zunehmende Dominanz von Social Media. Längst reicht es nicht mehr, Kunden nur zu begeistern. Man muss sich auf die Gewohnheiten des Nutzers ausrichten, um erfolgreich zu sein. Das händische Optimieren von Kampagnen im Performance Marketing wird innerhalb der nächsten Jahre Schritt für Schritt durch mehr Automatismen abgelöst.

Jetzt haben wir uns über die Jahre nach und nach mit dem Gedanken einer zunehmend digitalen Welt vertraut gemacht. Aber die physische Welt ist ja nicht verschwunden. Und der Mensch ist auch derselbe geblieben. Menschen wollen als Individuum ernst genommen werden. Menschen handeln und entscheiden auf Basis von Gefühlen. Und: Menschen suchen nach vertrauensvollen Verbindungen zu anderen Menschen – gerade im digitalen Zeitalter. Somit beschäftigt uns zunehmend die Frage: Wie bringen wir das alles auf eine gute und intelligente Art zusammen? Wie nutzen wir Freiräume kreativ, die sich durch Umschichtungen unseres Lebensalltags eröffnen? Dazu brauchen wir starke, identitätsstiftende Geschichten, die Menschen über alle Bereiche hinweg auf eine lebendige Art und Weise verbinden. Kundenbedürfnisse und eigene Werte – darum geht es bei uns. Das Jahr war digital und technologisch progressiv, was uns auch weiterhin begleitet. Gleichzeitig gewinnen Menschlichkeit und starke Werte an Relevanz zurück. Wir blicken in die nahe Zukunft der Marketing- und Wettbewerb.

Den Kundendialog mit wertvollen und relevanten Inhalten füllen wir stets. Social Media zieht immer mehr Nutzer an. Die sozialen Kanäle sind daher die besten Wege, neue Interessenten zu gewinnen und Markenbewusstsein zu stärken. Social Media erfindet sich kontinuierlich neu und bietet daher zunehmend mehr Interaktionsmöglichkeiten. Somit entwickeln wir den wohnblog stets weiter. Der wohnblog ist ein festes Instrument als Plattform für Interessierte geworden. Alles was zum Leben und Wohnen im Erfurter Norden interessant ist, findet hier seinen Zuspruch. Die sehr gut recherchierten Reportagen werden rege gelesen und geteilt. Wir sind in allen wichtigen Presseverteilern der Stadt Erfurt integriert und werden von den Journalisten respektiert.

Es versteht sich für unsere Genossenschaft von selbst, dass unsere Website ein zeitgemäßes

Format hat, die Website und der wohnblog den aktuellen Datenschutzaspekten entsprechen, die Erweiterung des Medienpaketes (Social Media) forciert wird. Wir leben Daten mit Verantwortung.

Und wenn es um die eigenen Werte geht, dann sind wir Antreiber für Neues. Erno ist Botschafter für die Buga 2021 und den Erfurter Norden. Das Maskottchen ist seit 2018 das Gesicht für den Erfurter Norden und die Buga 2021. Auf vielen Events war Erno zu Gast und wird als Maskottchen der WBG Zukunft eG für die Buga 2021 sehr gut wahrgenommen und durch sein sympathisches Auftreten sehr gemocht. Ferner unterstützt er die Initiative Geraaue sowie Vereine, die die Buga 2021 befürworten.

Die WBG Kids ist eine neue Marke unserer Genossenschaft. Diese hebt die zahlreichen Aktivitäten und Förderungen im Bereich der Kinder- und Jugendförderung besser hervor. Mit diesem Logo stellen wir die Aktivitäten in den Vordergrund und geben unseren zukünftigen Genossenschaftsmitgliedern schon heute die Möglichkeit mitzusprechen. Aktivitäten mit Kooperationspartnern verstehen sich von selbst. Hier treffen Jung und Alt aufeinander und der genossenschaftliche Gedanke wird gelebt.

Bis 2018 haben wir unternehmensbezogene Kampagnen ins Leben gerufen. Diese gilt es nunmehr zu verbinden, was ein hohes Maß Kreativität, Flexibilität und Mut abverlangt. Die Kunst besteht darin, eine wertorientierte Verbindung der Kampagnen der WBG Zukunft eG zu schaffen: „Norden ist Zukunft“, Image Erfurter Norden und unser klar definierter Standpunkt zum Norden, „Meine Zukunft ist himbeerrot“, Bekanntmachung der Marke WBG Zukunft in Verbindung mit der Farbe des Corporate Design, „Erno“, Buga-Botschafter für den Erfurter Norden. Die Verbindung werden wir in den kommenden Jahren in alle Marketingaktivitäten implementieren.

Die Kooperationspartner der Genossenschaft finden alle ihren Bezug im Erfurter Norden und

tragen somit zur Attraktivität unserer Stadtteile bei. Die enge Zusammenarbeit mit allen Akteuren ist hier von Vorteil, um die Interessen der Genossenschaft mit den Interessen der Stadt Erfurt zu verbinden. Darüber hinaus generieren wir attraktive Angebote mit unseren Kooperationspartnern für unsere Mitglieder.

Auch setzen wir traditionell unser gesellschaftliches Engagement fort. Der RUN Thüringer Unternehmenslauf, das Steherrennen „Goldenes Rad der Stadt Erfurt“, der Streetballcup, das Rasenfreunde - Turnier und das Familienfest des Regionalverbundes der Erfurter Genossenschaften auf der ega gehören dazu.

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder und derer, die es werden wollen, durch die Erbringung von qualitativ hochwertigen Dienstleistungen ist eine unserer wichtigsten Aufgaben in unserem Dienstleistungsunternehmen. Unsere Leidenschaft ist es, unseren Beständen Leben einzuhauchen, der Platte ein positives Image zu geben und uns am Standort zu den Besten zu machen. Ob Neubau, Sanierung, Vermietung, Image, Wahrnehmung oder Kommunikation, wir entwickeln fortwährend eigene Strategien und unsere Lösungen für alle Marketingherausforderungen der Wohnungswirtschaft – offline und online. Wir haben Ideen, Design, Fotografie, sehr gute Media- und Webanwendungen. Unser Team ist mit vollem Einsatz dabei. Unsere Vision: Wohnungen werden ein Zuhause, Standorte ein Stück Heimat und die WBG Zukunft eG ein verlässlicher Partner.

Aber auch Trendthemen sind unsere Antreiber. Wir wollen die Besten sein und das bedeutet, mit Innovationen ganz vorn zu sein. So fordert die Digitalisierung eine veränderte Kommunikation. Wir haben uns darauf eingestellt. Das Marketing in unserer Genossenschaft hat nunmehr eine der bedeutendsten Rollen eingenommen. Das Mitglied steht im Fokus, die Marketingzukunft ist bewegt, die Zukunft ist bereit.



Mit dem Ziel „Gemeinsam mehr erreichen“ haben sich die drei großen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft im Regionalverbund zusammengeschlossen, um ihre Kräfte in der damaligen wohnungsmarktpolitisch herausfordernden Situation gemeinsam zu bündeln.

2.1.5 Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wurde im Jahr 2001 als 100 %ige Tochter der WBG Zukunft eG gegründet. Begonnen mit der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, hat sich das Betätigungsfeld ausgeweitet. Neben der Verwaltung des Eigentums für die Genossenschaft sowie für Dritte wurden verschiedene Gewerke im Dienstleistungsbereich aufgebaut.

Das Tochterunternehmen betreut am Ende des Geschäftsjahres 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 sind das Eigentum von Einzeleigentümern. Im Jahr 2018 gab es einen Zuwachs von 32 Wohnungen.

Für ein Objekt mit insgesamt 30 Wohnungen wird die Mietverwaltung ausgeführt. In der Sondereigentumsverwaltung werden 112 Wohnungen betreut.

