Bericht des Vorstandes

Wenn uns keiner kennt, gibt es kein Geschäft

„Wir sind Getriebene in einer Zeit, wo Verlässlichkeit, wie wir es aus dem letzten Jahrzehnt kannten, nicht mehr gegeben ist. Wir bewegen uns mit allen Themen, wie auf einem Drahtseil.
Bewusster, konzentrierter und ruhiger Umgang mit den Themen ist das Gebot der Stunde. Aber auch die Zukunft im Blick bedeutet, Entscheidungen zu treffen. Entscheidungen, wo der hundertprozentige Ausgang nicht immer eindeutig ist. Es braucht Mut für diese Entscheidungen, es ist die Zeit der Macher, um eben auch Nachhaltigkeit in all ihren Facetten besonnen in den Genossenschaftsalltag einfließen zu lassen.“, formulierte Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes.

Kommunikation

Wenn uns keiner kennt, gibt es kein Geschäft. Die Kommunikation mit den Mitgliedern und Vertretern ist ebenso wichtig wie die Wahrnehmung unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit.
Die neue Rolle des Marketings in Unternehmen ist eine strategische und somit in der oberen Leitung des Unternehmens angesiedelt. Die Abteilung kann sich nicht mehr nur auf Werbung beschränken, um Bedürfnisse zu wecken, nein es braucht Kommunikation, intern wie extern. Es obliegt dem Marketing, den Veränderungsprozess einzuleiten und die Transformation zu führen.

Auch der IT kommt in diesem Zusammenhang eine neue Rolle zu. War sie bisher nur Auftragsausführer, wird sie zunehmend zum Impulsgeber, denn ohne geeignete Tools sind weder eine 360-Grad-Sicht auf die Bedarfe noch eine digitale Zusammenarbeit möglich. Gleichzeitig kommen neue Kanäle, Tools und Präsentationsmöglichkeiten hinzu, die es abzudecken gilt.
Auch dies hat Auswirkungen auf die Organisation. So ist es immens wichtig, über alle Kanäle und Touchpoints aufzutreten – von Search über Social Media und E-Commerce bis hin zur eigenen Website.

Kommunikation ist wichtiger denn je, um Kundenbeziehungen zu stärken und die Kundenbindung zu fördern.
Dazu wird unter anderem der Wohnblog Erfurt Nord betrieben. Unter www.wohnblog-erfurt-nord.de und auf Facebook und Instagram wird viel Wissenswertes über unseren Stadtteil berichtet, in großer Themenvielfalt.

Ein neues Highlight der Kooperation mit dem SSV Nord ist der WBG Zukunft Geraauenlauf.
Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren konnte eine Kooperation zur Namensgebung abgeschlossen werden.

Beim RUN Thüringer Unternehmenslauf präsentieren wir unsere Genossenschaft unzähligen Unternehmen und deren Mitarbeitern aus ganz Thüringen. Wir profitieren zudem von der umfassenden Berichterstattung im Vorfeld und im Nachgang. Ein weiterer wichtiger Aspekt besteht darin, eine unverzichtbare Maßnahmen zum Teambuilding, zum Miteinander zu haben – starke Wirkung also nach außen und innen, hinein in unsere Genossenschaft.

Wir sind Mitglied der REG, regionale Genossenschaft und Mitveranstalter des jährlich stattfindenden Genossenschaftsfestes auf der ega für unsere Mitglieder und ihre Familien. Auch hier präsentieren wir uns gemeinsam mit unseren Mitgliedern einer breiten Öffentlichkeit und schaffen zudem ein Highlight für alle Besucher.

In diesen und vielen weiteren Veranstaltungen und Kooperationen begleitet uns das Maskottchen Erno, dessen Name sich aus den Anfangssilben des Erfurter Nordens zusammensetzt. Einst für die Zeit der Bundesgartenschau geschaffen, ist er inzwischen beliebt bei Jung und Alt und sorgt für viel Aufmerksamkeit für unsere Genossenschaft.

Digitalisierung

Struktureller Veränderungsprozess im Unternehmen, ebenso in der Gesellschaft und der Wirtschaft schreiten voran. Digitale Revolution oder auch digitaler Wandel bezeichnet eine der wichtigsten Führungsaufgaben der kommenden Jahre. Digitale Technologien werden mit rasender Geschwindigkeit entwickelt und hinterlassen Spuren im kulturellen und wirtschaftlichen Leben. Dadurch verändert sich das Kommunikations- und Informationsverhalten völlig.

Mitarbeiterbindung und -rekruiting

Die Arbeitswelt unterliegt einem steten Wandel. Grund hierfür ist insbesondere die tiefgreifende Veränderung wirtschaftlicher und sozialer Verhältnisse durch revolutionäre Umbrüche. Vor dem

Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie einem sich wandelnden Karriereverständnis mit veränderten Werten und Zielen im Beruf von vor allem jungen Menschen wird die Bindung guter Arbeitskräfte zu einer der strategischen Herausforderungen.
Fachkräftemangel, demographische Entwicklung, Burnout, Generation Y, Downshifting (aussteigen aus einem guten bezahlten Job) – diese Liste ließe sich fortsetzen mit Trends im Arbeitsmarkt, die in den letzten Monaten durch die Medien gingen und die wir erleben. Ob Mythos oder Realität – sowohl die Entwicklung der verfügbaren Arbeitskräfte als auch eine Veränderung der Einstellung vieler Menschen gegenüber Arbeit und Freizeitverhalten sind zu beobachten.

Die aktuellen Zahlen: 42 Mitarbeiter per 31.12.2022, eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau, ein Student (Duales Studium Immobilienwirtschaft). In diesem Jahr kommen zwei weitere Auszubildende hinzu.
Der Altersdurchschnitt beträgt 45,6 Jahre. Die Personalkosten belaufen sich pro Jahre auf 2,533 Millionen Euro.

