

Geschäftsbericht

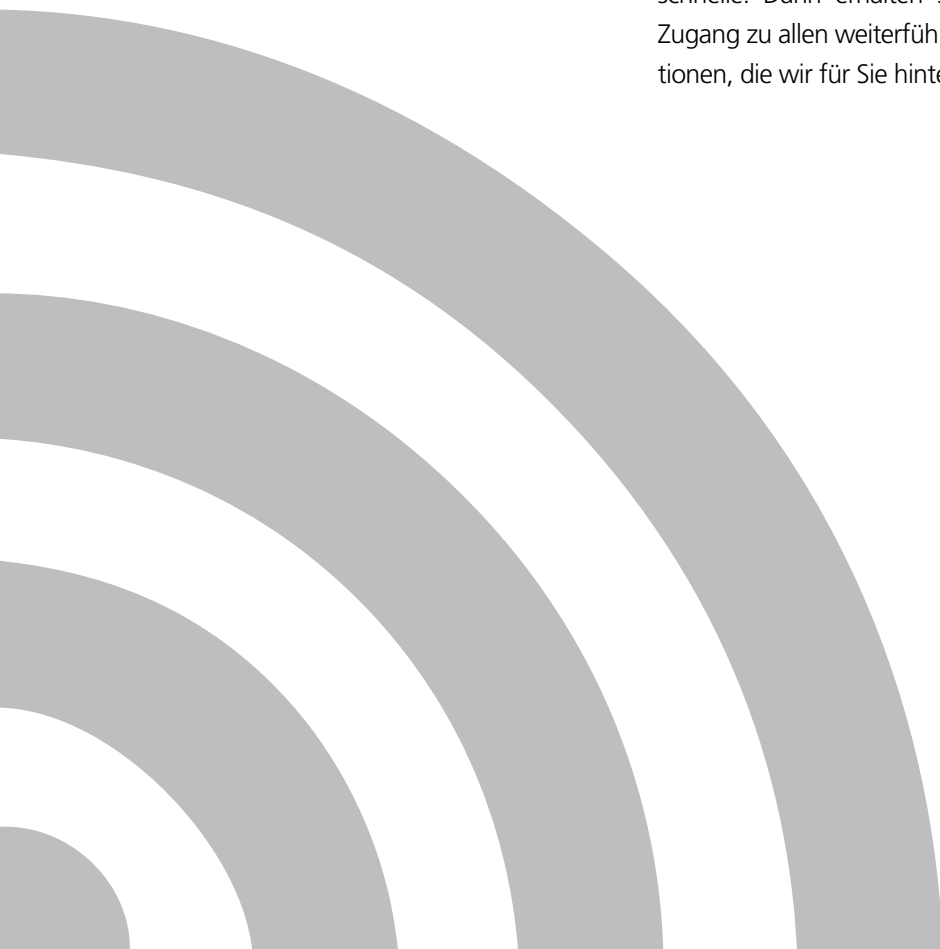
2016

## Print und online – mehr als eine Broschüre

Diese Broschüre bietet weit mehr als Bilder, Texte und Zahlen. Die eingefügten QR-Codes können gescannt werden und dann erhält man automatisch Zugang zu weiterführenden digitalen Informationen – zu Videos, redaktionellen Beiträgen, Fotos.

So funktioniert es:

Für Ihr Mobiltelefon benötigen Sie einen darauf installierten QR-Code-Scanner. Ein solcher steht in den jeweiligen App Stores in verschiedenen Varianten kostenlos zum Download zur Verfügung. Will man einen QR-Code scannen, öffnet man die App und hält das Kamerafenster über den Code. Das Einscannen geht in Sekundenschnelle. Dann erhalten Sie automatisch Zugang zu allen weiterführenden Informationen, die wir für Sie hinterlegt haben.





Die Digitalisierung hat längst alle gesellschaftlichen Bereiche durchdrungen: die Wirtschaft und damit unser Arbeitsleben, ebenso Familie und Freizeit. Unsere Genossenschaft hat mit einer intensiven Umstrukturierung und der Einführung digitaler Arbeitsprozesse einen wichtigen Schritt in Richtung Zukunft unternommen.

Die erhöhte Effizienz kommt unseren Mitgliedern zugute, mit denen wir durch die optimierten Abläufe deutlich häufiger ins persönliche Gespräch kommen können. Digitalisierung also für intensivere menschliche Kontakte und Kommunikation untereinander.



# Bericht des Vorstandes

Bunte Wohnungswirtschaft in Zeiten wandelbarer menschlicher Werte

Zur Vertreterversammlung am 10. Juni legten Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das Geschäftsjahr 2016 ab. Umfassend und transparent für jedermann wurden Zahlen und Fakten dargelegt, ebenso gesteckte Ziele und Maßnahmen zu deren Erreichung.

„Wir geben den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf. Wir tragen soziale

Verantwortung, engagieren uns weit über unsere Verpflichtungen hinaus. Das ist, was wir tun“, steckte Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes, das weite Arbeitsfeld der WBG-Mitarbeiter ab. Und als Ziel schob sie nach: „Die Menschen sollen sich bei uns wohlfühlen, wir plädieren für funktionierende Nachbarschaften und tun sehr viel dafür.“

Besonders wichtig sind neben den guten Bilanzzahlen, die die WBG Zukunft vorzuweisen hat, die genossenschaftlichen Werte, deren Kern die Hilfe zur Selbsthilfe bildet. Nicht auf Gewinnmaximierung ist eine Genossenschaft ausgerichtet, sondern auf die Förderung der Mitglieder. Die WBG leistet einen unverzichtbaren Beitrag zu langfristig bezahlbarem Wohnen in Erfurt. In puncto Zufriedenheit hat die Genossenschaft eine Umfrage gestartet, nicht repräsentativ, aber viele Meinungen wurden eingefangen und im Film festgehalten. Der Grundtenor: Die Mitglieder der WBG Zukunft sind sehr zufrieden, ihre Wohnung bewerten sie meist mit einer 8 auf einer Skala von 1 bis 10, dem Wohnen insgesamt gaben viele eine „Schulnote“ 2, die nachbarschaftliche Situation wurde meist mit „sehr gut“ bewertet. An diesen Aussagen und vielen weiteren individuell geführten, differenzierten Gesprächen will sich die Genossenschaft auch künftig orientieren.

Die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres können sich sehen lassen: 99,12 Prozent der Wohnungen waren zum Bilanzstichtag 31.12.2016 vermietet. Nur 49 Wohnungen standen sehr kurze Zeit leer und vor diesem Hintergrund lässt sich klar sagen: Die Gebäude der Genossenschaft sind voll vermietet. Das Eigenkapital des Unternehmens konnte um zwei Millionen auf nunmehr 75,6 Millionen erhöht werden. Die Verbindlichkeiten wurden um 4,7 Millionen verringert, also Schulden abgebaut. Auf rund zwei Millionen Euro beläuft sich der Jahresüberschuss, der u. a. aus einer Umsatzsteigerung von 0,8 Prozent gegenüber 2015 resultiert. Bereits das zehnte Jahr in Folge schreibt die Genossenschaft deutlich schwarze Zahlen. 4,4 Millionen Euro wurden in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen investiert – eine Million mehr als im Jahr zuvor.

Betrachtet man die Mieteinnahmen, dann werden noch immer 49,4 Prozent für die Bedienung der Kredite, also Tilgung und Zinsen aufgewendet, 32,7 Prozent werden in die Instandhaltung der Immobilien investiert. In knapp 13 Jahren hat die Genossenschaft ihre aktuellen langfristigen Verbindlichkeiten abgebaut – so die Prognose.

So weit die wirtschaftlichen Parameter. Will man die angestrebten Ziele erreichen, braucht es eine gute Mannschaft, die mit ihrer tagtäglichen Arbeit um gute Ergebnisse ringt. Das sind derzeit 46 Mitarbeiter, ein Auszubildender und zwei Vorstände. Die 2015 begonnene und 2016 vollendete Umstrukturierung hat ein klares Ziel: die unbedingte Ausrichtung am Bedarf der Mitglieder und potenziellen Nutzer. „Es ist für mich eine große Freude zu sehen, wie die Teams zusammenwachsen. Hier kommen junge, unverbrauchte Ideen und große Erfahrung zusammen“, schätzt Silke Wuttke ein. 47 Jahre beträgt das Durchschnittsalter der Belegschaft. Leistungsfähigkeit und Leistungswille der Mitarbeiter auf der einen und deren Förderung auf der anderen Seite sind das Erfolgsrezept der WBG Zukunft.

Warum Marketing so wichtig ist, beantwortet Silke Wuttke kurz und knapp: „Wenn uns niemand kennt, kommt niemand zu uns. Und wenn uns unsere Zielgruppe nicht erkennt, dann haben wir etwas falsch gemacht. Wir müssen heute schon vorbauen, dass wir auch in Zukunft gekannt werden.“

Und noch etwas wurde in der Vertreterversammlung schwerpunktmäßig behandelt: die Entwicklung der Baukosten. Mittlerweile sind 85,7 Prozent der WBG-Wohnungen saniert, 13,1 Prozent teilsaniert. In der Neuvermietung kostet Wohnraum zwischen 4,60 Euro und 8,50 Euro je Quadratmeter. Dem gegenüber stehen immens gestiegene Kosten für Sanierung und Instandhaltung und auch die energetische Sanierung sowie behördliche Auflagen erfordern einen enormen Investitionsaufwand. Die Kosten für die Instandhaltung sind um satte 34,5 Prozent in den letzten Jahren gestiegen. Trotz alledem: Die Bestände der WBG Zukunft sind in einem soliden, guten Zustand. Und auch für Neubauprojekte werden Konzepte entwickelt.

„Die Zukunft hält Interessantes und Fordernendes bereit. Wir sind mit unserem Team gut aufgestellt. Unsere Netzwerke tragen und funktionieren“, fasst Silke Wuttke zusammen.





# Bericht des Aufsichtsrates

„Die Genossenschaft steht stabil, ist solide finanziert. Aber auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Bedingungen ist vorausschauendes Arbeiten wichtig.“ Mit diesen Worten umriss der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Werner Stöckigt die Situation der Genossenschaft in seinem Bericht vor der Vertreterversammlung. Das Geschäftsjahr 2016 schätzte er als sehr erfolgreich ein und unterstrich, dass der sorgfältige Umgang mit den vorhandenen Mitteln die Grundlage dafür bildet: „Unsere Unternehmensentscheidung zu investieren in den Bestand und in das Personal prägen den Erfolg der WBG.“

In seinem Bericht lässt er die Aktivitäten des vergangenen Geschäftsjahres Revue passieren: Neben den Vertreterversammlungen

wurden fünf Sitzungen abgehalten, in denen sich der Aufsichtsrat vom Vorstand jeweils über die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und aktuelle Schwerpunkte informieren lassen hat. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung Jahresabschluss und Planung beraten und, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, gemeinsam beschlossen. Der Aufsichtsrat war auch in die Durchführung und Auswertung der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband eingebunden.