Verschiedene Gewerke wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und Hausreinigung ergänzen neben den Verwaltungsleistungen das Portfolio. Damit ist das Tochterunternehmen ein starker Partner für die Genossenschaft im derzeit angespannten Handwerkermarkt. Zur Unterstützung der Genossenschaft ist die Implementierung anderer Tätigkeitsfelder geplant.

Seit 2013 unterstützen 4 Mitarbeiterinnen der DIZ Immobilienmanagement GmbH das soziale Management der Genossenschaft. Das Angebot erstreckt sich auf soziale Dienstleistungen in den einzelnen Wohngebieten. Mitglieder und Nutzer nehmen diese Unterstützung im Rahmen der Betreuungsleistungen sehr gern an.

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

2.1.6 Beteiligungen

Mit dem Ziel „Gemeinsam mehr erreichen“ haben sich die drei großen Erfurter Wohnungsbau-genossenschaften Einheit, Erfurt und Zukunft im Regionalverbund zusammengeschlossen, um ihre Kräfte in der damaligen wohnungsmarktpolitisch herausfordernden Situation gemeinsam zu bündeln. Heute ist es vielmehr als das Marketinginstrument zum Zeitpunkt der Gründung. Der Verbund ist Repräsentant für 24.000 Mitglieder und 21.000 Wohnungen. Gemeinsam mehr Aufmerksamkeit gegenüber der Stadt, den Partnern und Bürgern zu erzielen, die Vertiefung des Dialoges mit der Kommunalpolitik, den Ämtern und der Stadt, ihn noch effizienter und zielführender zu gestalten, war und ist das zentrale Anliegen.

Bereits seit November 2016 wird die genossenschaftliche Idee als immaterielles Kulturerbe der Menschheit gelebt und wurde von der UNESCO dazu erklärt.

Der Regionalverbund unterstützt gemeinsam mit den Genossenschaften Stadtfeste und verschiedene Veranstaltungen Erfurts. Die jährlich ausgegebene Genossenschaftskarte als Servicekarte des Regionalverbundes ermöglicht allen Inhabern zahlreiche Rabatte und Vergünstigungen. Die Angebote der Karte werden jährlich erweitert und verbessert und bieten ausgewählte Serviceleistungen für ihre Nutzer.

Gemeinsam mit dem bewährten Partner PERSPEKTIV e.V. fanden auch diesjährig Schülerprojekte wie „Volle Pfanne“ oder „Ab ins Beet“ ihre Fortführung. Hier hat das Thema „Gesunde Ernährung“, dem sich mit viel Spaß und tollen Ideen gewidmet wird, den Fokus. Der Erfolg dieser Projekte bestärkt den Regionalverbund, Schülerprojekttag auch zukünftig gemeinsam mit Schulklassen, Arbeitsgemeinschaften oder Kita-Gruppen fortzuführen. All diese Aktionen, Events und Projekte sollen Kindern und Jugendlichen frühzeitig die Vorzüge genossenschaftlichen Woh-

nens nahebringen. Sie sind unsere künftigen Mitglieder und Nutzer der Genossenschaften. Deswegen ist die Teilnahme des Verbundes an Ausbildungsmessen für die Sicherstellung des Nachwuchses für Ausbildung und Studium, aber auch für die Förderprojekte für Kinder und Jugendliche unverzichtbar.

Dem Geschäftszweck folgend, stehen hinter dem genossenschaftlichen Verbund Genossenschaften als traditionell geführte Unternehmen. Sie zeigen, dass wirtschaftliche Größen und soziale Verantwortung miteinander gut vereinbar sind. Mit ihrem Engagement stellen sie unter Beweis, dass das genossenschaftliche Modell auch noch heute zeitgemäß ist und gute wirtschaftliche Erfolge erzielen kann. Dafür sprechen die nahezu vollvermieteten Bestände in den einzelnen Unternehmen.

Das Engagement des Regionalverbundes wird vielseitig in der Stadt Erfurt umgesetzt und prägt nunmehr das Bild, sei es mit Doppelliegen oder Riesenpflanztöpfen oder aber mit Vereinen, die die Buga 2021 begleiten.

Als Ergänzung zu unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft sehen wir die Beteiligung an dem TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH als für beide Seiten gewinnbringende Verbindung. Hierbei werden Interessen und Kompetenzen gebündelt, Wettbewerbs- und Marktvorteile auf die Belange der Mitgliedsunternehmen ausgerichtet. Viele Synergien verbinden uns in der täglichen Arbeit. Risiken im Geschäftsbetrieb in Bezug auf die steigende Anzahl von Versicherungsfällen im Sach- und Haftpflichtbereich, das Risiko des Cyber-Schutzes, was bis zum Totalausfall der Geschäftstätigkeit führen kann, sind abzudecken. Aber auch die Risiken der Organhaftung und der Mitarbeiterschaft sind in dieser Verbindung gut abgesichert. Neben einer Vielzahl anderer Unternehmen der Thüringer Immobilienbranche sowie dem vtw. gehört die Genossenschaft seit dem

1. Januar 2015 zum Gesellschafterkreis und hält eine 5 %ige Beteiligung

2.1.7 Andere Finanzanlagen

Begonnen hat alles mit der Patenschaft der Spornschildkröten, die noch heute unsere Maskottchen in Unternehmensfarben sind. Seit der Gründung der „Thüringer Zoopark-Stiftung“ im Jahr 2015 ist die Genossenschaft als Gründungsmitglied aktiv. Der 1959 gegründete Zoopark feiert 2019 seinen 60. Geburtstag unter dem Motto „Der Zoo wird bunt“.

Mit seinen fast 63 Hektar, gelegen am Fuße des Roten Berges, gilt er als einer der größten Zoos in Deutschland. Es werden mehr als 700 Tiere in einer weitreichenden Artenvielfalt aus aller Welt beherbergt und betreut. Der Erfurter Zoopark gilt aufgrund seiner großzügig gestalteten Anlagen, die dem natürlichen Lebensraum der Tiere nachempfunden sind, als besonders. Die Haltung mehrerer Tierarten in Gemeinschaft und neue Wegebereiche gewähren den Besuchern einzigartige Einblicke in die faszinierende Welt der Tiere. Ein Stück aus fremden Kontinenten mitten in Deutschland – in Erfurt – im Zoo der großen Tiere.

Es bedarf besonderer Herausforderungen, die Attraktivität des Parks weiter zu steigern und die langfristige Perspektive zu sichern. Für die Hauptaufgabe, Gutes zu tun für die Umwelt, aber auch als Besuchermagnet sich weiter stark zu machen, erfordert es großzügiger Investitionen. Um einen attraktiven Lernort für alle Generationen zu schaffen, ist eine verbesserte Freizeitinfrastruktur zwingend notwendig, einhergehend mit moderner Beschilderung sowie der Einbindung von spielerischen Elementen und zeitgemäßen Medien. Diesen Aufgaben stellt sich die Stiftung des Thüringer Zoopark Erfurt und unterstützt Projekte.

2.1.8 Das EDV - System

Das führende Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienbranche und ihrer Partner im digitalen Zeitalter begleitet uns nunmehr seit 1990. Als Markt- und Branchenspezialist ist Aareon mit fast 60 Jahren ein zuverlässiger Partner in Sachen IT und Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft.

Im Jahr 2015 haben wir Wodis Sigma eingeführt und entwickeln seither die Optimierung der Prozesse weiter. Die richtige Lösung für jeden Bedarf. Zur Verfügung steht uns ein vernetztes Lösungsportfolio für das digitale Zeitalter: die Aareon Smart World. Das ERP-System Wodis Sigma ist wesentlicher Bestandteil der Aareon Smart World und die modernste Lösung am Markt. Wir erhalten damit wirkungsvolle Unterstützung, um unsere Ziele zu erreichen. Höchste Sicherheitsstandards werden in Zeiten von Datenschutz und Datensicherheit erfüllt.