Zertifizierung

Unsere Genossenschaft ist seit 2006 nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert
und lebt seither das Qualitätsmanagement. Hier bündeln wir die Gesamtheit der sozialen und technischen Maßnahmen, die zum Zweck der Absicherung einer Mindestqualität von Ergebnissen betrieblicher Leistungsprozesse angewendet werden.
Die Prüfung unseres Managementsystems im Rahmen von Audits durch den TÜV Thüringen erfolgen jährlich.

Ökologische Nachhaltigkeit

Klimaschutz und die Reduzierung der Heizkosten, die EU-Kommission und die Bundesregierung haben sich zu einer Reduzierung von CO_2-Emissionen und zur Treibhausgasneutralität bis 2045 verpflichtet.

Mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5.12.2022 ist die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ab dem Jahr 2023 festgelegt worden. Je höher der CO_2-Ausstoß, desto höher der Anteil des Vermieters. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO_2-Abgabe. Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig.

Mehr Genossenschaftsanteile zeichnen – Mein Stück Zukunft

Die anlässlich der Vertreterversammlung 2022 beschlossene Satzungsänderung wurde am 26.9.2022 im Genossenschaftsregister eingetragen. Sie ermöglicht den Mitgliedern, über die Pflichtanteile hinaus weitere 200 Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Diese Anlagemöglichkeit steht auch Personen offen, die nicht in unserer Genossenschaft wohnen. Sie müssen aber Mitglied werden. Auch ist die Umwandlung von Pflichtanteilen in freiwillige verzinsliche Anteile auf Antrag, beispielsweise anstelle einer Mitgliedschaftskündigung, möglich.
Unser genossenschaftliches Prinzip, gemeinsam zu sparen, zu bauen und zu wohnen, getragen vom Gedanken der Selbsthilfe, hat sich seit nunmehr 110 Jahren bestens bewährt.
Die freiwilligen Anteile werden verzinst (derzeit 1,5 Prozent p.a.). Über eine höhere Verzinsung wird jährlich nach Geschäftslage und unter Berücksichtigung der Entwicklung an den Finanzmärkten entschieden. Die Gelder werden ausschließlich für Neubauten, Wohnungsmodernisierungen und zur Ablösung von Fremdkapitaldarlehen eingesetzt. Somit bleibt das Geld in unserer Genossenschaft.

Bautätigkeit

Bis zum 31.12.2022 sind in insgesamt 312 Wohnungen renoviert worden, mit jeweils unterschiedlichem Aufwand. Dafür wurden insgesamt 1,887 Millionen Euro ausgegeben.

Balkonanbauten in der Sangerhäuser Straße schlugen mit 733.300 Euro zu Buche. Neue Brandmeldeanlagen in der Rigaer Straße 1 – 6, in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 und in der Eislebener Straße 3 kosteten insgesamt knapp 1,1 Millionen Euro.

Die Umbauten von Aufzugsanlagen einschließlich Erneuerung der Steuerungen in der Rigaer Straße 1 – 9 kosteten 205.300 Euro. Zudem wurde die Elektrik in den Boilerräumen für 82.600 Euro erneuert. Die Warmwasser Aufbereitung in der Moskauer Straße 32 – 83, der Rigaer Straße 1 – 9 und der Sofioter Straße 7 – 9 nahmen 236.400 Euro in Anspruch.

Für Malerarbeiten in den Treppenhäusern in der Rigaer Straße 7 – 9, in der Riethstraße 55 – 58 wurden 124.700 Euro ausgegeben.

Wie bereits in den zurückliegenden Jahren verursacht hier das Gewerk Sanitär mit großem Abstand die höchsten Kosten, gefolgt vom Gewerk Dämmarbeiten, Wärme-, Kälte-, Brandschutz. Im Jahr 2022 wurden 28 Bäder barrierefrei umgebaut.

Wegen der extrem gestiegenen Baukosten wurde das Budget der einzelnen Projekte mehrfach angepasst, neue Projekte teilweise zurückgestellt. Von den, zu Jahresbeginn 2022, geplanten 16 Maßnahmen, wurden bzw. werden sechs Projekte durchgeführt, zwei Projekte nur zur Hälfte erledigt und acht zurückgestellt.

Für die kommenden Jahre und viele der anstehenden Themen, ja Herausforderungen ist die WBG Zukunft gut gerüstet. Auf solider wirtschaftlicher Basis wird sie ihren Auftrag, gutes und sicheres Wohnen für ihre Mitglieder zu sichern, weiterhin erfüllen.

Leben
in der Genossenschaft
familiär und fair

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr gute Ergebnisse, verringerte Schuldenlast und Krisenfestigkeit

Ich möchte in Erinnerung rufen, dass wir uns im Jahr 2022, über das hier Bericht erstattet wird, Herausforderungen gegenüber gesehen haben, die jeweils für sich genommen und erst recht in der Verbindung überaus fordernd waren.
Im Jahr 2022 war die sogenannte Coronakrise mit all ihren Unwägbarkeiten, Unsicherheiten und Streitigkeiten noch voll im Gange. Das Bewusstsein eines länger dauernden Krieges in Europa mit den in ihrer Vielfalt und ihren Wechselwirkungen kaum vorhergesehenen Einflüssen auf die unterschiedlichsten Bereiche des täglichen Lebens wurde allgegenwärtig. Die Angst vor einer kalt bleibenden Heizung, sei es, weil es keinen Brennstoff geben könnte, sei es, weil Brennstoff eventuell nicht zu bezahlen sei, wurde sehr schnell allgegenwärtig. Eine weitere Besonderheit dieser Situation war und ist es, dass praktisch alle Lebensbereiche von diesem krisenhaften Geschehen betroffen waren.
Um so wichtiger und um so schöner ist es, heute hier feststellen zu können, dass es unserer Genossenschaft gelungen ist, gut durch dieses Krisenjahr gekommen zu sein.

Es hat sich als richtig und sehr vorteilhaft erwiesen, in den letzten Jahren bei niedrigen Zinsen nicht nur einseitig auf schnelle Entschuldung der Genossenschaft zu setzen, sondern die Pflege unseres Wohnungsbestandes nicht zu vernachlässigen und dabei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten so zu planen und auszuführen, dass eine nachhaltige Wirkung, nicht nur eine optische Verschönerung eintritt.