Der Verpflichtung aus dem Genossenschaftsgesetz nachkommend hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss geprüft. Die Liquidität der Genossenschaft war im Prüfungszeitraum jederzeit gesichert. Im Rahmen der Prüfung des Aufsichtsrates wurde



der planmäßigen Finanzentwicklung besondere Beachtung geschenkt. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Die Genossenschaft hat eine bereinigte Vermietungsquote von 99,12 Prozent erreicht. Sie hat für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt mehr als 5,1 Millionen Euro aufgewendet. Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 300.100 Quadratmetern ergibt sich unter Berücksichtigung der Verrechnung auf interne Kosten für die Instandhaltung ein Aufwand von 19,16 Euro pro Quadratmeter. Damit ist etwa jeder 3. Euro der eingenommenen Kaltmiete sofort und unmittelbar in die Erhaltung des Bestandes investiert worden. Zum 31. Dezember 2016 gehörten der Genossenschaft 6.165 Mitglieder mit 36.950 Geschäftsanteilen an.

„Noch immer benötigen wir erhebliche Mittel zum Abbau der Verbindlichkeiten. Auch hier wird etwa jeder 3. Euro der Nettokaltmiete für die Schuldentilgung eingesetzt“, gab Dr. Stöckigt zu bedenken. Es mache aber keinen Sinn, die Schulden so schnell zu tilgen, dass für Investitionen in den Bestand nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen.

„Der Wohnungsbestand muss weiter erhalten und gepflegt werden, damit unsere Wohnungen attraktiv sind und attraktiv bleiben. Wir müssen eine maßvolle Erweiterung und Vergrößerung unseres Bestandes in Angriff nehmen. Wir müssen weiterhin erhebliche Mittel aufwenden, um die bestehenden Verbindlichkeiten weiter zu tilgen. Weder die guten Rahmenbedingungen noch die sehr guten wirtschaftlichen Ergebnisse der letzten Jahre dürfen uns dazu verführen, in unseren Anstrengungen nachzulassen. Der Unternehmensplan stellt sich nicht von allein auf. Dies gilt für den des nächsten Jahres genauso wie für den mittelfristigen und den langfristigen Unternehmensplan“, gab Dr. Stöckigt ein ambitioniertes Statement vor den Vertretern.

Der Aufsichtsratsvorsitzende sprach allen Mitarbeitern der Genossenschaft, dem Vorstand und allen ehrenamtlich tätigen Vertretern ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr aus. „Die Vertreter sind aufgerufen, an der positiven Entwicklung der Genossenschaft gestaltend mitzuwirken“, führt er weiter aus und freut sich auf die Fortsetzung der Zusammenarbeit auch in der Zukunft.

# Lagebericht

## 1 Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftstätigkeit der WBG Zukunft eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG besitzt im Norden der Stadt Erfurt 5.593 Wohnungen. Seit ihrer Gründung im Jahr 1913 ist sie als verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer aktiv. Wir bieten guten, bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum und unterstützen das genossenschaftliche Leben für alle Bevölkerungsschichten. Mit den genossenschaftlichen Elementen Gemeinsamkeit und Gemeinsinn tragen wir zu sozialem Frieden und gesellschaftlichem Zusammenhalt in den Quartieren bei, bewältigen die Herausforderungen sowie den schnelllebigen Prozess der Veränderungen und gestalten das Gesicht unserer Stadt in unserem Erfurter Norden entscheidend mit.

Entsprechend der Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen und dementsprechend alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen.

### 1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft wurde auch im Jahr 2016 moderat fortgesetzt und war durch solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Die Erwartungen für das Geschäftsjahr und die Ergebnisse der vorangegangenen Jahre wurden sogar noch überschritten. Nach ersten Einschätzungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 % höher als im Vorjahr (2015: 1,7 %).

Wie bereits zurückliegend, ist der wichtigste Motor für das Wachstum die Bin-

nenkonjunktur. Diese kompensiert starke Exporteinbrüche vor allem in Richtung Russland und China, die derzeit starke Rezessionen erleben. Jedoch erleben wir im Laufe des Jahres 2016 eine stark veränderte politische Landschaft, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft nach sich ziehen könnte. So entschied sich Großbritannien für den Austritt aus der EU und Donald Trump wird zum US-Präsidenten gewählt.

Gestützt auf weiterhin steigende Beschäftigungszahlen und damit einhergehend solide Einkommensverhältnisse erreichen die privaten Konsumausgaben einen Anstieg um 2,0 % (Vorjahr: 1,9 %). Deutlich stärker fiel mit 4,2 % (Vorjahr: 2,8 %) der staatliche Anstieg der Konsumausgaben aus, der auf die gestiegene Anzahl von in Deutschland Schutzsuchenden und den damit in Verbindung stehenden Folgekosten zu begründen ist.

Positiv wirken die inländischen Investitionen auf die wirtschaftliche Entwicklung, als Motor des Anstieges der Bauinvestitionen mit 3,1 % (Vorjahr: 0,3 %) können die gestiegenen Investitionen für den Wohnungsbau genannt werden.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2016 in Deutschland wiederum nur sehr gering, um durchschnittlich 0,5 % (Vorjahr: 0,3 %). Maßgeblichen Anteil an der geringen Teuerungsrate hatte die Entwicklung der Energieprodukte. In Summe verbilligten sich diese im Vergleich zum Vorjahr um 5,4%. Lässt man die Entwicklung der Preise für die Energie außen vor, beträgt die Jahresteuersatzrate 1,2 %.

Die steigende Wirtschaftsleistung ist möglich durch einen stabilen Arbeitsmarkt. Im Jahresdurchschnitt existierten 43,5 Mio. Arbeitsverhältnisse in Deutschland, das








## Die umfassende Digitalisierung unserer Unternehmensprozesse

Unsere Genossenschaft verfügt über ein modernes, zukunftsweisendes EDV-System. Alle Daten sind komfortabel verfügbar, was ein besonders ziel- und ergebnisorientiertes Arbeiten ermöglicht. Die so gewonnene Zeit investieren wir in einen intensiveren Kontakt mit unseren Mitgliedern.

Wodis Sigma heißt das ERP-System, das in den vergangenen zwei Jahren eingeführt wurde. ERP steht für Enterprise-Resource-Planning und bezeichnet die unternehmerische Aufgabe, Ressourcen wie Personal, Kapital, Betriebsmittel und Material, ebenso Information rechtzeitig und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen, zu planen und zu steuern. Auf diese Weise werden betriebliche Prozesse effizienter.

Wodis Sigma ist modular aufgebaut, mit einer hochmodernen Plattform und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten ausgestattet. Ob Bauprojekte, Instandhaltung, Mitgliederverwaltung oder Kommunikationsprozesse, Wodis Sigma kann alles effektiv steuern. Mit dem System geht unsere Genossenschaft einen großen und wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung.





ist der höchste Stand seit 1991 und entspricht einem Zuwachs von ca. 1,0 % oder 429.000 mehr Erwerbstätigen als im Vorjahr. Mit 1,042 Mio. Erwerbstätigen in Thüringen blieb die Zahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Angesichts der gegebenen Impulse wird auch für 2017 mit einem stabilen Wirtschaftswachstum gerechnet. Erneut wird ein Anstieg der Wirtschaftsleistung von unter 2 % erwartet. Positive Impulse werden vorrangig auch weiterhin vom privaten Verbrauch ausgehen. Die realen Einkommen der Haushalte werden wachsen und die gute Arbeitsmarktentwicklung wird sich fortsetzen. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die Integration der Flüchtlinge, die weitere Destabilisierung der EU aufgrund anstehender Wahlen in den Niederlanden und vielfältige nichtgelöste Konflikte im Nahen und Mittleren Osten spielen ebenso eine entscheidende Rolle.

### 1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Der demografische Wandel in Deutschland und somit auch in Thüringen und dessen Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte werden seit längerem beobachtet und diskutiert. Ging man zu Beginn von einem Problem der neuen Bundesländer aus, so zeigt sich heute, dass auch vermehrt ländliche Regionen in den alten Bundesländern von der Schrumpfung betroffen sind.

Doch Veränderungen gehören zum Wesen einer jeden Gesellschaft. Die zukünftige Entwicklung Thüringens wird heute und auch in den kommenden Jahren entscheidend von den demografischen Auswirkungen geprägt. Hierbei treten Sachverhalte wie die Minimierung der Bevölkerungszahl, die sich verändernde Altersstruktur infolge niedriger Geburtenraten, aber auch steigende Lebenserwartung aufgrund fortschreitender Entwicklung im medizinischen Bereich sowie Wanderungen in Abhängigkeit vorhandener Strukturen und wirtschaftlicher Entwicklungen in den Vordergrund. Entscheidend ist, die Bevölkerung wird weniger, älter und vielfältiger. Das gilt für Thüringen, für Deutschland und Europa.

Eine Abkehr von diesen Entwicklungen wird es nicht geben. Die Entwicklungen infolge des demografischen Wandels können nicht aufgehalten oder umgekehrt werden. Diese anzunehmen, sie zu akzeptieren und zu gestalten, ist eine der zentralen Herausforderungen für Politik und Gesellschaft von heute. Nur wenn Akteure auf allen Ebenen abgestimmt miteinander handeln, kann die Gestaltung des demografischen Wandels als gesamtgesellschaftliche Aufgabe gelingen.

Entsprechend den Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik für den 31.12.2015 lebten in Thüringen 2,170 Millionen Einwohner. Erstmals seit der Wiedervereinigung wurde damit ein Anstieg von ca. 14.000 Personen, der in der deutlich gestiegenen Zuwanderung aus dem Ausland resultiert, analysiert. Aufgrund der veröffentlichten Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Zahl der Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter verringern. Treffen die Annahmen ein, werden jährlich im Durchschnitt 15.000 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Die sich weiter öffnende Schere kann durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Damit nimmt auch der Alterungsprozess der Thüringer Bevölkerung stetig zu. Der Anteil der 65-jährigen Thüringer wird bis 2035 auf mehr als 34 % anwachsen und das Durchschnittsalter für die Thüringer bei 49,9 Jahren liegen.

Dieser Wandel wird sich in veränderten Lebensformen und -stilen sowie in der Veränderung der Arbeitswelt bemerkbar machen. Prognostiziert wird für das Bundesland, was vorwiegend ländlich geprägt ist, ein weiterer erheblicher Rückgang in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Das bedeutet zunehmend leere, verwaiste Dörfer, aber auch zunehmende Leerstände in den Städten wie Gera, Suhl und Weimar. Lediglich die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und nach neuesten Vorausberechnungen auch Eisenach können auch längerfristig bis 2035 mit Zuwächsen rechnen.

Nachdem durch die Abwanderung in die alten Bundesländer begründete hohe Einwohnerverluste in den Jahren nach der Wiedervereinigung zu verzeichnen waren, steigen die Einwohnerzahlen in der Landeshauptstadt wieder stetig an. Am 31.12.2016 zählte die Stadt Erfurt 211.590 Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der

Stadt haben. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl um 1.319 Personen gewachsen, mit weiter steigender Tendenz.