Das Baukastenprinzip Wodis Sigma ist modular aufgebaut und bietet dank der individuellen Kombinationsmöglichkeiten die richtige Lösung für unser Unternehmen. Das System besteht aus Einzelmodulen, die alle Themengebiete der Wohnungswirtschaft abdecken, wie die technische und kaufmännische Bewirtschaftung, die Vermarktung oder die Unternehmenssteuerung.

Vielfältige Chancen – digitale Lösungen mit Wodis Sigma. Die Digitalisierung bietet uns Chancen, die Herausforderungen der Branche zu meistern. Wie alle Unternehmen müssen die Prozesse effizienter gestaltet werden, um Kosten zu sparen. Gleichzeitig wollen wir mehr Service bieten und die Zufriedenheit unserer Nutzer erhöhen. Dazu kommen rechtliche Vorgaben, wie die Mietpreisbremse, Compliance-Regelungen oder neue Gesetze zur Energieeffizienz, ganz zu schweigen von demografischen

Veränderungen und dem wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Moderne Lösungen wie Wodis Sigma helfen, die Potenziale der Digitalisierung zu nutzen. Wodis Sigma hilft, die Chancen des digitalen Zeitalters zu nutzen, damit wir die Herausforderungen der Zukunft sicher meistern.

Die mit Wodis Sigma vernetzte Aareon Smart World hilft uns, Prozesse zu optimieren und schneller auf Anforderungen zu reagieren. Als ein digitales Ökosystem ermöglicht sie ein optimales Zusammenspiel aller beteiligten Gruppen. Das bringt zahlreiche Verbesserungen: Prozesse können verschlankt und Kosten gesenkt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, zusätzliche Funktionen und Lösungen einfach zu vernetzen. So steigern sich der Komfort für Nutzer und die Effizienz der Mitarbeiter.

Das Jahr 2018 stand im Zeichen der weiteren Optimierung der Prozesse von Wodis Sigma. Für die im Jahr 2019 startenden Lösungen, mobiler Service im Rahmen der Wohnungsabnahmen bis hin zur Verkehrssicherung auf mobilem Wege, wurden die Voraussetzungen im technischen Bestandsdatenmanagement, ebenso für notwendige Hardware geschaffen. Das Interessentenprogramm Immoblue Pro sowie die vollständige Implementierung des Aareon Rechnungsservices mit den Stadtwerken Erfurt haben wir erfolgreich durchlaufen. Im Rahmen unseres internen Qualitätsmanagementsystems (QM) erfahren diese Prozessabläufe regelmäßige Prüfungen.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst, zeigt die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr folgendes Bild: (siehe Tabelle)

	2018 in T€	2017 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsleistung	27.341,6	26.469,0	872,6
Betriebsaufwand	23.602,5	24.369,1	766,6
Betriebsergebnis	3.739,1	2.099,9	1.639,2
Zins/Beteiligungsergebnis	24,7	27,2	-2,5
Neutrales Ergebnis	2.278,4	144,1	2.134,3
Steuern von Einkommen und Ertrag	-3,9	-9,1	5,2
Jahresergebnis	6.038,3	2.262,1	3.776,2



Die Betriebsleistung steigerte sich um T€ 872,6 auf T€ 27.341,6. Die Zunahme ist im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse aus den Sollmieten infolge der ganzjährigen Auswirkungen der umfangreichen Anpassungen der Nutzungsentgelte im Jahr 2017 sowie höheren Nutzungsgebühren bei Neuverträgen zu begründen. Bestandserhöhungen bei Betriebskosten und höhere Erträge insbesondere für Versicherungsschäden tragen ebenso zur Erhöhung der Betriebsleistung bei.

Dagegen verringerte sich der Betriebsaufwand um T€ 766,6 auf T€ 23.602,5. Verantwortlich dafür sind der Rückgang für Instandhaltungsaufwendungen um T€ 479,6 auf T€ 4.339,0, wesentlich geringere Zinsaufwendungen, aber auch sonstige Aufwendungen. Der Rückgang der Zinsaufwendungen von T€ 2.342,7 im Vorjahr auf nunmehr T€ 1.673,9 beruht auf den in den Vorjahren prolongierten Darlehen zu wesentlich günstigeren Konditionen und dem Rückgang aufgrund der planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltniete konnte auf 9,0 % (2017: 12,9 %) gemindert werden.

Den geringeren Aufwendungen stehen Mehraufwendungen für Betriebskosten gegenüber. Diese erhöhten sich für Warmwasser und Heizung verbrauchsbedingt sowie für Gebäudereinigung aufgrund von Preisanpassungen. Personalaufwendungen stiegen um T€ 46,2 auf

T€ 2.239,1 mit Einführung einer Zulage zur Altersvorsorge.

Damit hat sich das Betriebsergebnis im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.639,2 auf T€ 3.739,1 deutlich verbessert.

Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 2.278,4 und beinhaltet die Zuschreibung für Grund und Boden in Höhe von T€ 2.085,8. Der Grund für die in den Geschäftsjahren 1995 und 2005 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung ist durch die gestiegenen Bodenrichtwerte nunmehr entfallen, sodass eine Zuschreibung gemäß HGB erfolgte. Weitere Positionen, wie die Erträge mit T€ 229,5 und Aufwendungen in Höhe von T€ 53,1 aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Wertberichtigungen und Buchverluste in Höhe von T€ 98,8 beeinflussen das neutrale Ergebnis.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 130 Wohnungen, der Verwaltungskostensatz beträgt 422,84 €/ME (2017: 434,51 €/ME).

2.2.2 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung gibt die Genossenschaft Auskunft über die Finanzlage. Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (siehe Abb. Kapitalflussrechnung zu 2.2.2).

Kapitalflussrechnung zu 2.2.2

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	6.038,3	2.262,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.105,5	4.109,8
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-2.085,8	0,0
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	-279,8	181,3
Ertragsteueraufwand	2,8	51,5
Ertragsteuerzahlungen	-2,8	-60,5
Zahlungsunwirksame Aufwendungen	14,0	0,0
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	98,8	0,5
Cashflow	7.891,0	6.544,7
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	-256,5	221,8
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	65,6	-559,1
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	1.670,6	2.338,5
Sonstige Beteiligungserträge	-22,5	-23,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.348,2	8.522,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	18,6	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-945,1	-1.047,4
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	25,3	27,2
Cashflow aus der Investitions- und Umbautätigkeit	-901,2	-1.020,2
Zunahme der Geschäftsguthaben	37,8	42,2
Eintrittsgelder	9,8	10,6
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-6.805,1	-6.176,5
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	-1.701,2	-2.365,6
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	0,0	650,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.534,3	-7.839,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-87,3	-336,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.760,8	4.988,7
Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	-12,0	108,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.661,5	4.760,8

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€ 6.038,3 erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Eliminierung von liquiditätsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow im Geschäftsjahr 2018 T€ 7.891,0. Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 9.348,2 verändert sich im We-

sentlichen aufgrund der Minimierung der Zinsaufwendungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Die Mittelabflüsse der Investitionen in Höhe von T€ 945,1 und notwendige liquide Mittel für den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Aufgrund der Veränderungen der Zinsaufwendungen und Tilgungen infolge von Annuitätsverschiebungen und neuen vertraglichen Vereinbarungen der Dauerfinanzierungsmittel minimierte sich der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete auf 45,2 % (2017: 46,9 %).

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 1.036,8 verringert und enden mit T€ 152.686,4. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen Zuschreibungen (T€ 2.085,8), Investitionen in Anlagen in Bau (T€ 540,0), planmäßige Abschreibungen (T€ 4.105,5) 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. Rückstellungen verringerten sich im Wesentlichen bei Rückstellungen für Instandhaltungen.