Das sehr gute Ergebnis des Jahres 2022 ist einerseits das Verdienst sorgfältiger und gewissenhafter Führung durch den Vorstand und dem engagierten Einsatz unserer Mitarbeiter.
Es ist aber ganz sicher auch dem Vertrauen, der Mitwirkung der Vertreterinnen und Vertreter und darüber hinaus der überwiegenden Mehrzahl unserer Mitglieder geschuldet.

Sehr viel deutlicher als in anderen Jahren hat sich gezeigt, welche hohen Stellenwert es im täglichen Leben hat, die eigene Wohnung gesichert zu wissen und auch darauf vertrauen zu können, dass die Wohnung, dass das Haus instand gehalten wird und dass beispielsweise die Heizung gesichert ist.

Bericht

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022 fünf Sitzungen abgehalten. Im Rahmen der jährlichen Wohngebietstour des Aufsichtsrates ist die Entwicklung des Wohngebietes am Johannesplatz in Augenschein genommen worden. Gesehen haben wir die

Balkonanbauten in der Friedrich-Engels-Straße 44, weiter die Brandschutzmaßnahmen in der Sangerhäuser und Lilo-Herrmann-Straße und in der Eislebener Straße der neu gestaltete Gemeinschafts- und Leseraum besichtigt.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand jeweils über die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft informieren lassen.

Die Beratung der strategischen Planung von Instandhaltung und Investitionen im Verhältnis zur Kredittilgung unter den bestandenen Bedingungen und Folgen des Ukrainekrieges und der Energiekrise waren zusätzliche Schwerpunkte.
Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung Jahresabschluss und Planung beraten und, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, gemeinsam beschlossen. Der Aufsichtsrat war auch bei der Durchführung und Auswertung der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband unmittelbar eingebunden.

Prüfung des Jahresabschlusses

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetztes haben wir den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen. Seitens des Aufsichtsrates wurde die Prüfung von allen Aufsichtsräten nachvollzogen. Die Berechtigung zur Einbeziehung sachverständiger Dritter bei der Erfüllung seiner Aufgaben als Aufsichtsrat ergibt sich aus dem § 25 Abs. 6 der Satzung der Genossenschaft.
Die Vermögens- und Schuldposten sowie Geschäftsguthaben wurden buchmäßig nachgewiesen. Soweit erforderlich, liegen externe Abstimmungen vor.

Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme in Höhe von 156.313,6 T€ ab. Der Jahresüberschuss beträgt 5.503,9 T€. 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 96,35 % erreicht.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich nachträglicher Herstellkosten insgesamt wieder mehr als T€ 6.094,9 aufgewendet.
Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von ca. 300.000 Quadratmetern ergibt sich unter Aufwand von 20,13 Euro pro Quadratmeter und unter Berücksichtigung der nachträglichen Herstellkosten sogar 25,16 Euro pro Quadratmeter.
Damit wird wiederum fast jeder dritte Euro der eingenommenen Kaltmiete sofort und unmittelbar in die Erhaltung des Bestandes investiert.

Zum 31. Dezember 2022 gehörten der Genossenschaft 6.089 Mitglieder an, die 36.401 Geschäftsanteile halten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Ende des Geschäftsjahres 41.791,0 T€, das entspricht 26,74 Prozent der Bilanzsumme.
Wir verwenden weiterhin erhebliche Mittel zum Abbau der Verbindlichkeiten. Das Geld, welches wir nicht sinnvoll in Neubauten oder Instandhaltung investieren können, setzen wir zur weiteren Entschuldung der Genossenschaft ein.

Der Zinsaufwand i. H. v. 882,4 T€ (Vorjahr 1.029,4 T€) verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 147,0. Er entspricht 4,4 % der Nettokaltmiete. Im Vorjahr waren es noch 5,3 %. Es flossen 7.980,8 T€ (Vorjahr T€ 7.706,7) in die Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
Wichtige Rentabilitätskennzahlen: Der Anteil des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) an der Nettokaltmiete beträgt 44,3 Prozent gegenüber dem des Vorjahres 44,7 Prozent.
Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 63,3 Prozent. Sie hat sich damit erneut deutlich, nämlich um 3,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (59,5 Prozent) erhöht.

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

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

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG mit ihrem Geschäftssitz in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt ist seit der Gründung vor nunmehr fast 110 Jahren, ein verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer sowie vieler weiterer Dienstleister. Entsprechend ihrer Eintragung unter der Nummer 100124 beim Registergericht in Jena, firmiert sie als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft und gilt im Sinne des § 336 Abs.2 i.V.m. § 267 Abs. 2 des HGB als mittelgroßes Unternehmen. Gemäß ihrer Satzung ist die Genossenschaft befugt Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreuen. Sie kann im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur alle anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen. Am Bilanzstichtag bewirtschaftet die Genossenschaft an ihrem Standort im Norden der Stadt 5.587 Wohnungen in fünf verschiedenen Wohngebieten.

Der genossenschaftliche Grundgedanke im Konsens mit wirtschaftlicher Stärke ist das wichtigste Ziel und stetige Aufgabe. Oberste Aufgabe ist es, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für Mitglieder/Nutzer bereitzustellen. Umfassende Herausforderungen durch die sich verändernden Einflüsse wie der demografische Wandel und die Klimapolitik gehen einher mit vielfältigen gesetzlichen Änderungen. Sich wandelnde schnelllebige Rahmenbedingungen begründet in der langwährenden Corona Pandemie, dem darauffolgenden Ukraine Konflikt und die folgende Energiekrise zeigen die Diversität der anstehenden Aufgaben. Die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Erhaltung des sozialen Friedens in unseren Quartieren ist oberstes Gebot. Es bedarf hierbei Geduld, Toleranz, Achtsamkeit, Mitgefühl für die Anderen und insbesondere Mut, für die notwendigen Entscheidungen.