Auch unter der Prämisse steigender Einwohnerzahlen befindet sich der Erfurter Wohnungsmarkt im Gleichgewicht und gilt als gut funktionierend. Von einem angespannten Wohnungsmarkt ist nicht auszugehen, denn flächendeckend übersteigt die Anzahl von angebotenen Wohnungen den Nachfragebedarf. Der Fokus liegt aufgrund der Verkleinerung der Haushalte insbesondere auf kleineren Wohnungen mit technisch guter Ausstattung und entsprechendem Umfeld.

#### 1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft als entscheidender Teil der Gesamtwirtschaft erlangt in 2016 einen Anteil von 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöp-





fung und unterstreicht damit ihre stabilisierende Funktion.

Am 1. April 2016 ist mit der Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung die vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse für die Städte Erfurt und Jena in Kraft getreten. Damit wird der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung von Wohnungen künftig auf maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgeschrieben. Nach wie vor können wir wie auch andere Mitgliedsunternehmen dem nicht zustimmen, dass ein gesetzliches Regularium notwendig ist, um unangemessen hohe Mietpreise zu begrenzen. Angespannte Wohnungsmärkte sind in Thüringen nicht zu verzeichnen.

Entsprechend erfolgten Vorausberechnungen ist in Thüringen genügend Wohnraum vorhanden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass in den folgenden Jahren eine zweite Leerstandswelle droht, wenn nicht eingegriffen wird. Erste Auswirkungen sind bereits heute in bestimmten Regionen Thüringens zu bemerken. Darüber sollte auch die aktuelle Situation des momentanen Bevölkerungszuwachses aufgrund der Flüchtlingsproblematik nicht hinwegtäuschen. Es gilt Flüchtlinge, die ihr Bleiberecht bescheinigt bekommen haben, so unterzubringen, dass der soziale Frieden in den Quartieren gewährleistet und die Integration gelingen kann.

In dem seit 2016 fusionierten Einheitsverband vtw sind derzeit 215 Mitgliedsunternehmen organisiert. Dazu gehören 106 Wohnungsgenossenschaften und 55 kommunale Wohnungsgesellschaften. Diese Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschaften am Ende des Geschäftsjahres 268.000 Wohnungen in Thüringen, die sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Unternehmen befinden. Seit der politischen Wende im Jahr 1991 bis Ende 2016 wurden von den Mitgliedsunternehmen mehr als 12 Milliarden Euro in diesen Wohnungsbestand investiert. Die Investitionstätigkeit nimmt stetig zu und beträgt für 2016 rund 400 Millionen Euro.

Weitere zentrale Themen beschäftigen die Wohnungswirtschaft und werden unser künftiges Handeln begleiten. Land und Bund sind als Beteiligte gefordert, um die Rahmenbedingungen zur Unterstützung dieser Ziele zu schaffen. Themen

wie die Wohnraumförderung, die zweite Leerstandswelle, stetig steigende Baukosten, Mietpreisbremse aufgrund Wohnungsmangels, aber auch die Folgen der Flüchtlingsunterbringung gehören zum Tageswerk. Im Gegenzug ist die Verschlechterung der politischen Rahmenbedingungen zu verzeichnen. Mit der Förderpolitik des Freistaates für Neubauten werden tatsächliche Bedarfe breiter Nutzer-/Mieterschichten außer Acht gelassen und Wohnungsunternehmen müssen bei Inanspruchnahme stagnierende Mieten von 4,90 €/m<sup>2</sup> bis 5,50 €/m<sup>2</sup> in Kauf nehmen, die in keiner Weise dem Markt entsprechen. Hier bedarf es einer dringenden Korrektur der Förderpolitik, um die Zukunftsfähigkeit der Thüringer Wohnungswirtschaft nicht zu gefährden. Es gilt, Wohnraum muss bezahlbar bleiben und die soziale Funktion des Wohnens darf nicht von wirtschaftlichen Interessen getrennt werden. Nur so ist es möglich, ausreichenden Neubau in wachsenden Kommunen zu realisieren, aber auch unsere Bestände so zu modernisieren und zu sanieren, dass sie den Anforderungen an modernes Wohnen entsprechen. Flüchtlingsunterbringung als weitere soziale Prämisse, aber auch wirtschaftliche Kraft für die Digitalisierung des Wohnens werden uns weiter beschäftigen.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Geschäftsverlauf

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG kann auf einen positiven Geschäftsverlauf des Jahres 2016 zurückblicken. Aufgrund der positiven Marktbedingungen ist es gelungen, die für 2016 im Rahmen der Jahresplanung festgeschriebenen Ziele zu erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.012,3 (Vorjahr T€ 2.366,8) realisiert. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Betreuung der eigenen Immobilien, hat sich unter Berücksichtigung des steigenden Vermietungsstandes im Vergleich zum Vorjahr positiv entwickelt. Das erzielte positive Betriebsergebnis mit T€ 1.817,4 ist eine notwendige Grundlage für anstehende erhebliche Investitionen in den Bestand. Der Fokus liegt auf der nachhaltigen Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung auskömmlicher Nutzungsentgelte, überschaubaren Bewirtschaftungskosten und Umsetzung zeitgemäßer technischer Standards. Die positive Entwicklung der



## Angekommen im Erfurter Norden

Mit dem Wohnblog Erfurt Nord hat unsere Genossenschaft 2016 ein Informationsmedium geschaffen, das den Spezifika des Stadtteiles Rechnung trägt. Täglich wird über Veranstaltungen, Bauvorhaben, Planungen für die Zukunft, ehrenamtliches Engagement, die kleinen wie die großen Dinge berichtet. Bereits im ersten Jahr haben [www.wohnblog-erfurt-nord.de](http://www.wohnblog-erfurt-nord.de) und die dazugehörige Facebook-Seite viele Fans und Nutzer gefunden, die täglich reinschauen. Die Anzahl derer, die wir erreichen, wächst stetig.

Wir sind im Erfurter Norden zu Hause. Das ist unser Stadtteil – und der Wohnblog ist untrennbar mit den Menschen, die hier leben, verbunden.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2016	2015	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Sollmieten	18.172,9	18.031,1	141,8
Erlösschmälerung Leerstand	-374,2	-518,2	144,0
Erlösschmälerung Mietminderung	-57,1	-28,2	-28,9
Jahresnettokalmmiete	17.741,6	17.484,7	256,9
Sonstige Erlöse	48,9	56,1	-7,2
Erlöse aus Umlagenabrechnung	7.576,0	7.745,5	-169,5
Gesamt	25.366,5	25.286,3	80,2

Genossenschaft entsprechend unserer Ausrichtung und langfristig festgeschriebenen Planung wird auch zukünftig für nachhaltiges Wachstum sorgen und sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

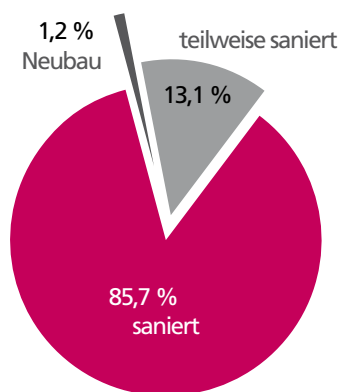
### 2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 2016 im eigenen Bestand 5.593 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 300.086,92 m<sup>2</sup> sowie 530 Garagen und Stellplätze. Die Bestände liegen ausschließlich im Erfurter Norden.

Ausgehend von 119 nicht vermieteten Wohnungen zu Beginn des Geschäftsjahres sind am Bilanzstichtag 88 Wohnungen leer stehend, was einer Vermietungsquote von 98,42 % entspricht. Für spätere Einzugstermine liegen bereits 26 abgeschlossene Nutzungsverträge vor, weiterhin sind 13 Wohnungen reserviert. Für Anfragen von potenziellen Nutzern stehen am Ende des Geschäftsjahres 49 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote liegt bei 99,12 %, im Vergleich zum Vor-

jahr konnte diese um 0,3 % gesteigert werden und entspricht Vollvermietung.

Das Bestandsportfolio der Genossenschaft stellt sich unter Berücksichtigung des Sanierungsgrades in nachstehender Abbildung wie folgt dar:



### 2.1.2 Umsatzentwicklung

Bezogen auf den tatsächlich nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestand hat die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 25.366,5 erzielt. Diese setzen sich wie folgt zusammen. (siehe Tabelle oben)

Der Anstieg der ausgewiesenen Sollmieten um 0,8 % resultiert im Wesentlichen aus Sollmietenveränderungen und deren ganzjähriger Auswirkung sowie höheren Nutzungsentgelten bei Neuabschlüssen.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren stellen sich entsprechend dem Sanierungsgrad der Wohnungen in den Geschäftsjahren wie folgt dar:

Sanierungsgrad der Wohnung	2016 €/m²	2015 €/m²
teilweise saniert	3,83	3,77
saniert	5,11	5,09
Neubau	6,48	6,48
Durchschnitt	4,98	4,96

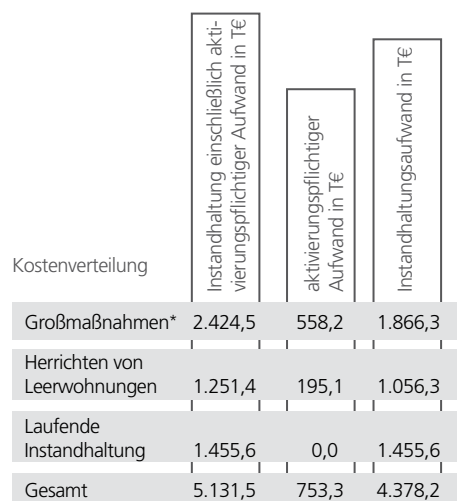
### 2.1.3 Investitionstätigkeit – Neubau und Modernisierung

In den Wohnscheiden der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 wurde auch im Geschäftsjahr 2016 investiert. Die technische Bestandserhaltung sowie das positive äußere Erscheinungsbild haben eine große Bedeutung. Für beide Objekte mit insgesamt 733 Wohneinheiten wurden T€ 622,3 aufgewendet und Projekte wie die grundlegende Flachdachsaniierung einschließlich der Balkondächer und Erneuerung des Blitzschutzes sowie das Anbringen einer Taubenabwehr realisiert. Als nachträgliche Herstellkosten wurden außerdem in den Hauptgewerken Sanitär, Fliesen, Elektro T€ 195,1 verbaut, die dem Herrichten der einzelnen Wohnungen dienen. Insgesamt wurden aus den aufgezeigten Projekten T€ 387,4 als nachträgliche Herstellkosten aktiviert.

Der Anbau der Balkonanlage in der Wohnungseigentümergeinschaft VIII wurde in 2016 fertiggestellt. Mittels verzinkter Stahlkonstruktion wurden 45 Balkone unterschiedlicher Bauweise errichtet. Vorhandene Fenster wurden durch ein Balkontürelement ersetzt und je nach Erfordernis vorhandene Heizkörper umgesetzt oder erneuert. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgte je nach Bedarf eine malermäßige Wiederherstellung im betroffenen Fensterbereich. Diese Maßnahme stellt eine wesentliche Aufwertung der Bestände dar. T€ 365,9 Baukosten gingen dafür nachträglich in die Aktivierung ein.