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossen-

schaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (siehe Abb. Vermögenslage zu 2.2.3).

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag (Mio. € 144,5) ist vollständig durch Eigenkapital (Mio. € 83,6) und langfristiges Fremdkapital (Mio. € 66,5) finanziert. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz bei 51,7 % (Vorjahr 47,8 %).

Der Anlagendeckungsgrad beträgt 104,2 % (Vorjahr: 103,8%). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 467,64 €/m² (Vorjahr: 478,35 €/m²). Die darauf anzurechnende Objektverschuldung liegt bei 217,17 €/m² (Vorjahr: 243,03 €/m²) Wohn- und Nutzfläche und zeigt damit eine weitere Verringerung.

Vermögenslage zu 2.2.3

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	144.228,4	94,4	145.434,4	94,6	-1.206,0
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	144.471,9	94,6	145.677,9	94,8	-1.206,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.368,0	2,2	3.111,5	2,0	256,5
	3.368,0	2,2	3.111,5	2,0	256,5
Flüssige Mittel	4.661,5	3,1	4.760,8	3,1	-99,3
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	185,0	0,1	173,0	0,1	12,0
Vermögen	152.686,4	100,0	153.723,2	100,0	-1.036,8
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	83.602,4	54,8	77.592,1	50,5	6.010,3
Fremdkapital	66.526,7	43,5	73.271,6	47,6	-6.744,9
	150.129,1	98,3	150.863,7	98,1	-734,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	580,5	0,4	860,3	0,6	-279,8
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	1.976,8	1,3	1.999,2	1,3	-22,4
	2.557,3	1,7	2.859,5	1,9	-302,1
Kapital	152.686,4	100,0	153.723,2	100,0	-1.036,8

3 Prognosebericht

Die nach wie vor günstige und konjunkturell gut ausgestattete gesamtwirtschaftliche Lage lässt auch für die zukünftigen Geschäftszyklen der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG eine positive unternehmerische Entwicklung zu. Die genossenschaftliche Entwicklung wird im engen Zusammenhang mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt gesehen und davon profitieren. Die Landeshauptstadt wird sich weiterhin in Bezug auf ihren wirtschaftlichen, infrastrukturellen und kulturellen Werdegang positiv entwickeln und Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg sowie gute Perspektiven der Genossenschaft sein. Erfurt hat sich zurückliegend als urbane mittelgroße Stadt Thüringens und Mitteleuropas etabliert, als guter Standort mit seiner zentralen Lage, ausgezeichneten Infrastruktur und damit Anbindung an das Autobahnnetz und den Flughafen, ein begünstigter Wirtschafts- und Tourismusstandort. Die BUGA 2021 wird Erfurt noch mehr Bekanntheit verleihen. Die einzelnen Buga-Standorte Nördliche Geraue, der Petersberg und nicht zuletzt der egapark werden mit vielen positiven Veränderungen Strahlkraft verleihen und zu diesem Großereignis Gäste aus ganz Deutschland und darüber hinaus anziehen.

Aus diesen aufgezeigten Sachverhalten wird es Impulse geben, die auch die genossenschaftliche Entwicklung weiter vorantreibt. Gewohnt wird immer. Aus diesem Logo schöpfend, schätzen wir die Lage der Genossenschaft auch für die nächsten Geschäftsjahre positiv ein. Unsere gut sanierten und instandgesetzten Quartiere im Erfurter Norden werden weiterhin nachgefragt sein. Für attraktive Wohngebiete wurde und wird viel investiert. Mit Unterstützungen wie der Initiative Geraue, tragen wir dazu bei, die Schönheit der Natur auch für kommende Generationen zu erhalten.

Unseren Wohnungsbestand gut sanieren, erhalten und pflegen, ist unsere hauptsächliche

Beschäftigung. Das erfordert Investitionstätigkeit auf hohem Niveau, um Attraktivität, Erweiterung und Vergrößerung unseres Bestandes in Angriff zu nehmen. Diesen Aspekt haben wir in unserer mittel- und längerfristigen Planung festgeschrieben. Dabei ist wirtschaftlicher Erfolg gepaart mit dem genossenschaftlichen Gedanken das Hauptziel. Wir werden Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder aufnehmen und auf veränderte Nachfragetrends reagieren.

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

Im Planungsdocument für das Geschäftsjahr 2019 wurden ausgehend von der langfristigen Unternehmensplanung bis 2030 folgende Schwerpunkte als Jahresziele festgelegt: Umsatzerlöse sind mit T€ 26.919,5 eingeplant, was ein weiteres Anwachsen dieser Position bedeutet. Unter Einhaltung der Kostenpositionen beläuft sich der Jahresüberschuss auf T€ 1.607,8, realisiert zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft. Ausgehend von sich verändernden Rahmenbedingungen bleiben diese dennoch positiv. Über Bedingungen, wie Veränderungen im Vermietungsstand, weitere Preisanstiege im Material- und Dienstleistungsbereich sowie der schwieriger werdende Handwerkerpool von Handwerkerleistungen, der Personal- und Fachkräftemangel, kann nicht hinweggeschaut werden. All diese Komponenten machen es nicht leicht, die gesetzten Ziele zu erreichen. Wir planen für das kommende Geschäftsjahr mit einer Vermietungsquote von 97,03 %, gehen von der Erreichung des positiven Jahresergebnisses aus und werden damit das Verhältnis von



Eigen- und Fremdkapital weiter den Branchenwerten anpassen.

Durch Veränderungen verschiedener Rahmenbedingungen seit der Beschlussfassung der langfristigen Unternehmensplanung 2015 bis 2030 im Jahr 2015 haben sich bei bestimmten Positionen Änderungspotenziale ergeben, die eine Überarbeitung des Planungsdokumentes erfordern. Die Überarbeitung entsprechend den gegebenen Neuorientierungen sowie eine zeitliche Ausweitung über den Planungshorizont 2030 hinaus werden im Geschäftsjahr 2019 begonnen. Ziel ist die langfristige Bestandssicherung und bei Bedarf Neubau mit einhergehender Wirtschaftlichkeit.

4 Chancen- und Risikobericht

Nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung stehen an erster Stelle. Langfristiges Ziel ist es, für die zukünftigen Bedürfnisse unserer Mitglieder und Nutzer unter Berücksichtigung der Einkommenssituation die Qualität des Wohnens

zu sichern. Hierbei spielen die Wirtschaftlichkeit der Nutzungsentgelte, auskömmliche Bewirtschaftungskosten, die Umsetzung zeitgemäßer technischer Standards und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben die fokussierende Rolle. Mit dem beschlossenen Planungsszenarium 2019 sehen wir für die Genossenschaft derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern gehen von einer weiteren positiven Entwicklung aus. Unter Einhaltung der vorgegebenen Budgets und der vorzuhaltenden Liquidität werden wir das geplante positive Jahresergebnis erreichen, welches notwendige Grundlage für anstehende Investitionen im Bestandsgeschäft sowie die Erweiterung des Portfolios ist.

Das bewährte und aktive Risikomanagement zielt darauf ab, bestandsgefährdende Elemente frühzeitig zu erkennen und Risiken von der Genossenschaft fernzuhalten. Die Überarbeitung des Risikohandbuches und Einbindung in das Organisationshandbuch der Genossenschaft mit neuen Bewertungskriterien und Risikosteuerungsmaßnahmen hat dazu beigetragen, das

o.g. Ziel noch besser unter Kontrolle zu halten. Die regelmäßige Überwachung gehört zum täglichen Geschäftsablauf. Mit der Dokumentation und ihrer regelmäßigen Auswertung werden wesentliche Aktivitäten des Unternehmens betrachtet. Im Rahmen der dokumentierten Risikoauswertung fließen die interne Budgetkontrolle zahlreicher Kostenpositionen sowie tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse mit ein. Die Risiken werden in der Berichterstattung analysiert und in festgelegten Kontrollzeiträumen dem Planungsdokument gegenübergestellt. Gewonnene Ergebnisse und Erkenntnisse werden Vorstand und Gremien regelmäßig und zeitnah vorgelegt und protokollarisch die weitere Vorgehensweise dokumentiert.