Unsere Genossenschaft bewältigt diese herausfordernden Zeiten mit gelebter Souveränität und Stabilität, scheuen nicht die Zukunft und sind gewappnet, auf das was kommt.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Nachwirkungen der Pandemie und den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählen. Verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für eine Vielzahl von Gütern sowie der sich zuspitzende Fachkräftemangel kamen hinzu. Im Frühjahr 2022 war das Ende für fast alle Corona Schutzmaßnahmen gekommen, was kurzfristig zur Erholung der deutschen Wirtschaft führte. Mit dem kriegerischen Angriff Russland auf das Territorium der Ukraine im Februar des Geschäftsjahres und den in Folge extrem ansteigenden Energiepreisen wurde dieser vehement gebremst. Lieferengpässe sowie stark ansteigende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die wirtschaftlichen Bedingungen. Eine Inflationsrate, die zum Ende des Geschäftsjahres die 10 % erreicht hatte, brachte die konjunkturelle Erholung Deutschlands nach der Pandemie ins Stocken.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief in 2022 in einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Dienstleistungen profitierten nach dem Wegfall von Corona von Nachholeffekten. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung förmlich ein. Material- und Fachkräftemangel, hohe Materialkosten und damit hohe Baukosten sowie zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen von Bauaufträgen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauindustrie ging um 2,3 % zurück.

Die Jahre von Corona und jetzt der Krieg in der Ukraine hat das weltwirtschaftliche Umfeld stark geschwächt. Es gibt Schwierigkeiten Lieferketten einzuhalten und Nachfragen nach bestimmten Komponenten nachzukommen. Demzufolge schwächeln Konsum und Investitionen und finden somit stark eingeschränkt statt.

Ein Anstieg der Verbraucherpreise zeigt sich in Höhe von 8,3 %, im Vergleich zum Vorjahr mit 3,2 %, überdurchschnittlich hoch. Ausschlaggebend sind vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten. Der höchste Wert innerhalb der letzten 28 Jahre. Seit Jahresbeginn sprunghaft angestiegene Energie- und Nahrungsmittelpreise und die Verschärfung dessen, infolge des Krieges sind die Ursache. Deutliche Preistreiber waren die Energieprodukte mit einem Anstieg von mehr als 35 %, aber auch Nahrungsmittel und Getränke sind mit 13,7 % beteiligt. Der Anstieg der Nettokaltmieten mit 1,1 % ist dagegen noch moderat.

Trotz des schwierigen Umfeldes zeigt sich der Arbeitsmarkt von den wirtschaftlichen Herausforderungen rund um die Energiekrise und der hohen Inflation verhältnismäßig unbeeindruckt. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt bundesweit auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahr des Beginns von Corona war der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigenzahl eingebremst worden und hatte zu einem Rückgang geführt. In Thüringen stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahr um 5.200 Personen, bleibt aber dennoch unter dem deutschlandweiten Niveau zurück.

Nach dem dramatischen Rückgang von 4,6 % seiner Wirtschaftsleistung im Jahr des Ausbruchs der Pandemie erholte sich die Wirtschaft in 2022 und steigert seine Leistung um ca. 1,9 %. Die lange prognostizierte Rezession ist für das Geschäftsjahr ausgeblieben.

1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Ausgehend von der Einwohnerzahl für Gesamtdeutschland, die erstmals auf über 84 Millionen Menschen angestiegen ist, kann auch Thüringen statistisch betrachtet in der Mitte des Jahres 2022 mit 2,122 Millionen Einwohnern aufwarten. Erstmals erhöht sich die Bevölkerungszahl seit mehr als 30 Jahren um 13.506 Personen. Der Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, begründet in der hohen Anzahl Zugezogener aus dem Ausland, vor allem aus der Ukraine konnte das hohe Geburtendefizit ausgleichen.

Trotz dieser Effekte im Jahr 2022 werden Einwohnerrückgang und Alterung in den folgenden Jahren die wesentlichsten Merkmale der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Die letzte vorliegende Bevölkerungsvorausberechnung bis ins Jahr 2040 endet mit nur noch 1,862 Millionen Einwohnern für das Bundesland. Selbst bei hoher Nettozuwanderung wird in allen Landkreisen und kreisfreien Städten die Geburtenrate nicht ausreichen, um die Sterberate abzudecken und es wird zu einer leichten Abnahme kommen. Lediglich die Städte Erfurt, Jena und Weimar sind aufgrund ihrer Universitätsstandorte anziehend für die junge Bevölkerung. Das wird auch in den nächsten Jahren Bestand haben.

Neben der Verminderung der Bevölkerung unterliegt die Altersstruktur weiterer deutlicher Veränderungen. Der Anteil der erwerbsfähigen Personen die zwischen 20 und 65 Jahren alt sind, wird sich bis 2040 deutlich verringern. Die Zahl der Hochbetagten und der damit verbundene Pflegebedarf werden massiv zunehmen. Diese Ergebnisse sieht auch die 15. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des statischen Bundeamtes für realistisch. Ab Mitte bis Ende der 2020iger Jahre treten die Babyboomer Jahrgänge in das Rentenalter

ein und die Neubesetzung von offenen Stellen gestaltet sich zunehmend schwerer.

Für diese Altersgruppen ist barrierearmer Wohnraum zu leistbaren Entgelten und für das Verbringen des Lebensabends ein entscheidender Faktor. Durch die durchlebte Coronakrise hat sich der Markt hin zur Nachfrage nach größeren, bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Kindern gewandelt. Hin zu mehr Raum und Freiheit, weil viel Lebenszeit in der eigenen Wohnung verbracht wurde. Dem gegenüber stehen die ansteigenden Betriebskosten aufgrund der Energiekrise und die Angst dies nicht mehr aus eigener Kraft aufbringen zu können. Viele sich im Baustatus befindlichen Neubauvorhaben in Erfurt drängen kurzfristig auf den Markt. Genaue Marktbeobachtung und darauf abgestimmte Vermietungskonzepte, um höheren Leerstand entgegenwirken, stehen als Aufgabe auf der Agenda. Es bedarf neue Wege in der Vermietung, Vermietungsstrategie neu denken und neu planen, um uns als Anbieter für unseren Wohnungsbestand beständig und weiter attraktiv am Markt zu etablieren.