### 2.1.4 Instandhaltungstätigkeit und energetische Sanierung

Geprägt war die Bautätigkeit im Geschäftsjahr von Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen sowie energetischer Sanierung zur nachhaltigen Modernisierung, um den heutigen Anforderungen sowohl in technischer als auch in rechtlicher Sicht zu entsprechen. Unter folgender Kostenverteilung wurden insgesamt T€ 5.131,5 aufgewendet und berücksichtigt.



\* Großmaßnahmen enthalten T€ 326,2 Zuführungen zu den Rückstellungen für Instandhaltungsleistungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachzuholen sind. Aktivierungspflichtiger Aufwand für Großmaßnahmen in Höhe von T€ 558,2 beinhalten Umbuchungen aus den Anlagen im Bau mit T€ 365,9.

Wesentliche Großmaßnahmen wurden als Instandsetzungen und energetische Sanierungen in den folgenden Objekten ausgeführt.

- Als erster von insgesamt drei Bauabschnitten wurde die Fassaden- und Fugensanierung im Karl-Reimann-Ring 2–6 im Berichtsjahr begonnen. In Umsetzung der Beauftragung durch das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz war die Entfernung der Morinolfugen am gesamten Objekt vorgegeben, was zu einem erheblichen Preisanstieg der Baukosten führte. Entsprechend dem Instandhaltungsplan waren für den 1. Bauabschnitt T€ 660,0 vorgesehen, aufgewendet wurden T€ 1.033,3.





zur Broschüre



zum Artikel



Die grüne Lunge des Erfurter Nordens:  
Großprojekt Renaturierung der Geraaue

Zur Begleitung dieser tiefgreifenden Maßnahmen hat die Initiative Geraaue, initiiert durch die WBG Zukunft, gemeinsam mit der TLUG eine informative Broschüre herausgegeben.

- In Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz fanden die vorbeugenden Arbeiten gemäß Brandschutzkonzept ihre Fortsetzung. Für die Errichtung einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zum Sicherheitsdienst, den Einbau neuer Brandschutztüren sowie die Ertüchtigung aller Flucht- und Rettungswege wurden für die Budapester Straße 37 und 39 insgesamt T€ 402,1 aufgewendet.
- Für die Erneuerung der Elektroinstallation in weiteren 40 Wohnungen wurden T€ 283,0 aufgewendet. Mit den Häusern 50–53 der Ulan-Bator-Straße wurde die komplette Erneuerung der Elektroanlagen in diesen Quartieren beendet und entspricht dem heutigen Stand der Technik.
- Im Rahmen der Modernisierung und Umgestaltung des Eingangsbereiches in der Lilo-Herrmann-Straße 1–3 wurden T€ 147,9 investiert. Neue Abstellräume für Kinderwagen und Rollstühle entstanden im Erdgeschoss, automatische Türöffner wurden installiert und der äußere Eingangsbereich malermäßig instand gesetzt.

Weitere 252 Wohnungen hat die Genossenschaft im Berichtsjahr mit insgesamt T€ 1.251,4 zur besseren Weitervermietung des Wohnungsbestandes nachhaltig und umfangreich hergerichtet. Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand pro Wohnung in Höhe von T€ 5,0. Aus diesem Instandhaltungsbudget wurden T€ 195,1 in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet.

Qualitativer Wohnraum hat nach wie vor eine hohe Priorität für die Vermietungsergebnisse. Somit lassen sich mit sehr gut saniertem Wohnraum dem Markt angepasste Nutzungsentgelte generieren.

Aufgrund der regelmäßigen Wartungen verschiedener Bauteile und Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen befinden sich alle Objekte in einem zeitgemäßen guten Zustand. Dennoch sind gut 20 Jahre nach den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand der Genossenschaft vergangen, sodass einzelne Komponenten aufgrund der Nutzungszeit und des damit verbundenen Verschleißes einer

stetigen Kontrolle unterliegen, um deren weiteren Einsatz ohne Einschränkungen zu garantieren. Fortschreitende Überalterung der technischen Anlagen sowie teils mangelnde Ersatzteilsituation bei älteren technischen Anlagen können zu weiteren erheblichen Investitionen führen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt, wie auch zukünftig, werden seitens der maßgeblichen Behörden erhöhte Anforderungen an den baulichen Brandschutz in den Gebäuden gestellt. Durchgeführte Gefahrenverhütungsschauen widerspiegeln diese Vorgehensweise und werden zukünftig zu größeren Investitionen führen.

### 2.1.5 Marketing

Es ist ein Credo für unsere Genossenschaft, sich konsequent an den Bedürfnissen des Marktes und unserer Mitglieder auszurichten. Das Marketing stellt somit eine unternehmerische Denkhaltung dar, zu deren wichtigster Herausforderung das Erkennen von Marktveränderungen und Bedürfnisverschiebungen gehört. Der gesunde Marketingmix steht im Vordergrund. Wir halten an unserer stringenten, lebendigen Unternehmenspersönlichkeit fest und festigen somit unser solides, vertrauenswürdiges Fundament. Gute Kommunikation ist für ein modernes Unternehmen unerlässlich.

Ferner ist das Credo von Genossenschaften, sich dort zu engagieren, wo sie ihr Geschäft betreiben. Das inzwischen mehr als 200 Jahre alte genossenschaftliche Geschäftsmodell prägt also nicht nur die Arbeit der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft als Vermieter und Verwalter von Wohnraum, sondern bildet auch die Basis für ein umfangreiches gesellschaftliches Engagement.

Für unsere Genossenschaft zu werben, ihre Vorzüge zu kommunizieren und ihre Leistungen herauszustellen, ist eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Vermietung. Zudem werden die Aktivitäten, die die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft initiiert hat, um den Erfurter Norden attraktiv zu gestalten, publiziert. Das bewirkte wiederholt signifikante Verbesserungen, die den Mitgliedern und Mietern unmittelbar zugutekommen. Die Initiative Geraaue hat großen Anteil an der Umgestaltung der Flusslandschaft im Zuge der Bundesgartenschau 2021, von der die Bewohner nachhaltig profitieren werden. Eine eigene Stadteilzeitung „Zeitung für den Erfurter Norden“ und einen eigenen attraktiven Blog, den täglich viele Tausend Menschen frequentieren, gestalten wir aktiv mit. Wir berichten aus dem Erfurter Norden, über die Menschen, die Kultur, die Unternehmen, Veranstaltungen, über Interessantes, Wichtiges, Neues, auch Geschichte und Geschichten unserer Stadtteile im Erfurter

#### Flusschleife und Fischtreppe

85 Personen haben am 10. Mai 2016 an der Entdeckertour durch die Geraaue teilgenommen – so viele, wie nie zuvor.



zum Artikel





Norden. Wir sind offen für sinnvolle Kommunikationskanäle.

Bewährtes haben wir stets im Blick. Wir engagieren uns für bedeutende Events wie das Steherrennen „Goldenes Rad der Stadt Erfurt“, den Streetballcup, das Rasenfreunde-Turnier, den Thüringer Unternehmenslauf oder das Familienfest auf der ega des Regionalverbundes der Erfurter Genossenschaften.

Die Kommunikationsmedien und -kanäle verändern sich ständig, werden schneller und stellen uns vor immer neue Herausforderungen. Hier ist es uns wichtig, allen Generationen gerecht zu werden. Jedes Mitglied, jeder Mieter entscheidet selbst über den Austausch von Informationen. Zudem trägt der offene Dialog mit allen Beteiligten zur ständigen Weiterentwicklung bei.

Dass Genossenschaften ein Garant für nachhaltige Entwicklungen sind, zeigt sich einmal mehr mit der Würdigung: Wir sind Kulturerbe! Die Genossenschaftsidee wurde weltweit gewürdigt. Die erste deutsche UNESCO-Nominierung „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ ist in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Dies hat am 30. November 2016 der zuständige Ausschuss der UNESCO in Addis Abeba entschieden. Umso mehr freuen wir uns, dass die genossenschaftliche Idee der beiden deutschen Gründerväter Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818–1888) mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten, Traditionen und Dimensionen nun diese weltweite Würdigung erfährt.

Im Vordergrund unseres Handelns stehen die Mitglieder und all die Interessierten, die uns suchen und zu uns gehören wollen.

„Der Norden ist Zukunft“.

### 2.1.6 Verbundene Unternehmen

Auf dem Tätigkeitsfeld der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, der Wohnungs- und Mietverwaltung für Dritte und allen damit im Zusammenhang stehenden

Dienstleistungen ist die DIZ Immobilienmanagement GmbH als 100%ige Tochter der WBG Zukunft eG seit ihrem Bestehen aktiv.

Am Bilanzstichtag verwaltet das Tochterunternehmen 15 Wohnungseigentumsanlagen mit einem Bestand von 1.457 Wohnungen und 150 Garagen, davon befinden sich 806 Wohnungen und 84 Garagen im Eigentum der Genossenschaft, 651 Wohnungen und 66 Garagen stehen im Eigentum von Einzeleigentümern.

Für jeweils ein Objekt in der Mietverwaltung sowie Abrechnung und Buchhaltung mit insgesamt 30 Wohnungen erfolgt die Betreuung, hinzu kommt die Sondereigentumsverwaltung von 104 Wohnungen.

Verschiedene Gewerke wie Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner und die Hausreinigung ergänzen das angebotene Portfolio und werden innerhalb des Verbundes wie auch für Dritte ausgeführt.

Das Angebot der sozialen Dienstleistungen in Verbindung mit dem Sozialmanagement der WBG Zukunft eG steht seit dem Geschäftsjahr 2013 zur Verfügung und wird gut angenommen. Zur Betreuung der Wohngebiete der Genossenschaft stehen 4 Mitarbeiterinnen der DIZ Immobilienmanagement GmbH dem sozialen Management zur Verfügung.

Derzeit sind bei der DIZ Immobilienmanagement GmbH 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Aufgrund der verbesserten Strukturen hat sich die Rentabilität in einzelnen Gewerken verbessert. Neue Objekte in der Eigentums- und Mietverwaltung wurden akquiriert. Für das Geschäftsjahr 2017 ist die Erstellung eines Strategiepapiers über die Weiterentwicklung des Tochterunternehmens durch die Geschäftsführung vorgesehen.

### 2.1.7 Beteiligungen

In der wohnungsmarktpolitisch schwierigen Situation bündelten vor nunmehr 10 Jahren die drei großen Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Einheit, Zukunft und „Erfurt“ ihre Kräfte, um gemeinsam mehr Aufmerksamkeit gegenüber der Stadt, den





[zum Artikel](#)



[zum Video](#)

Tausende Besucher beim 10. Genossenschaftsfest  
Sprecherin des Vorstandes, Silke Wuttke schneidet die Geburtstagstorte an

Partnern und Bürgern zu erzielen. Den Dialog mit der Kommunalpolitik, den Ämtern und der Stadt weiter zu vertiefen, ihn noch effizienter und zielführender zu gestalten war und ist das zentrale Anliegen, für die der Verbund mit seinen 24.000 Mitgliedern und deren Familien einsteht.