Seit 2006 ist die Genossenschaft mit dem Zertifikat gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 ausgestattet. Das planmäßige Wiederholungsaudit erfolgte im November 2018 nach der Version DIN EN 9001:2015. Im Ergebnis des durchgeführten Audits wurde anhand der eingesehenen Dokumente und auditierten Prozesse das überprüfte Managementsystem als vollständig wirksam bewertet. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung umfassend gegeben. Angesprochene Verbesserungen werden überprüft und im positiven Fall eingebracht. Das Managementsystem wird fortlaufend aktualisiert und neue Vorgaben finden darin ihre Anwendung. Es begleitet uns in der täglichen Arbeit. Umfangreiche Anpassungen erfolgten auf der Grundlage der Umsetzung der Anforderungen der europaweiten DSGVO. Realisierte Veränderungen werden in die Dokumentation eingearbeitet und über das Intranet jedem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

4.1 Vermietung

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen eines Menschen. Es gibt ihm Sicherheit und Geborgenheit. Das Gleiche gilt für Heimat. Die Thürin-

ger Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die teilweise auch über gehobenen Standard verfügen.

Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels.

Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit und verteuern das Bauen.

Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben. Eine Mietpreiskappung verringert die Spielräume der Unternehmen für ihre Mieter, für Neubau, Sanierung, Wohnumfeldgestaltung oder soziale Betreuung. Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden.

Die Umsatzerlöse speisen sich im Wesentlichen aus den Mieten. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug im Jahr 2017 4,71 Euro/m². Die Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,63 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um 1,5 % zu verzeichnen. Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre stieg die durchschnittliche Sollmiete um 5,0 %. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich nach einem leichten Anstieg in den Jahren davor nicht verändert. Der Mittelwert insge-

samt lag bei 8,5 %. Nach wie vor ist der Wert der Genossenschaften mit 7,5 % niedriger als der der Gesellschaften mit 10,7 %.

Die Mieten in Thüringen steigen stetig an. Jena und Erfurt haben mittlerweile die höchsten Nettokaltmieten im Osten. Im deutschlandweiten Vergleich liegen die Städte aber nur auf hinteren Plätzen. Homogenes Mietpreisniveau in den Landkreisen, Preisspitzen in den großen Städten. Eine Betrachtung des Gesamtangebots aus dem ersten Halbjahr 2018 zeigt, dass sich der Freistaat Thüringen durch eine relativ große Homogenität des Mietpreisniveaus in den Kreisstädten und den übrigen Landkreisen auszeichnet. Aber grundsätzlich gilt, dass Mietangebote in den Kreisstädten ein tendenziell höheres Mietpreisniveau aufweisen als im übrigen Landkreis. Dies ist insbesondere auf die höhere Zentralität und die damit einhergehende bessere infrastrukturelle Ausstattung der Kreisstädte zurückzuführen. Ein ausgesprochen hohes Mietpreisniveau ist in den großen kreisfreien Städten feststellbar. Hier liegt Jena (7,41 EUR/m²) mit einigem Abstand vorn, gefolgt von Erfurt (7,00 EUR/m²) und Weimar (6,99 EUR/m²).

Preiswertes Wohnen ist vielerorts weiterhin möglich, so auch in Erfurt. Umzugsinteressierte haben gute Chancen, eine preiswerte Wohnung zu finden. Der moderate Anstieg der Mietpreise findet vor allem in den größeren Städten statt.

Die Mietbelastung in Thüringen ist unterdurchschnittlich. In Thüringen gaben Mieter rund 24,0 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aus. Dies ist im bundesdeutschen Vergleich – hier sind es im Durchschnitt etwa 27,2 % – ein äußerst niedriger Wert. Insgesamt zeichnen sich die ostdeutschen Flächenländer durch eine vergleichsweise niedrige Mietbelastung aus. Auch wenn Thüringen damit insgesamt recht gut dasteht, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass Teile der

Bevölkerung sehr stark durch Mietzahlungen belastet sind. Hierzu gehören insbesondere kleine Haushalte, etwa von Senioren, Alleinerziehenden, Arbeitslosen, Studierenden oder auch Auszubildenden. Allgemein gilt eine Mietbelastungsquote von mehr als 30 % als kritisch. Dies trifft in Thüringen immerhin auf mehr als jeden vierten Haushalt zu. Besonders in den großen kreisfreien Städten ist die Bezahlbarkeit für einige Haushalte schwierig. Auch in Erfurt (25,7 %) haben die Menschen eine für Thüringen überdurchschnittlich hohe Mietbelastung.

Erfurt zeichnet sich nach wie vor durch seine Lebensqualität aus. Durch das vielseitige soziale Engagement der Wohnungsunternehmen, die sich um die Bestände sorgen, die Quartiere lebenswert gestalten und für den sozialen Frieden sorgen, wird die Qualität des Wohnens immerzu verbessert. Schon lange haben wir die soziale Verantwortung für unsere Quartiere übernommen und bündeln Synergien. Der Mensch steht im Mittelpunkt, wir kümmern uns umeinander, das soziale Miteinander und um die punktuelle Integration.

Moderate sozialverträgliche Anpassungen der Nutzungsentgelte entsprechend der Marktsituation werden wir auch künftig umsetzen und unsere Einnahmen im Sinne der genossenschaftlichen Idee steuern. Die soziale Verantwortung immer im Blick, führen wir erforderliche Investitionen aus, erhalten und betreuen unsere Bestände für ihre Zukunftsfähigkeit.

4.2 Instandhaltung

Instandhaltung sichert Werterhalt. Zur Erhaltung des technischen Standards erhalten wir Altbewährtes und investieren in die zeitgemäße Instandhaltung. Dafür bedarf es eines unaufhörlichen Investitionsbedarfs im Rahmen der einzelnen Budgets für das Herrichten von Wohnraum, für die laufende Instandhaltung sowie für die Großmaßnahmen. Im Rahmen der kurzfristigen sowie der langfristigen Planungen

bedarf es entsprechender vorgehaltener liquider Mittel, um den erreichten Sanierungsstand von mehr als 90 % zu sichern.

Wir blicken zurück auf knapp 25 Jahre seit den ersten großen Modernisierungsmaßnahmen nach dem politischen Umbruch und den sich damit neu ergebenden Möglichkeiten. Obwohl kontinuierliche Instandhaltung auch in kürzerer Vergangenheit immer mehr Mittel und personelle Ressourcen in Anspruch genommen hat, steht die sogenannte 2. Sanierungswelle an. Der angespannte Markt im Baugewerbe und das damit verbundene begrenzte Handwerkerpotenzial lässt die Preise für diese Leistung unaufhörlich steigen. Demzufolge ist nicht immer die gewünschte Ausführung in dem gewünschten Zeithorizont möglich.

Zu beachtende Gesetzgebungen in Verbindung mit der Erfüllung von Brandschutzaufgaben und die Betrachtung aller Gewerke haben wir im Fokus und dienen der Qualitätssicherung unserer Bestände. Unsere Bestände sind sehr gut saniert. Für das Jetzt und für das Morgen bedarf es einer fortlaufenden, flexiblen Betreuung und umfangreicher Investitionen. Der zeitgemäße Standard ist dauerhaft das Ziel. Die Erhaltung und die Entstehung von Neuem haben wir in unseren Planungsdokumenten festgeschrieben. Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft, Instandhaltung und Modernisierung einhergehend mit auskömmlichen Nutzungsentgelten im Sinne unserer Mitglieder verbunden mit sozialen Komponenten liegen im ständigen Fokus unserer Betrachtung.