Die Betrachtung der demografischen Entwicklung und Analyse der Altersstruktur im Portfolio sowie deren Vorausbetrachtung gehört für die Wohnungswirtschaft zum Ausführen ihres Kerngeschäftes. Sie kennen und beobachten ihre Bestände, analysieren die Altersstruktur ihrer Mitglieder/Nutzer, haben den Leerstand im Blick und bewerten frühzeitig die Entwicklungen am Markt.

Die Landeshauptstadt Erfurt zählt zum 31. Dezember 2022 einen leichten Anstieg der Einwohnerzahl. Laut Einwohnermelderegister sind in der Landeshauptstadt insgesamt 215.520 Personen mit Hauptwohnsitz registriert, ein Anstieg von 1.685 Einwohnern im Vergleich zum Vorjahr. Der Zuwachs an Einwohnern ist mit dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine im ersten Halbjahr sowie turnusgemäß durch das Ansteigen der Studierenden im zweiten Halbjahr begründet.

Der Wohnungsmarkt in Erfurt gilt nach wie vor als ausgeglichen. Neben Jena wird Erfurt aufgrund der Demografie eine prosperierende Entwicklung zugeschrieben. Vielfältige Möglichkeiten nach zeitgemäßem Wohnraum sind durch nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung am Markt gut vorhanden. Das Angebot an Wohnungen übersteigt den Bedarf an nachgefragten Wohnungen und nicht immer ist der gewünschte Wohnraum gerade in der Form und Ausstattung und zum gewünschten Zeitraum vorhanden.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Nach Jahr zwei der Pandemie und dem damit verbundenen Stresstest für das gesamte Land und deren Wirtschaft sollte es nur eines geben, wieder zurück zu Normalität und Aufschwung. Doch das Jahr 2022 kam mit dem Ukrainekrieg ganz anders. Energieabhängigkeit und somit stark ansteigende Preise dieser Leistung bis hin zur geschürten Angst, es sei nicht vorhanden, stellte uns vor ungeahnte Herausforderungen. Trotz aller Sorgen und Nöte zeigt sich die Immobilienwirtschaft als bedeutender Stabilitätsanker für das Land und erzeugte 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte damit ähnlich wie im Vorjahr um 1 % wachsen. Damit stellt die Branche, die nur geringen Schwankungen unterliegt, ihre stabilisierende Funktion erneut unter Beweis.

Die Auswirkungen von Corona und die Energiepreiskrise hat die für die Zukunft auf der Agenda stehenden Herausforderungen wie steigender Leerstand, Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in den Hintergrund treten lassen, jedoch haben diese an Bedeutung nicht verloren oder sind gar weg. Die Planung und Ausführung von notwendigen und bezahlbaren Bau- und Modernisierungsaufgaben, die Bezahlbarkeit und Vorhaltung von Liquidität, die Machbarkeit des demografischen Wandels wie auch das gesellschaftliche Miteinander stehen weiter hoch im Fokus. Die aktuelle weltpolitische sehr angespannte und an Zeiten des kalten Krieges erinnernde Situation hinterlässt Spuren und Aufgaben für die Branche, die neue Herausforderungen aufzeigen. Krieg in Europa, sozialen Verlusten von Heimat und Wohlstand lässt uns die aktuelle Situation als eine in den letzten Jahrzehnten noch nie dagewesene erleben.

Alle Mitstreiter auf Bundes- und Landesebene sind gefragter denn je. Themen aus dem Koalitionsvertrag wie z.B. Wohnen und Bauen mit anspruchsvollen Klimazielen, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, Herausforderungen in strukturschwachen Wohnungsmärkten, Wohnungsmangel in den Großstädten treten in den Hintergrund. Aktuell steht der soziale Zusammenhalt des gesamten Landes, das im Zaum halten der Inflation und die Stabilität der Volkswirtschaft auf der Agenda.

Auch hier zeigt sich wieder, Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, sondern ein Faktor der unseren Alltag und unser Wohlbefinden entscheidend beeinflusst, jedoch muss er bezahlbar bleiben. Die starke Differenzierung zwischen anwachsenden Märkten in den Großstädten sind für den Durchschnittsverdiener kaum leistbar. Begrenzter Wohnraum in diesen Ballungsgebieten lassen die Miete immer teurer werden, dagegen stehen im ländlichen Raum Wohnungsangebote genügend zur Verfügung. Mietpreise in Stadt und ländlichen Gegenden oder die Betrachtung der Mietbelastungsquote zeigen ein vollkommen unterschiedliches Bild. In Thüringen liegt diese mit ca. 23 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. hat am Ende des Geschäftsjahres 220 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften mit ca. 263.600 bewirtschafteten Wohnungen. Der Großteil dieser Wohnungen ca. 94 % befinden sich im Eigentum dieser Unternehmen. Seit dem politischen Umbruch im Jahr 1990 investierten die Mitgliedsunternehmen des Thüringer Verbandes mehr als 14 Milliarden € vor allem in den eigenen Wohnungsbestand. Die Pandemiejahre waren wegen ihrer Auswirkungen Besondere. Sehr flexibel musste auf sich ständig verändernde Herausforderungen, Einschränkungen und steigende Preise reagiert werden. Darin liegen auch die Gründe, dass die letztjährigen Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Die Hoffnung auf das baldige Ende der Pandemie zerschlug sich. Zudem trägt der immer deutlicher werdende Handwerker- und Ressourcenmangel zur Verschiebung des Marktes und der zu realisierenden Aufgaben bei. Nach Corona und mit dem Ukrainekrieg muss festgestellt werden, dass nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden konnten.