Seit dem 14. September 2006 agieren die drei größten Wohnungsbaugenossenschaften Erfurts als Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften miteinander. Die Erfolge ließ Frau Dr. Waterstradt, die Geschäftsführerin des Verbundes, in der Jubiläumsveranstaltung Revue passieren und gab ebenso Ausblicke auf Künftiges. Das 10. Familienfest auf der ega unter dem Motto „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“ als fester Termin sowie die Genossenschaftscard, seit Bestehen im Einsatz, ist für die Genossenschaftsmitglieder unverzichtbar.

Die Teilnahme des Verbundes an Ausbildungsmessen für die Sicherstellung des Mitarbeiternachwuchses, aber auch die Förderprojekte für Kinder und Jugendliche machen die Verbundarbeit aus. Projekte wie „Volle Pflanze“ oder „Ab ins Beet“ wurden zusammen mit dem Perspektiv e.V. gestartet, um das Miteinander im Quartier tatkräftig zu unterstützen. Kindern und Jugendlichen frühzeitig die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens nahezubringen, ist uns wichtig.

Mit demokratischen Strukturen, gelebtem nachbarschaftlichem Miteinander, Hilfe in schwierigen Lebenslagen und nicht zuletzt fairen und bezahlbaren Mieten stellen die Genossenschaften unter Beweis, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung miteinander gut vereinbar sind.

Hinter dem genossenschaftlichen Verbund stehen die Genossenschaften als traditionell geführte Unternehmen. Werte wie



Gemeinschaft, Soziales, Sicherheit, Zusammengehörigkeit und Beständigkeit gehören zum Alltag und lassen das genossenschaftliche Wohnen als besonders attraktiv und sicher erscheinen. Am Erfurter Wohnungsmarkt gelten die Genossenschaften als stabiler Faktor, die hohe Nachfrage nach Wohnraum belegt zunehmend die Wahrnehmung der Vorteile einer Genossenschaft aus Sicht der Kunden. Wohl auch deshalb sind die Vermietungsquoten aller drei Genossenschaften nahe bei 100 %.

Am 30. November 2016 wurde die genossenschaftliche Idee vom internationalen Komitee für die Erhaltung des immateriellen Kulturerbes der UNESCO zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit erklärt. Diese Entscheidung ist für den Regionalverbund mit den drei Wohnungsbaugenossenschaften ein weiterer Beleg für die Richtigkeit des gemeinsamen Weges, denn genossenschaftliches Wohnen hat Tradition und Zukunft.

Für die künftige Entwicklung sind die ega-park-Freunde e.V. oder Freunde der BUGA Erfurt 2021 e.V. unter Beteiligung des Regionalverbundes mit dem Ziel, das Image der Genossenschaften zu stärken, aktiv.

Am 3. Dezember 2014 erwarb die Genossenschaft 5 % der zum Verkauf stehenden Anteile des TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH. Als langjähriger Partner der Genossenschaft im Bereich der Versicherungswirtschaft ist diese Verbindung eine gute Konstellation zu unserem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft und wird seit dem 1. Januar 2015 als Beteiligung geführt.

### 2.1.8 Andere Finanzanlagen

Bereits im Jahr 2015 ist die Genossenschaft der „Thüringer Zoopark-Stiftung“ beigetreten. Enorme Herausforderungen des Thüringer Zoopark Erfurt wie die langfristige Attraktivität und Perspektive dieser Einrichtung als Besuchermagnet gilt es zu unterstützen. Für die Erreichung dieses Ziels sind erhebliche Investitionen notwendig. Die Stiftung dient der Förderung des Thüringer Zoopark Erfurt durch Unterstützung bei der Verwirklichung des Tier-

schutzes, des Artenschutzes, der umwelt- und tiergartenbiologischen Bildung und Forschung. Sie fördert die Wissenschaft und Forschung, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege, die Volksbildung, den Naturschutz und die Landschaftspflege im Sinne der Naturschutzgesetze und die Tierzucht.

### 2.1.9 Das ERP-System Wodis Sigma

Wir verbinden mit der Umstellung eine auf die Zukunft ausgerichtete Sicherstellung der Qualität und Sicherheit der kontinuierlichen Abläufe und Prozesse in der Genossenschaft. Es unterstützt unsere Geschäftsstrategien, bietet breite Funktionalität und hilft, Prozesse effizienter zu gestalten. Die Umstellung greift in alle Prozesslandschaften unserer Genossenschaft ein und verlangt von allen Mitarbeitern ein großes Maß an Einsatz in der täglichen Arbeit.

Am 1. November 2015 erfolgte der Produktivstart von Wodis Sigma. Die gesamte Prozesslandschaft der Genossenschaft wird seither über das neue System abgebildet. Im Rahmen des Qualitätsmanagementsystems (QM) wurden alle Prozessabläufe neu erfasst und den nunmehr neuen Arbeitsabläufen angepasst und im Qualitätsmanagementhandbuch festgeschrieben.

Die Sicherheit persönlicher Daten nimmt besonders in der Wohnungswirtschaft einen wesentlichen Raum ein, da persönliche Daten von und zu Nutzern, Adressen, Abrechnungen, Bankverbindungen und Geldflüsse verarbeitet werden. Mit Wodis Sigma als Software-as-a-Service (SaaS)-Lösung in der exklusiven Aareon Cloud werden wir den Anforderungen gerecht. Automatische Updates gehören ebenso dazu wie sämtliche Wartungs- und Serviceaufgaben.

Im Jahr 2016 erfolgte die Umstellung des Teilprojektes der Betriebskostenabrechnung in Wodis Sigma. Mit neuem Outfit erhielten alle Nutzer die Abrechnung ihrer Betriebskosten in der gesetzlichen Frist bis zum 31.12. des Folgejahres.

Für das Jahr 2017 stehen Projekte wie die Stammdatenpflege in Verbindung mit dem Aufbau des technischen Bestandsmanagements, welches einhergeht mit

der Einrichtung des mobilen Services für Verkehrssicherung und Wohnungsabnahmen, im Fokus. Ferner wird über das Modul Mietanpassung die Erhöhung der Nutzungsgebühren generiert sowie das Aktivitätenmanagement für die Abbildung verschiedener Prozesse im Unternehmen eingeführt.

## 2.2 Lage des Unternehmens

### 2.2.1 Ertragslage

Folgend ist die Ertragslage in zusammengefasster Darstellung gegenüber dem Vorjahr nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgezeigt.

Die Betriebsleistung erhöhte sich um T€ 398,7 auf T€ 25.777,3. Die Zunahme ist im Wesentlichen durch gestiegene Umsatzerlöse aus den Sollmieten infolge höherer Nutzungsgebühren in den Neuverträgen und geringeren Erlösschmälerungen aufgrund der gestiegenen Vermietungsquote zu begründen. Ein Teil der Steigerung wird durch geringere Umsätze aus den Betriebskostenabrechnungen in Höhe von T€ 176,3 kompensiert.

Der Betriebsaufwand steigerte sich um T€ 826,3 auf T€ 23.959,9. Der Anstieg ist

hauptsächlich auf höhere Aufwendungen im Instandhaltungsbereich mit T€ 1.110,6 zu begründen. Positiv steht dabei der Rückgang an Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 740,5 auf T€ 2.998,9 gegenüber.

Die Steigerung der Betriebsleistung konnte den Zuwachs der Betriebsausgaben nicht kompensieren und das Betriebsergebnis blieb mit T€ 427,8 unter dem Vorjahresniveau.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokalmmiete konnte auf 16,9 % (2015: 21,4 %) gemindert werden. Der Rückgang resultiert aus den planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel und Prolongationen zu zinsgünstigeren Konditionen.

Das neutrale Ergebnis steigerte sich um T€ 90,9 auf T€ 185,1. Hierbei sind Erträge mit T€ 239,7 und Aufwendungen T€ 54,6 im Wesentlichen aus früheren Jahren und aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Im Geschäftsjahr betreute ein Mitarbeiter der Verwaltung durchschnittlich 135 Wohnungen, der Verwaltungskostensatz beträgt 387 €/ME (2015: 362 €/ME).

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Betriebsleistung	25.777,3	25.378,6	398,7
Betriebsaufwand	23.959,9	23.133,4	826,5
Betriebsergebnis	1.817,4	2.245,2	-427,8
Zins/Beteiligungsergebnis	30,2	29,5	0,7
Neutrales Ergebnis	185,1	94,2	90,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-20,4	-2,1	-18,3
Jahresergebnis	2.012,3	2.366,8	-354,5

## 2.2.2 Finanzlage

Begründet in der soliden und geordneten Finanzlage, war die Genossenschaft im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Nachhaltige und sichere Einnahmen aus der Bestandsbewirtschaftung eigener Wohnungen aufgrund der sehr guten Vermietungssituation, steigende Eigenkapitalquoten und sinkende Objektverschuldung aus positiven Jahresergebnissen ermöglichen ansteigende planmäßige Tilgungen der Darlehen und zeigen die fortschreitende Entwicklung der Genossenschaft.

Ausgehend von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.012,3 und Eliminierung der liquiditätsunwirksamen Aufwendungen aus dem Jahresergebnis beträgt der Cashflow am Bilanzstichtag T€ 5.777,9. Unter Berücksichtigung des Saldos der Erträge und Aufwendungen aus Zinsen wird ein Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 8.654,0 ausgewiesen. Die Mittelabflüsse der Investitionen in Höhe von T€ 613,6 und notwendige liquide Mittel für

den planmäßigen Kapitaldienst der Darlehensverbindlichkeiten konnten im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. Die liquiden Mittel belaufen sich am Bilanzstichtag auf T€ 4.988,7 und wurden durch die Darlehensaufnahme in Höhe von T€ 850,0 gestärkt.

Aufgrund der Veränderungen der Zinsaufwendungen und Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel minimierte sich der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete auf 50,0 % (2015: 51,7 %).

Seit dem Geschäftsjahr 2015 wird die Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 zugrunde gelegt, demzufolge ist diesjährig die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wieder gegeben.