Instandhaltung sichert Werterhalt!

4.3 Investitionen in den Neubau

In unserer langfristigen Unternehmensplanung 2015 bis 2030 stellen Neubauvarianten zur Erweiterung unseres Portfolios einen nicht unerheblichen Aspekt dar. Das bestehende Portfolio um neue Werte zu erweitern, neue Ideen

sowohl von der Art und Weise des Bauens als auch aus umwelt- und klimatechnischen Erfordernissen in den Bestand einfließen zu lassen, haben wir im Blick. Genossenschaftliche Werte mit den unternehmerischen Erfordernissen zu verbinden, ist das Ziel. Jedoch stellt sich die Frage in Erfurt: Wieviel Neubau braucht die Landeshauptstadt?

Mit der Einreichung der Bauvoranfrage bereits im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein Neubauprojekt auf den uns zur Verfügung stehenden Freiflächen in der Essener Straße in Angriff genommen. Die weitere Verfolgung des Projektes war auch in 2018 gegeben. Unter den sich daraus ergebenden Nachforderungen und Auflagen war eine Darstellung der Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Folglich wurde die gestellte Bauvoranfrage vonseiten des Unternehmens zurückgezogen.

Unser Blick richtet sich nunmehr auf die unbebauten Flächen im Eigentum unsere Genossenschaft sowie deren mögliche Bebaubarkeit. Die Planung von Maßnahmen, sei es Neubau oder Sanierung, hängt immer stärker von den vorhandenen Kapazitäten im Bauhandwerk ab. Knappe Kapazitäten und eine hohe Nachfrage führten und führen zu Preissteigerungen. Einen großen Einfluss auf die Kosten haben ferner die vielen gesetzlichen Vorschriften u.a. zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung, aber auch zum Brandschutz, zur Gefahrenabwehr und der Schadstoffentsorgung. Die Fülle an Rahmenbedingungen bestimmen die Projekte maßgebend. Das beschreibt die Herausforderungen, vor denen wir stehen, und verdeutlicht einmal mehr das Spannungsfeld von „bezahlbarem Wohnraum“ und Kosten des Bauens bzw. Wohnens oder die Verlagerung kommunaler und staatlicher Aufgaben an die Wohnungswirtschaft.

4.4 Finanzinstrumente

In den unternehmensinternen Dokumenten, Jahresplanung 2019 sowie das langfristige Pla-

nungsdokument bis zum Jahr 2030, sind ansteigende Mittel für laufende Instandhaltung, Modernisierung, weitergehenden Brandschutz sowie für punktuelle Neubauprojekte eingestellt.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit weiteren Finanzierungsbedarfs für die Genossenschaft, der durch die begleitenden Kreditinstitute oder andere Finanzierungsmöglichkeiten als Fremdmittelzufluss generiert werden muss. Die täglich verfügbare und auf reellen Zahlen basierende Liquiditätsvorschau zeigt notwendige Finanzströme auf.

Das im ERP-System eingestellte und auf definierte Projekte verteilte Budget wird monatlich kontrolliert und analysiert. Einzelne Kostenarten werden überprüft, eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets verhindert. Auf der grundsätzlichen Auskömmlichkeit zwischen Einnahmen und Ausgaben liegt der Fokus, denn die Inanspruchnahme neuer Kreditmittel, auch im Niedrigzinsniveau,

bedeutet Abbau der vorhandenen laufenden Liquidität. Zugesagte Kreditportfolios durch die uns zur Verfügung stehenden Finanzierungsvarianten geben der Genossenschaft finanzielle Sicherheit gegen eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Im Rahmen des installierten Risikomanagementsystems verfügt die Genossenschaft über ein laufendes Mahnsystem. Dies unterliegt der laufenden Kontrolle. Sowohl Forderungen aus dem Kerngeschäft als auch andere werden regelmäßig analysiert. Für Forderungen, bei denen die Werthaltigkeit nicht mehr gegeben ist, werden mittels Einzelwertberichtigungen Abschreibungen getätigt und unter weitere Beobachtung gestellt.

In der wohnungswirtschaftlichen Branche ist ein hoher fremdfinanzierter Anteil durchaus als üblich anzusehen. Daraus ergibt sich auch das Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken





erfolgt im Rahmen des regelmäßigen Risikomanagements und von Liquiditätsbetrachtungen. Infolge der Langlebigkeit des Wohnungsbestandes nimmt die Darlehensbetrachtung in der jährlichen wie auch langfristigen Unternehmensplanung einen respektablen Anteil ein.

Aufgrund der nach wie vor sehr guten Darlehensbedingungen nutzen wir frühzeitige Prolongationen oft in Verbindung mit der möglichen Endfinanzierung. Damit ist das Risiko überschaubar. Der Markt für benötigte Fremdmittel ist gut aufgestellt und stets verfügbar. Der zügige Abbau unserer Kreditverbindlichkeiten war ein wichtiger Aspekt in den vergangenen Zyklen, jedoch muss für mittel- und langfristige Investitionen das Darlehen als Finanzierungsinstrument in Zeiten der hochpreisigen Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

4.5 Personalmanagement

Unsere Arbeitswelt befindet sich in einem radikalen Umbruch: Begriffe wie Digitalisierung, Globalisierung, Individualisierung und demografischer Wandel bestimmen bereits heute unser Arbeitsleben mit. Aber was werden die

kommenden Jahre bringen? Worauf werden wir uns freuen, worüber müssen wir uns sorgen?

Fortschreitende Digitalisierung, die sowohl Chance wie auch Risiko sein kann, prägt den Alltag von immer mehr Beschäftigten: flexible Arbeitszeiten sowie -bedingungen als Chance mit positiven Auswirkungen auf die Mitarbeiter oder auf der anderen Seite zu starke berufliche Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik auch in der Freizeit als Risiken der Digitalisierung.

Deswegen ist es wichtig, mit den schnelllebigen Veränderungen, die auch die Arbeitswelt prägen, richtig umzugehen und den persönlichen Weg für Lebenszufriedenheit und Gesundheit zu finden. Das moderne Arbeitsleben verlangt uns viel ab, desto wichtiger ist es, die Belastung für die Mitarbeiter mit attraktiven und innovativen Angeboten zu mildern. Dies fördert nachweislich neben der Gesundheit der Mitarbeiter auch die Motivation und die Bindung an das Unternehmen. Das sind klare Pluspunkte in Zeiten von hoher Fluktuation, Nachwuchs- und Fachkräftemangel.

Unser Streben als Arbeitgeber ist es, unsere Mitarbeiter gesund und leistungsstark zu erleben. Dafür bieten wir ein umfangreiches Paket an Maßnahmen zur Stabilisierung. Wichtig ist uns die Bewältigung der täglichen Aufgaben im Unternehmen wie auch im Privaten. Eigens dafür haben wir für unsere Mitarbeiter ein flexibles, betriebliches Gesundheitsmanagement eingeführt.

Im Rahmen der bestehenden Betriebsvereinbarung mit Regelungsabrede gilt ab dem 1. Januar 2018 eine Betriebsvereinbarung zur Unterstützung der Altersvorsorge. Jeder Mitarbeiter/ jede Mitarbeiterin erhält entsprechend seinem/ ihrem Alter eine Zulage für individuelle Altersvorsorge. Die Bemessungsgrenze ergibt sich aus der Altersstruktur.