Welche weiteren Auswirkungen infolge der durchlebten Pandemie und der stark gereizten weltpolitischen Lage auf die Branche zukommen, bleibt weiter abzuwarten. Normalität wie wir Sie kannten, wird es nicht mehr geben. Fragen wie verfügbares Material zu sachlichen und bezahlbaren Preisen, wie verfügbares Handwerkerpotential infolge der Demografie und jahrelange Unattraktivität des Berufes, wie die zur Verfügung stehende Arbeitskraft werden uns weiter beschäftigen.

Auch hat die belebte Zeit und deren Folgen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Schwächen aufgezeigt und Verwundbarkeiten offengelegt. Ferner neue Perspektiven aufgezeigt, das Bewusstsein geschärft und nötige Schritte neu justiert. Gestärkt sind wir aus dieser Krise hervorgegangen mit der Bestätigung gut aufgestellt zu sein. Robust und widerstandsfähig, der Zeit angepasst, schon weitaus schwierigere Phasen gemeistert zu haben. Dennoch wissend, dass wir uns in einem angespannten Umfeld bewegen und ein Ende nicht absehbar ist.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Gleichbleibend gute Jahresüberschüsse erwirtschaften und das auch in schwierigen Zeiten wie es die letzten Jahre waren, sind das Fundament für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft. Die auf Nachhaltigkeit und Auskömmlichkeit ausgerichteten sehr gut instandgehaltenen Bestände und Wirtschaftseinheiten ermöglichen es, trotz sich ständig verschärfender Rahmenbedingungen, die sich in vielfältigen gesetzlichen Vor- und Aufgaben spiegeln, der Material- und Handwerkerknappheit sowie der sich stetig nach oben bewegenden Preisspirale, gute Ergebnisse abzuliefern.

Die positive Entwicklung weiter zu forcieren und die beschlossenen Ziele aus der Jahresplanung 2022 nicht aus den Augen zu verlieren,

mit dem Fokus der Aufrechterhaltung der Liquidität, der Bezahlbarkeit der Nebenkosten für unsere Mieter und Nutzer und der kritischen Betrachtung jedes einzelnen Projektes in Instandhaltung und Modernisierung. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, als Kerngeschäft der Genossenschaft, bildet sich trotz schwieriger Bedingungen als positives Jahresergebnis ab. Angewendete bilanzielle Regelungen wie die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten infolge hoher Aufwendungen im Instandhaltungsbereich wirken ebenfalls positiv und stärken die Vermögenswerte.

Gesicherte Umsatzerlöse infolge guter Vermietungsquoten sind die Grundlage der sehr guten Ergebnisse. Die Kontinuität der Einnahmenseite aufgrund der erfolgten Anpassung der Nutzungsgebühren in Verbindung mit dem Mietspiegel der Stadt Erfurt sind Garant, um die Ausgaben auf hohem Niveau im Aufwendungsbereich erfüllen zu können. Notwendige Instandhaltung und Erbringung gesetzlicher Standards in den Quartieren, die mit der Sicherheit einhergehen, haben oberste Priorität. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von T€ 5.503,9 geht über die beschlossenen Jahresziele hinaus.

2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Die Genossenschaft betreut im Norden der Landeshauptstadt Erfurt aktuell 5.587 Wohnungen. Damit gehören diese mit einer Gesamtwohnfläche von 299.917,44 m² sowie 537 Garagen und Stellplätze zum Portfolio.

Zu Beginn des Geschäftsjahres waren 208 Wohnungen nicht vermietet. 242 nicht vermietete Wohnungen stehen zum Jahresende zu Buche, das sind 34 Wohnungen mehr als am letzten Bilanzstichtag. 21 abgeschlossene Nutzungsverträge sind bereits vertraglich gebunden für in der Zukunft liegende Einzugstermine. Für weitere 17 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt. Demzufolge stehen 204 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen weiterer Interessierter zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 96,35 % und geht mit einer Vollvermietung einher.

Am Ende des Geschäftsjahres kann das Vermietungsgeschäft als durchweg positiv bewertet werden.

Im Geschäftsjahr wurden 463 Nutzungsverträge abgeschlossen und 495 beendet, was einer Fluktuationsrate von 8,8 % entspricht.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem vorhandenen Bestand an Wohneinheiten, der sich am Jahresende auf eine Anzahl von 5.587 beziffert, erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 29.216,4. In der folgenden Aufstellung ist die Untersetzung aufgezeigt.

Die Steigerung der Sollmiete um T€ 326,3 ist im Wesentlichen auf moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete in Teilen des Bestandes zurückzuführen. Bei dem vertraglichen Abschluss von Neuverträgen kommen ebenso höhere Nutzungsentgelte zur Anwendung. Die im laufenden Jahr positive Vermietungsquote zeigt sich im Rückgang der Erlösschmälerungen um T€ 86,8. Minderungen aufgrund von Baumaßnahmen oder im Zusammenhang mit Schadensfällen minimierten sich um 37,1 T€, sodass eine Jahresnettokaltmiete von T€ 19.992,8 erzielt werden konnte.

Die Erlöse aus den Abrechnungen der Betriebskosten sind aufgrund der Verbrauchswerte um T€ 963,4 auf T€ 9.181,8 gestiegen. Saldiert betrachtet, beziffern sich die Umsatzerlöse auf T€ 29.216,4.

Im Vergleich zur vorangegangenen Periode haben sich die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen wie folgt entwickelt:

Sanierungsgrad der Wohnung	2022	2021
teilweise saniert	4,93 €/m²	4,52 €/m²
saniert	5,75 €/m²	5,73 €/m²
Neubau	6,67 €/m²	6,66 €/m²
Durchschnitt	**5,67 €/m²**	**5,58 €/m²**

2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen in seiner facettenreichen Form mit all seinen Ausprägungen in den unterschiedlichsten technischen Bereichen sowie bauliche Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz bestimmten das Geschäftsjahr. Auch wir standen und stehen vor den größten Herausforderungen seit Jahrzehnten. Der optimistische Start in das Geschäftsjahr wurde gebremst durch die weltwirtschaftlichen und politischen Gegebenheiten. Zu den miserablen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft kommen nun auch noch die Sorgen um die Folgen von Energiepreissteigerungen und Versorgungsengpässen. Das hat für die Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen im Geschäftsjahr die Folge, dass diese neu bewertet und Prioritäten neu gesetzt wurden. Laut nachstehender Kostenverteilung wurden insgesamt mehr als Mio. € 6,1 verwendet, wovon ca. Mio. € 4,5 als Aufwand behandelt wurden. (siehe Tabelle Seite 39)