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt Auskunft über die Finanzlage der Genossenschaft. Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

### Kapitalflussrechnung zu 2.2.2

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	2.012,3	2.366,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.066,4	4.082,3
Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-310,8	804,3
Ertragsteueraufwand	39,3	0,0
Ertragsteuerzahlungen	-29,3	0,0
Zahlungsunwirksame Aufwendungen	0,0	75,9
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-1,1
<b>Cashflow</b>	<b>5.777,9</b>	<b>7.328,2</b>
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderen Aktiva	-125,9	-303,0
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	33,3	-892,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.989,2	3.739,4
Sonstige Beteiligungserträge	-20,5	-6,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.654,0</b>	<b>9.866,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	41,7	6,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-685,5	-2.147,6
Erhaltene Dividenden	30,2	6,5
<b>Cashflow aus der Investitions- und Umbautätigkeit</b>	<b>-613,6</b>	<b>-2.135,1</b>
Zunahme der Geschäftsguthaben	5,9	47,3
Eintrittsgelder	10,6	11,9
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-5.760,8	-5.304,2
Gezahlte Zinsen aus Dauerfinanzierungsmitteln	-3.005,2	-3.739,4
Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln	850,0	300,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.899,5</b>	<b>-8.684,4</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-140,9	-953,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.931,2	5.803,0
Veränderung Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	-83,4	81,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.988,7</b>	<b>4.931,2</b>



### 2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 3.155,8 vermindert und enden mit T€ 157.344,5. Auf der Vermögensseite führten Investitionen aus nachträglich aktivierten Herstellungskosten (T€ 387,4), Umbuchungen aus den Anlagen im Bau (T€ 365,9) sowie planmäßige Abschreibungen (T€ 4.066,4) zu einer Verminderung des Anlagevermögens. Der Ausweis der Forderungen und sonstiger Aktiva erhöhte sich insbesondere durch Zuführungen zu den Instandhaltungsrücklagen sowie zum Stichtag bestehender offener Forderungen. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch laufende Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital. Stichtagsbedingt stellen sich die Verbindlichkeiten vor allem aus der Betriebskostenabrechnung erhöht dar.

Die unten stehende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag (Mio. € 148,7) ist vollständig durch Eigenkapital (Mio. € 75,3) und langfristiges Fremdkapital (Mio. € 78,8) finanziert. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote lt. Handelsbilanz bei 45,4 % (Vorjahr 43,4 %).

Der Anlagendeckungsgrad beträgt 103,9 % (Vorjahr: 103,4%). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 490,54 €/m<sup>2</sup>, die darauf anzurechnende Objektverschuldung liegt bei 261,41 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

#### Vermögenslage zu 2.2.3

	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	148.497,3	94,4%	151.919,9	94,6%	-3.422,6
Finanzanlagen	243,5	0,1%	243,5	0,2%	0,0
	148.740,8	94,5%	152.163,4	94,8%	-3.422,6
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorratsvermögen	72,9	0,0%	0,0	0,0%	72,9
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.260,4	2,1%	3.207,4	2,0%	53,0
	3.333,3	2,1%	3.207,4	2,0%	125,9
<b>Flüssige Mittel</b>	4.988,7	3,2%	4.931,2	3,1%	57,5
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	281,7	0,2%	198,3	0,1%	83,4
<b>Vermögen</b>	157.344,5	100,0%	160.500,3	100,0%	-3.155,8
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	75.277,2	47,9%	73.248,4	45,6%	2.028,8
Fremdkapital	78.804,9	50,1%	83.760,2	54,2%	-4.955,3
	154.082,1	98,0%	157.008,6	97,8%	-2.926,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	688,0	0,4%	988,8	0,6%	-300,8
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.574,4	1,6%	2.502,9	1,6%	71,5
	3.262,4	2,0%	3.491,7	2,2%	-229,3
<b>Kapital</b>	157.344,5	100,0%	160.500,3	100,0%	-3.155,8

### 3 Prognosebericht

Die unternehmerische Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist unmittelbar im Zusammenhang mit der Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt zu sehen. Positive zurückliegende Tendenzen haben die Stadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Thüringens und darüber hinaus erstarben lassen. Anstehende Ereignisse wie die BUGA 2021, aber auch die für 2017 geplante Fertigstellung des ICE-Kreuzes mit Erfurt als ICE-Bahnhof werden die positive Entwicklung weiter vorantreiben. Erfurt noch attraktiver zu gestalten sowohl für Einwohner wie auch Touristen, bleibt das Ziel für die Bundesgartenschau im Jahr 2021. Durch die verkehrsgünstige Anbindung und die ausgebaute Hochgeschwindigkeitsstrecke wird der ICE-Verkehrsknotenpunkt in Erfurt erhebliche wirtschaftliche Impulse für die Stadt und das Bundesland bringen.

Demzufolge schätzen wir die Lage der Genossenschaft auch für die nächsten Geschäftsjahre positiv ein. Unsere gut sanierten Wohnungsbestände werden auf dem Erfurter Wohnungsmarkt weiter nachgefragt sein. Unter den Herausforderungen der demografischen Veränderungen, der weiteren Meisterung von Integrations- und Flüchtlingspolitik mit Hilfe der Länder und Kommunen sowie den steigenden Anforderungen in Bezug auf Klima- und Energiepolitik sollten wir in der Lage sein, die Forcierung des Kerngeschäftes unter der Prämisse des bezahlbaren Wohnens, aber auch des unternehmerischen Risikos weiter voranzutreiben.

Nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung, aber auch Neubauprojekte, die der Marktposition entsprechen und sich in das Portfolio der Genossenschaft generieren lassen, haben wir für mittel- und längerfristige Planungszeiträume im Blick. Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder sowie veränderte Nachfragetrends werden wir weiterhin beobachten und darauf mit möglichen und bezahlbaren Projekten reagieren.

Unter den gegebenen Bedingungen sind beeinträchtigende Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft nicht

zu erkennen, die auf Dauer zu Einschränkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft führen könnten. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich gut aufgestellt und ihr Service hervorragend ausgebaut. Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Entsprechend der beschlossenen Planscheibe für 2017 zeigen sich folgende Entwicklungen:

Für das Planjahr 2017 ist eine weitere positive Entwicklung der Genossenschaft vorgesehen. Mit T€ 25.989,8 ist ein weiterer Anstieg der Umsatzerlöse vorgesehen. Unter Einhaltung der Planwerte beläuft sich der Jahresüberschuss auf T€ 2.503,1, zum großen Anteil generiert aus dem Kerngeschäft. Aufgrund der anhaltenden positiven Rahmenbedingungen erwarten wir eine Vermietungsquote von 97,03 %. Unter Zugrundelegung des positiven Jahresergebnisses ergibt sich eine Eigenkapitalquote in Höhe von 47,81 %. Die Fremdkapitalquote wird mit 52,19 % weiter sinken.

Mit der Überarbeitung und Beschlussfassung der langfristigen Unternehmensplanung 2015 – 2030 wurde eine wichtige Grundlage geschaffen, die Erhaltung des Gebäudebestandes langfristig zu sichern und bei entsprechendem Bedarf an geeigneter Stelle neues Portfolio entstehen zu lassen.

### 4 Chancen- und Risikobericht

Jede unternehmerische Tätigkeit ist mit Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung verbunden. Das vorliegende und vom Gremium beschlossene Planungsszenarium für das Geschäftsjahr 2017 bescheinigt für die Genossenschaft derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, sondern geht von einer weiteren positiven Entwicklung aus.

Das aktive Risikomanagement als wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und Kontrolle soll eine Bestandsgefährdung der Genossenschaft frühzeitig anzeigen, unternehmerische Entscheidungen untermauern und langfristig Unterneh-



Betriebliches Gesundheitsmanagement für fitte Mitarbeiter  
Hier beim RUN Thüringer Unternehmenslauf

[zum Video](#)

menerfolg sichern. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG) hat das Unternehmen das Risikomanagementsystem eingeführt und seine Handlungen darauf ausgerichtet.

Bestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung begleiten uns in der täglichen Arbeit. Das dokumentierte System erfasst wesentliche Aktivitäten des Unternehmens und beinhaltet auf der Grundlage einer definierten Risikostrategie die interne Budgetkontrolle, die Liquiditätsvorschau zur Koordination und Disponierung der Zahlungsströme, das Controlling und die Risikoberichterstattung. Relevante Risiken fließen in die monatliche Risikoberichterstattung ein und werden regelmäßig im Vergleich zu der beschlossenen jährlichen Planungsscheibe analysiert. Der Vorstand und die Gremien werden zeitnah über die bestehende Risikolage der Genossenschaft informiert.

Seit 2006 ist die Genossenschaft gemäß der DIN EN ISO 9001:2000 zertifiziert. Im November 2016 erfolgte das planmäßige Überwachungsaudit nach der Version DIN EN 9001:2008. Das Wiederholungsaudit steht im Herbst 2017 erneut an. Ziel ist erneut, die Bestätigung unseres gelebten Managementsystems nach DIN EN ISO 9001:2008. Das Qualitätsmanagementsystem ist praxisnah gestaltet und unterliegt einer fortlaufenden Aktualisierung. Aufgrund der Systemumstellung erfolgte eine geplante Überarbeitung des Organisationshandbuchs vor allem in den Bereichen Prozessbeschreibungen, Arbeitsanweisungen, Anlagen und Formulare. Durch die zertifizierende Stelle gegebene Hinweise werden berücksichtigt und in die Dokumentation eingearbeitet und anschließend über das Intranet jedem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.



## 4.1 Vermietung

In einer sich immer schneller wandelnden Gesellschaft und den damit einhergehenden Veränderungen sowohl in kommunikativer, sozialer Hinsicht wie auch im wirtschaftlichen Bereich müssen wir uns stellen und unsere eigene Struktur entsprechend darauf ausrichten.

Eine Stadt funktioniert, wenn ihre Quartiere funktionieren. In diesen Quartieren kümmern sich die Menschen umeinander, sie sorgen sich um ihr Umfeld und ihren Mittelpunkt des Lebens. Dafür gibt es in Erfurt eine solide Ausgangsbasis. Wohnen in der Stadt Erfurt ist zeitgemäß und schön. Durch das soziale Engagement der Wohnungsunternehmen und ihrer Partner werden gute Wohnqualitäten geboten und das Miteinander forciert. Doch die Landeshauptstadt punktet mit weiteren positiven Aspekten. Attraktive Bildungsangebote der Fachhochschule sowie der Universität, eine sich gut entwickelnde Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation lässt Erfurt auch für jüngere Altersgruppen und deren Familienangehörige wieder attraktiv und lebenswert werden.

Mittelfristig gesehen spielt die Abwanderung dörflicher Regionen hinein in die Städte weiter eine Rolle und wird den Erfurter Wohnungsmarkt positiv beeinflussen. Die sich daraus ergebenden Veränderungen der Lebensformen und -stile, die Veränderung der Arbeitswelt hin zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft sowie der tiefgreifende demografische Wandel wird unsere tägliche Arbeit begleiten.

Immer weniger Einwohner und Haushalte, steigende Lebenserwartungen, mehr pflegebedürftige Senioren: Das sind die Auswirkungen der demografischen Entwicklung. Infolgedessen bedarf es zwingend mehr altersgerechter Ausstattungen der Quartiere, um Wohnen in der bekannten Umgebung bis ins hohe Alter zu gewährleisten. Unser soziales Management steht mit verschiedensten Hilfeleistungen zur Seite und neue Projekte werden wir auf diese Bedürfnisse ausrichten.