Der demografische Wandel ist im Unternehmen längst angekommen und äußert sich bei der Wiederbesetzung offener Stellen gravierend. Der Weggang von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern infolge des Eintritts in das Rentenalter, aber auch der Weg in andere Unternehmen bis hin zur Trennung in der Probezeit oder befristeten Arbeitsverträgen birgt für die Genossenschaft ein Risiko. Demzufolge investieren wir in die Ausbildung von Nachwuchs. Das betrifft einerseits die Erstausbildung in verschiedenen Berufsbildern, aber auch die Unterstützung als Praxispartner an dualen Hochschulen. Über diesen eingeschlagenen Weg werden wir neue Mitarbeiter und Führungskräfte akquirieren und entwickeln. Es ist ein Trugschluss anzunehmen, dass nach Schule, Ausbildung oder Studium der Lernprozess abgeschlossen ist. Im Gegenteil, das lebenslange Lernen gehört heute zum Arbeitsleben dazu. In den sich aktuell schnell wandelnden Zeiten kann der Mitarbeiter fit und das Unternehmen somit wettbewerbsfähig bleiben. Ständige Weiterbildung ist als personalwirtschaftliches Instrument zu sehen. Es gibt Sicherheit und Souveränität im Sachgebiet und wir stärken die Verbundenheit zur Genossenschaft. Die Investition in unsere Belegschaft ist uns ein übergroßes Bedürfnis. Gemeinsam

leben wir die genossenschaftlichen Werte wie Verbundenheit und Gemeinsinn.

Gelebte Unternehmens- und Qualitätspolitik, die mit der Einführung des Qualitätsmanagementsystems im Jahr 2006 festgeschrieben wurde, kommt jährlich auf den Prüfstand und wird auf ihre Aktualität geprüft. Die Schwerpunkte sind die hohe Qualität und kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen, das Anstreben der vollständigen Kundenzufriedenheit, die Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit, die positive Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern, die Dienstleistungserbringung unter Beachtung umweltschonender Aspekte sowie die Mitarbeiterführung durch Vorbild. Die im Qualitätsmanagementhandbuch beschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik ist auf aktuellstem Stand.

Die Unternehmenspolitik und die Unternehmenswerte spiegeln die Zukunft der Wohnungsbaugenossenschaft wider.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 25. März 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		121.561,67	174.636,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	141.269.172,69		142.394.639,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.025.915,68		2.033.338,26
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.762,99		169.347,37
4. Anlagen im Bau	539.998,05		648.397,14
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	144.106.849,41	14.045,82
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	8.315.458,78		8.030.759,47
2. Geleistete Anzahlungen	1.237.984,92	9.553.443,70	1.164.130,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	105.412,14		95.367,91
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.938,32		14.599,70
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	827,87		14.223,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.170.259,00	3.330.437,33	2.981.418,07
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.661.549,03	4.760.754,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.417,83	20.086,67
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		184.986,54	173.009,52
Bilanzsumme		162.240.745,51	162.932.253,94

Bilanz zum 31. Dezember 2018

PASSIVA		31.12.2018		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		346.500,00		291.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder		5.543.403,33		5.581.203,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		300,00	5.890.203,33	1.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf				
Geschäftsanteile:	€ 596,67			
Vorjahr:	€ 596,67			
II. Kapitalrücklage			887.237,82	877.462,82
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage		3.359.532,79		2.755.699,08
3. Andere Ergebnisrücklagen		24.795.931,48	71.737.224,81	22.760.081,49
IV. Bilanzgewinn			5.434.503,36	2.035.849,99
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		1.000,00		1.000,00
2. Sonstige Rückstellungen		1.817.470,24	1.818.470,24	2.023.432,90
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		66.544.161,09		73.377.014,45
2. Erhaltene Anzahlungen		8.610.909,57		8.510.164,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		232.177,53		205.149,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		908.447,42		830.136,09
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		81.959,93		74.046,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten		95.235,59	76.472.891,13	25.973,27
davon aus Steuern:	€ 0,00			
Vorjahr:	€ 0,00			
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			214,82	29,17
Bilanzsumme		162.240.745,51		162.932.253,94

	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.701.004,60		26.015.142,11
b) aus der Betreuungstätigkeit	14.150,40		11.904,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.225,31	26.742.380,31	26.316,37
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		284.699,31	132.451,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.743.551,95	503.618,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.057.286,01		13.162.987,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.713,07	13.076.999,08	20.004,81
5. Rohergebnis		16.693.632,49	13.506.440,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.875.801,05		1.840.050,57
b) Soziale Abgaben	363.325,41	2.239.126,46	352.843,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.105.528,80	4.109.826,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.086.607,25	1.984.404,96
9. Erträge aus Beteiligungen		22.500,00	23.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.812,50	4.201,83
davon aus Abzinsung: € 648,84			
Vorjahr: € 0,00			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.674.593,41	2.360.913,17
davon aus Abzinsung: € 728,55			
Vorjahr: € 11.367,19			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.757,86	51.490,41
13. Ergebnis nach Steuern		6.610.331,21	2.834.112,80
14. Sonstige Steuern		571.994,14	572.057,26
15. Jahresüberschuss		6.038.337,07	2.262.055,54
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		603.833,71	226.205,55
17. Bilanzgewinn		5.434.503,36	2.035.849,99



Die Schwerpunkte sind die hohe Qualität und kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen, das Anstreben der vollständigen Kundenzufriedenheit, die Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit, die positive Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern, die Dienstleistungserbringung unter Beachtung umweltschonender Aspekte sowie die Mitarbeiterführung durch Vorbild.



Anhang

zum Jahresabschluss 2018 der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22 geschäftsansässig und firmiert unter der Registernummer GnR 100124 beim Amtsgericht Jena.

Für den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2018 sind die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgebend. Einschlägige gesetzliche Regelungen wie das Genossenschaftsgesetz, das DMBilG 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.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gilt das Kalenderjahr als Geschäftsjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die lineare Abschreibungsdauer ist von drei bis fünf Jahre festgelegt.

Die Bewertung des **Sachanlagevermögens** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und

Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen.

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

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

Die Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unterliegen einer linearen Abschreibungsdauer von 3 bis 23 Jahren. Zeitanteilige Abschreibungen wurden vorgenommen auf Zugänge, die im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bis € 250,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 250,01 und € 1.000,00 wird ein jährlicher Sammelposten eingerichtet und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position **Umlaufvermögen** werden die **unfertigen Leistungen** ausgewiesen, diese beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten. Diese sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Ausweis der **Forderungen** erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Durch gebildete **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit geachtet und somit Risiken minimiert.

Die Bilanzierung der **sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Für alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses wurden **Steuerrückstellungen** und **sonstige Rückstellungen** gebildet. Ihre Bewertungen wurden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und sind in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. Gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank wurde die Rückstellung für Jubiläen mit durchschnittlichem Marktzinssatz abgezinst, da die Laufzeit mehr als ein Jahr entspricht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Als Anlage 1 ist der Anlagespiegel beigefügt. Dieser gibt die **Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens** wieder.

Aus der Herrichtung von Wohnraum wurden nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** in Höhe von € 263.613,79 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als Zugänge aktiviert.

Infolge der stattgefundenen Gefahrenverhütungsschauen in den Großobjekten wurden Beauftragungen zur Ertüchtigung des Brand-schutzes ausgesprochen. Demzufolge erfolgte im Geschäftsjahr die Aktivierung von bisher angefallenen nachträglichen Herstellungskosten mit € 539.998,05 auf **Anlagen im Bau**.

In den Geschäftsjahren 1995 und 2005 wurden außerplanmäßige Abschreibungen 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 € 2.085.821,12 in der Position **Sachanlagen**.

Für die Eigentümeranlagen VII und XIV erfolgte die Umbuchung aus den Anlagen im Bau in die **Sachanlagen** in Höhe von € 634.456,52 nach Fertigstellung und Abrechnung der tatsächlichen Baukosten.

Noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten für das Berichtsjahr 2018 sind in den **Unfertigen Leistungen** ausgewiesen, werden mit € 8.315.458,78 (Vorjahr: € 8.030.759,47) bilanziert. Die darauf geleistete Anzahlungen in Höhe von € 8.610.909,57 (Vorjahr: € 8.510.164,71) sind als **Erhaltene Anzahlungen** unter den Verbindlichkeiten enthalten.

Die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften werden als **Geleistete Anzahlungen** eingestellt und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.236.904,92 (Vorjahr: € 1.163.050,61).

Auf **Forderungen aus Vermietung** wurden Einzelwertberichtigungen mit € 77.723,72 (Vorjahr: € 82.295,73) gebildet und somit etwaigen Ausfallrisiken Rechnung getragen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften mit € 3.143.038,19 (Vorjahr: € 2.959.350,88) bilanziert.

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind Forderungen in Höhe von € 4.113,16 (Vorjahr: € 4.113,16) unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

Mit € 184.986,54 (Vorjahr: € 173.009,52) wurde der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** bewertet. Er betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände diese Verpflichtungen übersteigen. Diese sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen und dienen ausschließlich der Erfüllung der Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen.

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

Auf Steuern von Einkommen und Ertrag wurden Vorauszahlungen geleistet sowie in Höhe von € 1.000,00 eine entsprechende **Rückstellung für Steuern** gebildet.



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

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Kosten der Hausbewirtschaftung	1.690.383,09
Kosten des Personals	65.408,72
Kosten der Steuerberatung und Prüfung	59.509,00
Kosten sonstiger Risiken	2.169,43
Gesamtsumme	1.817.470,24

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Als Erträge aus Sollmieten sind € 19.261.006,82 (Vorjahr: € 18.727.161,43) in den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** enthalten. Abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2017 sowie die darauf

entfallenden Erlösschmälerungen sind mit € 8.036.393,16 (Vorjahr: € 7.810.413,17) enthalten. Aufgrund des Leerstandes sowie aus Mietminderungen gehen Erlösschmälerungen in Höhe von € 627.321,22 (Vorjahr: € 554.685,68) in diese Position ein.

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

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Zuschreibungen Grund und Boden	2.085.821,12
früheren Jahren	229.509,28
Schadenersatz	128.525,07
Versicherungsschäden	122.051,31
Auflösung von Rückstellungen	70.585,99
Auflösung von Wertberichtigungen	22.793,03

Als Aufwendungen früherer Jahre sind unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** € 53.079,51 (Vorjahr € 15.136,82) berücksichtigt.

E. Sonstige Angaben

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Begründet in den Beschlüssen der ordentlichen Eigentümerversammlungen der Wohnungs- und Garageneigentümergeinschaften VII und XIII über den Anbau von Balkonen am Wermutmühlenweg 15 – 19 und an der Eislebener Straße 12 – 22 sowie der geschlossenen Finanzierungsvereinbarung ist die daraus resultierende Investitionsverpflichtung in Höhe von € 225.000,00 für 28 Balkonanbauten zum 01.01.2019 zu berücksichtigen.

II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen ein Deckungsvermögen von € 190.344,03 (Vorjahr: € 264.388,13) und Erfüllungsbeträge für Altersteilzeitverpflichtungen von € 5.357,49 (Vorjahr: € 91.378,61) aus.

III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	26	28
Technische Mitarbeiter	18	18
Auszubildende	4	2
gesamt	48	48

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 5 Teilzeitbeschäftigte enthalten sowie 2 Mitarbeiter, die sich im Freistellungsteil ihrer Altersteilzeit befinden.

IV. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2018	6.201
Zugänge	427
Abgänge	482
Stand 31.12.2018	6.146

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag um € 37.800,00 vermindert (Vorjahr: Erhöhung € 42.150,00).

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 – Aufsichtsratsmitglied, Leiter Key-Account-Management und Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt

F. Verbundene Unternehmen

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

	Saldo in €
Bilanzsumme	647.247,41
Eigenkapital	475.536,88
Jahresüberschuss	49.647,95

G. Beteiligungen

An der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften hält die Genossenschaft eine Einlage in Höhe von € 5.000,00. Damit beträgt die Beteiligung 33,3%. Mit dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2018 beläuft sich das Eigenkapital auf € 190.173,35 (Vorjahr: € 185.941,97) und die Bilanzsumme auf € 199.511,75 (Vorjahr: € 194.785,59). Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 7.569,84 (Vorjahr: € 31.902,05) erwirtschaftet.

Unsere Beteiligung an der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % halten wir seit dem 1. Januar 2015. Im Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von € 22.500,00 in die Gewinn- und



Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2017. Am Ende des Geschäftsjahres beträgt das Eigenkapital der Beteiligung € 587.299,23 und erreicht eine Quote von 58,30 % an der Bilanzsumme mit € 1.007.294,83. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr beträgt € 461.692,68.

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 2018 endet für die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 6.038.337,07. Entsprechend § 41 (2) der Satzung wurden € 603.833,71 in die ge-

setzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 5.434.503,36 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 25. März 2019

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
AK /HK 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK /HK 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
	464.310,25	0,00	0,00	464.310,25	289.673,65	53.074,93	0,00	0,00	342.748,58	121.561,67	174.636,60
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten	235.903.182,87	263.613,79	120.228,20	236.681.024,98	93.508.543,61	3.905.953,46	0,00	2.002.644,78	95.411.852,29	141.269.172,69	142.394.639,26
	4.960.678,38	0,00	0,00	4.960.678,38	2.927.340,12	90.598,92	0,00	83.176,34	2.934.762,70	2.025.915,68	2.033.338,26
	1.068.064,86	159.182,96	16.515,16	1.210.732,66	898.717,49	55.901,49	15.649,31	0,00	938.969,67	271.762,99	169.347,37
	648.397,14	539.998,05	13.940,62	539.998,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539.998,05	648.397,14
	14.045,82	0,00	14.045,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.045,82
					97.334.601,22	4.052.453,87	15.649,31	2.085.821,12	99.285.584,66	144.106.849,41	145.259.767,85
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen Beteiligungen Andere Finanzanlagen	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
	213.500,00	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
	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
					243.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	242.302.179,32	962.794,80	164.729,80	244.100.244,32	97.624.274,87	4.105.528,80	15.649,31	2.085.821,12	99.628.333,24	144.471.911,08	145.677.904,45

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2017 €	Einstellungen während des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2018 €
Kapitalrücklage	877.462,82	9.775,00	887.237,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	2.755.699,08	603.833,71 (603.833,71)	3.359.532,79
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	22.760.081,49	2.035.849,99 (2.035.849,99)	24.795.931,48
Rücklagen insgesamt	69.097.541,11 69.975.003,93	2.639.683,70 2.649.458,70	71.737.224,81 72.624.462,63

ANLAGE 3 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 Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	66.544.161,09 (73.377.014,45)	7.145.003,70 (6.817.415,75)	29.114.254,92 (28.918.050,84)	30.284.902,47 (37.641.547,86)	66.544.161,09 (73.377.014,45)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	8.610.909,57 (8.510.164,71)	8.610.909,57 (8.510.164,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	232.177,53 (205.149,57)	232.177,53 (205.149,57)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	908.447,42 (830.136,09)	833.685,97 (830.136,09)	74.761,45			
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen (Vorjahr)	81.959,93 (74.046,53)	71.885,87 (74.046,53)	10.074,06			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	95.235,59 (25.973,27)	95.235,59 (25.973,27)				
Summe (Vorjahr)	76.472.891,13 (83.022.484,62)	16.988.898,23 (16.462.885,92)	29.199.090,43 (28.918.050,84)	30.284.902,47 (37.641.547,86)	66.544.161,09 (73.377.014,45)	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