Die umfangreichen Bauvorhaben stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Großmaßnahmen

- Weitere Umbauten von Aufzugsanlagen einschließlich der Erneuerung der Aufzugsteuerungen erfolgten in der Rigaer Straße 1 – 9 mit T€ 205,3. In den Objekten wurde außerdem die Elektrik in den Boilerräumen mit insgesamt T€ 82,6 erneuert.
- Für eine neue Warmwasseraufbereitung einschließlich des Rohrleitungsnetzes im Keller in den Objekten Moskauer Straße 32 – 83, Rigaer Straße 1 – 9 und Sofioter Straße 7 – 9 wurden im Geschäftsjahr insgesamt T€ 236,4 aufgewendet.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Sollmieten	20.817,9	20.491,6	326,3
Erlösschmälerung Leerstand	- 695,8	- 782,6	86,8
Erlösschmälerung Mietminderung	- 129,3	-166,4	37,1
Jahresnettokaltmiete	19.992,8	19.542,6	450,2
Sonstige Erlöse	41,8	37,3	4,5
Erlöse aus Umlageabrechnung	9.181,8	8.218,4	963,4
Gesamt	**29.216,4**	**27.798,3**	**1.418,1**

Tabelle zu 2.1.2 Umsatzentwicklung

- Malerarbeiten in Treppenhäuser wurden in der Rigaer Straße 7 – 9 sowie in der Riethstraße 55 – 58 begonnen und Kosten in Höhe von T€ 124,7 eingestellt.

Brandschutzmaßnahmen

- Der Einbau einer Brandmeldeanlage mit Feuerwehrnotruf einschließlich Ertüchtigung der Rettungswege und der Schaffung von Notausgängen in der Rigaer Straße 1 – 6 wurden im Geschäftsjahr für T€ 445,5 fertiggestellt. Der Anteil in Höhe von T€ 233,6 konnte als nachträgliche Herstellkosten in den Anlagen in Bau aktiviert werden.
- Für Maßnahmen zur Ertüchtigung der Rettungswege, die Montage von T30 RS Türen in den Verteilergängen und den Aufzugsvorräumen sowie der Herstellung brandschutztechnischer Anschlüsse an die Bestandswände in der Lilo-Herrmann-Straße 1 – 3 entstanden Aufwendungen von T€ 168,8.

In enger Abstimmung mit dem Amt für Katastrophenschutz und vorbeugenden Brandschutz werden die notwendigen Arbeiten gemäß vorliegender Brandschutzkonzepte der Großobjekte beständig bewertet und weiter umgesetzt.

Herrichten von Leerwohnungen und Aktion Leben

Das Herrichten von Leerwohnungen zur Wiedervermietbarkeit nimmt großen Raum ein und ist unabdingbar für die Vermietbarkeit von Wohnraum in sehr guter Qualität. Auch hier spiegelt sich die Diversität wider. In unterschiedlichen Varianten kann Wohnraum angemietet werden. Wichtig hierbei ist jedoch, dass alle Medien und deren Nutzung geprüft und voll funktionsfähig sind. Über die Aktion Leben wird Wohnraum, welcher über das normale Maß hinausgehenden Investitionsbedarf hat, zeitgemäßen Bedarfen angepasst, hergerichtet und der Vermietung wieder zugeführt.
Mit durchschnittlich T€ 9,5 wurden 196 Wohnungen zur Wiedervermietung hergerichtet. In weiteren 116 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu € 1.000,00. Dieser Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage. Insgesamt betrugen die Aufwendungen für das Herrichten von Leerwohnungen T€ 1.887,1, woraus T€ 190,1 in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet wurden.

Laufende Instandhaltung und Versicherungsschäden

Für die laufende Instandhaltung haben wir im Geschäftsjahr T€ 1.016,4 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 362,0. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre verschleißen. Ein weiterer Grund sind defekte Flex-Schläuche und Eckventile verbunden mit altersbedingtem Verschleiß. Brandschäden blieben im Wirtschaftsjahr aus.

Modernisierung/Neubau

- In der Sangerhäuser Straße 2 – 10 wurden die linksseitigen Ein- und Zweizimmerwohnungen mit modernen Balkonanlagen ausgestattet und somit deutlich die Wohnqualität für Bestandsnutzer und Neubezug erhöht. Für diese 45 Balkone wurden T€ 733,3 investiert.
- Begonnen wurde mit dem Einbau einer Brandmeldeanlage in der Eislebener Straße 3 mit T€ 235,3. Dieses Vorhaben wird im kommenden Geschäftsjahr fortgeführt.

Die durchgeführten Maßnahmen dienten vorrangig der baulichen Modernisierung und Instandsetzung größerer technischer Anlagen und Gebäudeteile sowie der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes.

Bauliche Mängel rechtzeitig erkennen und daraus vorausschauendes Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte zu eruieren ist das oberste Gebot, um Schaden vom Bestand und seinen Bewohnern fernzuhalten. Die objektive wirtschaftliche Betrachtung und das Wissen bilden die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand und die Basis für eine effektive Bewirtschaftung und Vermietung.

Die in dem vergangenen Jahr der Pandemie und jetzt durchlebte Zeit der Energieknappheit und -preise lässt uns die Durchführung von Bauleistungen weiter gespannt erleben. Das stetige Abwägen zwischen extremen Lieferschwierigkeiten in Handel und Industrie, verbunden mit sehr langen Wartezeiten auf Baumaterial und die extrem gestiegenen Preise, bedeuten zusätzlichen Aufwand und verkomplizieren die Instandhaltungs- und Bauprozesse. Derzeit ist die Auslastung der Firmen sehr hoch, die Nachfrage nach Bauleistungen enorm angestiegen, jedoch die verfügbare Anzahl der Firmen sinkend. Die Überlastung des Handwerkermarktes ist deutlich zu spüren. Eine weitere Herausforderung der wir uns stellen müssen, wie auch Prozesse neu denken.