Moderate, aber auskömmliche Nutzungsentgelte, aus Sicht des Nutzers bezahlbar und aus Sicht des Unternehmens wirtschaftlich und auf Ertrag ausgerichtet, sind wichtig. In Thüringen sind die Nutzungsentgelte seit Jahren auf niedrigem Niveau, weit entfernt von den Mieten in den so genannten Hotspots der alten Bundesländer. Warme und kalte Betriebskosten sind für uns wie auch für die Nutzer von entscheidender Tragweite. Preissteigerungen bestimmter Kosten und Dienstleistungen, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stehen, deren Größenordnung nicht immer durch Vertragsverhandlungen beeinflussbar ist, machen das Wohnen dann doch nicht so günstig.

Um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft weiter zu stärken, werden wir mit moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren in sozialverträglicher Höhe Einnahmen im Geschäftsjahr 2017 generieren, die notwendig sind, um unserer sozialen Verantwortung jetzt und später gerecht zu werden sowie dringend notwendige Investitionen finanzierbar zu machen.

## 4.2 Instandhaltung

Entsprechend unserer langfristigen Planung werden wir in das Kerngeschäft Wohnen auch in den nächsten Jahren umfangreich investieren, um unserem Fokus auf nachhaltige Bestandsicherung, Erhaltung und Schaffung von angepasstem Wohnraum, gepaart mit einem hohen Maß an Service- und Dienstleistungsangeboten, gerecht zu werden. Dem tragen wir mit Maßnahmen wie dem Herrichten von Wohnraum, laufender Instandhaltung und Großmaßnahmen Rechnung.

Unser Portfolio ist mit ca. 90 % als saniert anzusehen. Ständig steigende Materialkosten, Gesetzgebungen wie die ENEV 2016 und darüber hinaus, aber auch weniger werdendes Potenzial in den handwerklichen Gewerken lassen die Ausführungen der Instandhaltungsleistungen nicht einfacher werden. Demzufolge wird der Aufwand für die Instandhaltung zwangsläufig weiter steigen.

Erste Modernisierungsmaßnahmen liegen mehr als 20 Jahre zurück und bedürfen nunmehr größeren Augenmerks. Vorrangige Maßnahmen, wie die Umsetzung von Brandschutzauflagen, die Erneuerung und Optimierung von Regelungs- und Steuerungstechnik, die Instandsetzung von Dachzonen und Fassadengestaltung, Anbau von Balkonen, Instandsetzung der Treppenhäuser und Verteilergänge sowie Erneuerung der Aufzüge, stehen im Vordergrund, um die Qualität unserer Wohnungsbestände für die Zukunft zu erhalten.

Die Bestände sowie das Wohnumfeld unterliegen einer stetigen Beanspruchung. Mit nachhaltigen Maßnahmen muss dem entgegengewirkt werden, um nachhaltig wettbewerbsfähig zu bleiben. Auch vor der Wohnungswirtschaft macht Smart Living oder Industrie 4.0 nicht halt. Neue Trends und Technologien sorgen für verändertes Arbeiten der Unternehmen, aber auch für steigende Ansprüche der Nutzer/Mieter an ihre vier Wände.

#### 4.3 Investitionen in den Neubau

Im Rahmen unserer fortgeschriebenen langfristigen Unternehmensplanung haben wir Neubauten auf der Agenda. Wir beschäftigen uns mit neuen Ideen, verschiedenen Wohnkonzepten, anderen Bauweisen und Baustoffen. Neue Quartiere gehen wir mittelfristig an, erweitern somit unser Portfolio und reagieren auf veränderte Nachfragetrends.

Auf den uns zur Verfügung stehenden Freiflächen in unseren Wohngebieten werden wir neue Möglichkeiten des Wohnens in Verbindung mit notwendigen Zusatzleistungen schaffen, die den Anforderungen an modernes Wohnen entsprechen. Themen wie die Digitalisierung des Wohnens, Smart Home und Smart City werden wir maßvoll und sozialverträglich mit einfließen lassen.

#### 4.4 Finanzinstrumente

Bezugnehmend auf die langfristige Unternehmensplanung besteht, begründet in der ansteigenden Notwendigkeit der Mittel für laufende Instandhaltung, Modernisierung sowie auch für Neubauprojekte,

weiterer Finanzierungsbedarf für die Genossenschaft. Mittels täglicher Liquiditätsvorschau werden notwendige Finanzströme koordiniert und disponiert. Im Rahmen von zugesagten Kreditportfolios ist die Genossenschaft gegen eventuell auftretende Liquiditätsrisiken abgesichert. Die Auskömmlichkeit des Saldos zwischen Einnahmen und Ausgaben steht hier im Fokus, um die Inanspruchnahme neuer Kreditmittel für die laufende Liquidität überschaubar zu halten.

Zur Minimierung von Ausfallrisiken der Mieteinnahmen und anderer Forderungen verfügt die Genossenschaft über ein laufendes Mahnsystem. Im Rahmen der ständigen Kontrolle werden nicht werthaltige Forderungen mittels Einzelwertberichtigungen abgeschrieben.

Als bestehendes Finanzinstrument ist der hohe Anteil an Fremdmitteln in der Wohnungswirtschaft branchenüblich. In Bezug auf die derzeitige Zinssituation am Finanz- und Kapitalmarkt besteht mittelfristig gesehen kein großes Risiko auf Zinsänderungen. Unter Ausnutzung von Forward Darlehen, mit einem Vorlauf bis zu zwei Jahren, hat sich die Genossenschaft bereits günstige Folgekonditionen gesichert und betrachtet das Risiko der Zinsänderung als überschaubar. Mittel- und langfristige Annuitätendarlehen sowie Variodarlehen haben als Finanzierungsinstrument für Investitionen den Vorrang.

#### 4.5 Personalmanagement

Dem Risiko, offene Stellen nicht kurzfristig wieder besetzen zu können, wirken wir mit notwendigen Maßnahmen entgegen. Unsere Investitionen in die Ausbildung von jungen Menschen sowohl bei der Erstausbildung als Immobilienkaufmann/-frau als auch als Praxispartner für die Studierenden an der Dualen Hochschule Gera-Eisenach werden wir fortsetzen. Durch ständige Weiterbildung und hohes Engagement unserer Mitarbeiter stärken wir die Verbundenheit zur Genossenschaft und können den positiven Weg fortsetzen. Mit der bestehenden Betriebsvereinbarung mit Regelungsabrede sowie darüber hinaus bestehenden Vereinbarungen profitieren die Mitarbeiter von der guten wirtschaftlichen Entwicklung.

Hier gilt: Jeder Mitarbeiter muss von dem Ertrag seiner Arbeit gut leben können.

In den beiden zurückliegenden Jahren durchliefen alle Mitarbeiter/-innen ein Coaching mit dem Ziel, ihre Persönlichkeit für die Tätigkeit, aber auch den privaten Bereich weiter zu stärken. Darüber hinaus wird die Leitungsebene mit Führungspersönlichkeiten gestärkt.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements wird seit August 2016 zunächst für 6 Monate die kostenlose Nutzung des Sportparks Johannesplatz angeboten. Ziel ist die Verbesserung des allgemeinen Gesundheitszustandes und Prävention gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Mitarbeiter. 61 % unserer Mitarbeiter sind in den verschiedensten Angeboten aktiv. Somit ist die Vereinbarung mit dem Sportpark Johannesplatz über die Testphase hinaus verlängert worden.

Unter dem Grundsatz „Vorsorgen ist besser als Heilen“ investieren wir aus tiefster Überzeugung nachhaltig in unser wichtigstes Gut, unsere Mitarbeiter.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke  
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 20. März 2017

zum Artikel

Erfolgreiches Debüt der Rasenfreunde  
Kicken für das eigene Unternehmen  
Mitarbeiter und Mitglieder laden zum Turnier ein



zum Video



# Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31.12.2016		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		215.850,40	39.439,16
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	145.982.482,18		149.113.423,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.123.937,18		2.214.536,10
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.024,53		167.871,09
4. Anlagen im Bau	-,-	148.281.443,89	384.620,14
<b>III. Finanzanlagen</b>			
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>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	7.898.307,80		7.722.593,85
2. Geleistete Anzahlungen	1.187.785,32	9.086.093,12	1.184.900,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	97.793,53		89.392,78
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.745,75		70.145,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	577,11		8.196,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.132.157,77	3.248.274,16	3.039.196,61
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.988.702,89	4.931.167,04
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.671,65	8.681,12
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		281.743,61	198.287,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b>166.358.279,72</b>	<b>169.415.952,05</b>

PASSIVA	31.12.2016		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	307.050,00		320.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.539.053,33		5.533.203,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	5.846.853,33	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 596,67			
Vorjahr: € 7.496,67			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		866.837,82	856.237,82
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	2.529.493,53		2.328.258,69
3. Andere Ergebnismrücklagen	20.948.967,93	67.060.222,00	18.818.861,32
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		1.811.113,56	2.130.106,61
<b>B. Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	10.000,00		-,-
Sonstige Rückstellungen	1.792.905,16	1.802.905,16	2.173.702,24
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.926.385,06		83.843.494,80
2. Erhaltene Anzahlungen	8.401.581,52		8.998.678,91
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	751.365,14		188.826,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769.453,90		555.884,20
5. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	55.453,77		42.852,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	66.079,29	88.970.318,68	35.541,94
davon aus Steuern: € 16.085,86			
Vorjahr: € 1.932,57			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29,17	4.992,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>166.358.279,72</b>	<b>169.415.952,05</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2016 für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.366.588,72		25.286.330,28
b) aus der Betreuungstätigkeit	11.904,00		11.814,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.766,20	25.382.258,92	4.182,21
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		175.713,95	-136.566,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		459.017,12	432.479,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.530.996,47		11.306.388,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.991,28	12.546.987,75	17.737,73
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>13.470.002,24</b>	<b>14.274.113,77</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.674.719,62		1.619.195,06
b) Soziale Abgaben	311.447,26	1.986.166,88	290.225,76
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.066.365,68	4.082.278,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.810.665,46	1.685.694,22
9. Erträge aus Beteiligungen		20.500,00	6.500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.704,64	41.224,18
davon aus Abzinsung:	€ 755,70		
Vorjahr:	€ 18.191,25		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.013.563,42	3.765.979,44
davon aus Abzinsung:	€ 14.675,08		
Vorjahr:	€ 26.605,82		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.257,76	3.369,60
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.584.187,68</b>	<b>2.875.095,31</b>
14. Sonstige Steuern		571.839,28	508.310,19
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>2.012.348,40</b>	<b>2.366.785,12</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		201.234,84	236.678,51
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>1.811.113,56</b>	<b>2.130.106,61</b>





zum Artikel

Engagement für den Sport im Erfurter Norden: 50. Steherrennen „Goldenes Rad – Großer Preis der WBG Zukunft“ im Oval der Radrennbahn im Andreasried



zum Video

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2016 der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hat ihren Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22 und ist unter der Registernummer GnR 100124 beim Amtsgericht Jena eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes aufgestellt. Dabei wurden einschlägige gesetzliche Regelungen entsprechend dem Genossenschaftsgesetz, dem DMBiG und der Satzung der Genossenschaft angewendet. 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. Die Genossenschaft ist entsprechend den Angaben über die Schwellenwerte des § 267 Abs. 2 HGB mittelgroß.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear unter Zugrundelegung einer vierjährigen Nutzungsdauer sowie fünfjährig für die neuangeschaffte Software Wodis Sigma.

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.

Auf Zugänge, die im Verlaufe des Geschäftsjahres erfolgten, wurden zeitanteilige Abschreibungen vorgenommen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten für **geringwertige Wirtschaftsgüter** bis € 150,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang ausgewiesen. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wird jährlich ein Sammelposten eingerichtet und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebskosten. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Ausfälle wegen nicht umlegbarer Betriebskosten aufgrund

von Leerstand fanden bestandsmindernd ihre Berücksichtigung.

**Forderungen** sind grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbaren Risiken wird durch **Einzelwerteberichtigungen** Rechnung getragen.

**Sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

**Steuerrückstellungen** und **sonstige Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten bis zur Erstellung des Jahresabschlusses. 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 wurden Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Das gilt auch für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen und Jubiläen. **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens** ergibt sich aus dem Anlagespiegel und ist in Anlage 1 dargestellt.

Die Zugänge in Höhe von € 217.718,52 (Vorjahr: € 23.285,98) auf die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen, die mit der Umstellung der Software in Verbindung stehen.

Auf **Sachanlagen** wurden nachträgliche Herstellungskosten mit € 387.402,12 in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 als Zugänge aktiviert. Für die in 2016 fertiggestellte Balkonanlage in der Eigentümeranlage VIII erfolgte die Umbuchung aus den **Anlagen im Bau** in Höhe von € 365.899,19.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete umleg-

bare Betriebskosten für das Berichtsjahr 2016 mit € 7.898.307,80 (Vorjahr: € 7.722.593,85) aktiviert. Die darauf geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 8.401.581,52 (Vorjahr: € 8.998.678,91) sind im Posten **Erhaltene Anzahlungen** ausgewiesen.

Unter den **Geleisteten Anzahlungen** sind im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften eingestellt. Diese betragen am Bilanzstichtag € 1.186.705,32 (Vorjahr: € 1.183.820,16).

Mit Einzelwertberichtigungen in Höhe von € 93.936,77 (Vorjahr: € 71.163,80) auf **Forderungen aus Vermietung** wurde drohenden Ausfallrisiken Rechnung getragen.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften sind mit € 3.097.900,10 (Vorjahr: € 2.948.123,48) unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** bilanziert.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 2.259,42 (Vorjahr: € 2.307,07) enthalten.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** in Höhe von

€ 281.743,61 (Vorjahr: € 198.287,96) betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen.

In Anlage 2 ist die Entwicklung der **Rücklagen** dargestellt.

Aufgrund zu erwartender ertragssteuerlicher Belastungen wurden **Rückstellungen für Steuern** in Höhe von € 10.000,00 gebildet.

In der folgenden Tabelle sind die sonstigen Rückstellungen aufgezeigt:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Kosten der Hausbewirtschaftung	1.641.379,29
Kosten für Personal	75.696,28
Kosten für Steuerberatung und Prüfung	70.310,49
Kosten für sonstige Risiken	5.519,10
Gesamtsumme	1.792.905,16

Die unterschiedlichen Fristen der **Verbindlichkeiten** sowie deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel in der Anlage 3 dargestellt.

Wohngebietsfest  
Johannesplatz



zum Video





#### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Als **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Wesentlichen Erträge aus Sollmieten in Höhe von € 18.172.940,43 (Vorjahr: € 18.031.133,56) enthalten. Weiterhin gehören die für das Jahr 2015 abgerechneten Betriebskosten mit € 7.576.735,86 (Vorjahr: € 7.924.557,46) und Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes bzw. aus Mietminderungen in Höhe von € 432.020,70 (Vorjahr: € 546.393,14) zu dieser Position.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind im Wesentlichen enthalten:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Auflösung der Rückstellungen	161.502,08
Schadenersatz	85.689,65
Versicherungsschäden	54.814,65
Auflösung von Wertberichtigungen	33.178,85
früheren Jahren	13.144,60

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind € 21.081,97 (Vorjahr € 9.551,20) als Aufwendungen früherer Jahre berücksichtigt.

#### E. Sonstige Angaben I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Vereinbarung zur Finanzierung der Balkonanlage in der Wohnungseigentümergeinschaft XIV geschlossen. Hieraus sind Investitionsverpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von € 424.000,00 für 53 Balkonbauten zum 01.01.2017 zu berücksichtigen.

#### II. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden

Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen ein Deckungsvermögen von € 463.351,44 (Vorjahr: € 462.596,97) und Erfüllungsbeträge für Altersteilzeitverpflichtungen von € 181.607,83 (Vorjahr: € 264.309,01) auf.

#### III. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	26	24
Technische Mitarbeiter	15	16
Auszubildende	3	5
gesamt	43	45

Bei der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte, davon eine geringfügige Beschäftigung und 3 Mitarbeiter im Freistellungsteil der Altersteilzeit enthalten.

#### IV. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2016	6.174
Zugänge	444
Abgänge	453
Stand 31.12.2016	6.165

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag um € 5.850,00 (Vorjahr: € 47.250,00) erhöht.

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  
stellv. AR-Vorsitzender,  
Steuerberater/Wirtschaftsprüfer  
Sylvia Voigt  
Schriftführerin, Leiterin „Nachtsyl“  
Michael Giese  
stellv. Schriftführer, Rentner  
Alexander Köhler  
Aufsichtsratsmitglied,  
Leiter Account-Management  
Stadtwerke Erfurt

#### F. Verbundene Unternehmen

Die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG ist 100%iger Gesellschafter der DIZ Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Erfurt. Die Tochtergesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 entsprechend Handelsrecht mit nachstehenden Werten:

	Saldo in €
Bilanzsumme	568.917,83
Eigenkapital	376.678,78
Jahresüberschuss	98.893,49

#### G. Beteiligungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist als eine der drei Genossenschaften an der GbR Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften mit 33,33% beteiligt und hält eine Einlage in Höhe von € 5.000,00. Zum 31.12.2016 beläuft sich die Bilanzsumme auf € 159.827,43 (Vorjahr: € 152.578,17). Es wurde ein Jahresüberschuss von € 9.902,26 (Vorjahr: € 34.560,68) erwirtschaftet.

Seit dem 1. Januar 2015 hält die Genossenschaft 5% der Anteile der TVD - Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH. Für das Berichtsjahr wurden Erträge aus dieser Be-

teilung von € 20.500,00 in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Der Jahresabschluss steht zum Zeitpunkt der Prüfung noch aus.

#### H. Andere Finanzanlagen

Der Zooparkstiftung des Thüringer Zooparks Erfurt ist die Genossenschaft als Gründungsmitglied beigetreten und hat eine Einlage in den Grundstock von € 5.000,00 erbracht.

#### I. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, sind nach Beendigung des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

#### J. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.012.348,40 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 41 (2) der Satzung € 201.234,84 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.811.113,56 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke  
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange  
Vorstand

Erfurt, den 20. März 2017

## ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK 31.12.2016	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>397.452,52</b>	<b>217.718,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>615.171,04</b>	<b>358.013,36</b>	<b>41.307,28</b>	<b>0,00</b>	<b>399.320,64</b>	<b>215.850,40</b>	<b>39.439,16</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	234.833.129,08	387.402,11	0,00	365.899,19	235.586.430,38	85.719.705,16	3.884.243,04	0,00	89.603.948,20	145.982.482,18	149.113.423,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.960.678,38	0,00	0,00	0,00	4.960.678,38	2.746.142,28	90.598,92	0,00	2.836.741,20	2.123.937,18	2.214.536,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.072.824,27	57.373,95	46.034,82	0,00	1.084.163,40	904.953,18	50.216,44	46.030,75	909.138,87	175.024,53	167.871,09
Anlagen im Bau	384.620,14	23.000,00	41.720,95	-365.899,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	384.620,14
	<b>241.251.251,87</b>	<b>467.776,06</b>	<b>87.755,77</b>	<b>0,00</b>	<b>241.631.272,16</b>	<b>89.370.800,62</b>	<b>4.025.058,40</b>	<b>46.030,75</b>	<b>93.349.828,27</b>	<b>148.281.443,89</b>	<b>151.880.451,25</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	213.500,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	<b>243.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243.500,00</b>	<b>243.500,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>241.892.204,39</b>	<b>685.494,58</b>	<b>87.755,77</b>	<b>0,00</b>	<b>242.489.943,20</b>	<b>89.728.813,98</b>	<b>4.066.365,68</b>	<b>46.030,75</b>	<b>93.749.148,91</b>	<b>148.740.794,29</b>	<b>152.163.390,41</b>

## ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2015	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2016
	€	€	€
<b>Kapitalrücklage</b>	856.237,82	10.600,00	866.837,82
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
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)	2.328.258,69	201.234,84 (201.234,84)	2.529.493,53
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	18.818.861,32	2.130.106,61 (2.130.106,61)	20.948.967,93
	<b>64.728.880,55</b>	<b>2.331.341,45</b>	<b>67.060.222,00</b>
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>65.585.118,37</b>	<b>2.341.941,45</b>	<b>67.927.059,82</b>



## 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 <sup>1)</sup>
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	78.926.385,06 (83.843.494,80)	6.301.604,31 (5.673.374,20)	26.736.697,56 (28.317.385,76)	45.888.083,19 (49.852.734,84)	78.926.385,06 (83.843.494,80)						GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	8.401.581,52 (8.998.678,91)	8.401.581,52 (8.998.678,91)									
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	751.365,14 (188.826,82)	751.365,14 (188.826,82)									
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	769.453,90 (555.884,20)	769.453,90 (555.884,20)									
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen (Vorjahr)	55.453,77 (42.852,83)	55.453,77 (42.852,83)									
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	66.079,26 (35.541,94)	66.079,26 (35.541,94)									
<b>Summe (Vorjahr)</b>	<b>88.970.318,65</b> <b>(93.665.279,50)</b>	<b>16.345.537,90</b> <b>(15.495.158,90)</b>	<b>26.736.697,56</b> <b>(28.317.385,76)</b>	<b>45.888.083,19</b> <b>(49.852.734,84)</b>	<b>78.926.385,06</b> <b>(83.843.494,80)</b>						

1) GPR = Grundpfandrecht

## DIE GENOSSENSCHAFTEN

... für Ihre Region



### Starke Genossenschaften in erstarktem Verbund Genossenschaftsidee ist Kulturerbe

Zehn Jahre bereits ist es her, dass sich die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften Zukunft, Einheit und Erfurt zu einem Dachverbund zusammenschlossen, um ihre Kräfte zu bündeln. Im Fokus ihrer Arbeit stehen die 24.000 Mitglieder und deren Familien, die in Genossenschaftswohnungen leben. Um ihnen und künftigen Generationen ein lebenswertes Zuhause in einer attraktiven Stadt Erfurt zu bieten, braucht es diesen starken Verbund.

Ebenfalls im vergangenen Jahr wurde die genossenschaftliche Idee zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit nach einem entsprechenden Beschluss der Unesco.