2.1.4 Marketing

Das Produkt- und Unternehmens-Marketing oder gemeinhin »Werbung« hat sich durch das Internet und seine multimedialen Möglichkeiten in den zurückliegenden Jahren in rasantem Tempo weiterentwickelt. Der Grund hierfür liegt auf der Hand: Bei dem heute herrschenden Überangebot im Netz funktioniert klassische Werbung einfach nicht mehr, wenn der emotionale Bezug zu Produkt oder Marke fehlt. Mehr noch, durch geschickte Content-Platzierung wird zeitgemäße Werbung im Idealfall gar nicht mehr als solche wahrgenommen.

In den letzten Jahren hat sich die Art und Weise, wie wir Marketing betreiben, stark verändert. Besonders das letzte Jahr war voller neuer Herausforderungen und Unvorhersehbarkeiten. Allerdings stand diese Zeit auch im Zeichen des Wandels, der Chancen und der neuen Möglichkeiten. Die Digitalisierung hat besonders an Relevanz gewonnen und ein Umdenken in vielen Bereichen ausgelöst.

Kostenverteilung	Instandhaltung/Modernisierung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	789,1	15,1	774,0
Herrichten von Leerwohnungen	1.600,5	190,1	1.410,4
Herrichten von Wohnraum Aktion Leben	286,6	0,0	286,6
Laufende Instandhaltung	1.016,4	0,0	1.016,4
Brandschutzmaßnahmen	617,9	233,6	384,3
Instandhaltung Wohnungseigentümergemeinschaften	278,4	0,0	278,4
Versicherungsschäden/Mieterbelastung	362,0	0,0	362,0
Modernisierung/Balkonanbau	1.144,0	1.144,0	0,0
Gesamt	**6.094,9**	**1.582,8**	**4.512,1**

Tabelle zu 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Marketing wird mehr und mehr in Echtzeit stattfinden. Echtzeit-Marketing bedeutet heute indes schon etwas ganz anderes. Wir wählen mittlerweile einen kundenzentrierten Ansatz für unsere Werbemaßnahmen. Das wird sich in Zukunft noch weiterentwickeln – es geht darum, im richtigen Moment mit den richtigen Botschaften zu erreichen. Denn: Interessierte werden immer anspruchsvoller und erwarten mehr als clevere Botschaften, die an eine breite Zielgruppe übermittelt werden. Stattdessen wollen sie Werbung, die auf ihre persönliche, aktuelle Situation ausgerichtet ist – in Echtzeit. Dieser Erwartungshaltung muss das Marketing unserer Genossenschaft gerecht werden, indem wir Apps, mobil-optimierte Websites und vor allem Social-Media-Kanäle verwenden. Geschwindigkeit und Genauigkeit sind dabei wesentliche Faktoren, die es noch weiter zu optimieren gilt, denn sie machen letztlich den Unterschied zwischen der Gewinnung eines Neukunden oder dem Verlust eines Bestandskunden aus. So richten wir gezielt unsere Handlungsfelder an die sich ständig verändernden Bedingungen aus, immer im Blick der optimale Einsatz von Mitteln mit einhergehendem größtmöglichen Erfolg.

Nach den vorangegangenen zwei Jahren intensiven vertriebsunterstützendem Marketing im Online und Print, war der Fokus im Jahr 2022 das Corporate Design „Leben in der Genossenschaft" die neue Unternehmensidentität intern sowie extern weiter bekannt zu machen. Um dieses Ziel im Jahr 2022 umsetzen zu können, haben wir mit einem Veranstaltungskalender gearbeitet. Mitgliederveranstaltungen sowie sportliche Veranstaltungen, welche zur Förderung der Kinder- und Jugend sowie der Gemeinschaft dienen, wurden ausgewählt, um das Ziel zu erreichen. Darüber hinaus lag der zentrale Fokus in den marketingunterstützenden Maßnahmen für das Sachgebiet Wohnen aktiv. Ziel war es das Leben in der Genossenschaft anhand der Serviceleistungen des Sachgebietes bekannt zu machen. Die Bewerbung der Veranstaltungen wurde über die Website, Social-Media-Kanäle, Plakate in den Quartieren und auf Litfaßsäulen in unseren Wohngebieten unterstützt. Maskottchen Erno und das Bike Taxi mit dem Logo der Genossenschaft waren ständige Begleiter.

Darüber hinaus war die Mitgliederkommunikation im Geschäftsjahr 2022 ein sehr bedeutender Bestandteil für die zu transportierenden Inhalte an die Mitglieder. Seit Beginn des Jahres stand die Wohnungswirtschaft unter dem Einfluss der Rahmenbedingungen, welche durch den Krieg, Politik und Wirtschaft beeinflusst wurden. Die daraus resultierenden Folgen betreffen die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Um die Mitglieder über die aktuellen Entwicklungen zu informieren wurde das Wohnmagazin „ProZukunft" genutzt. In vier Ausgaben wurden unsere Mitglieder über die Schwerpunkte laufend informiert. Im Rahmen der Imagewerbung für den Erfurt Norden lebte der wohnblog im Jahr 2022. Die Website als auch die Social-Media-Kanäle des wohnblogs sind eine bekannte und beliebte Informationsplattform für alle Interessierten des Erfurter Nordens. Bereits seit 2018 beeinflusst diese Plattform das Image des Erfurter Nordens durchweg positiv.

Zudem bietet im Erfurter Norden der Freiraum´22 Möglichkeiten der Begegnung und Veranstaltungen unterschiedlichster Art. Der größte innerstädtische Grünzug, die Geraaue, lädt zum Verweilen am Auenteich ein und ist ein weiterer Zugewinn für unsere Genossenschaft für ein positives Lebensgefühl.

Für die Zukunft des Marketings lässt sich klar erkennen, dass Personalisierung ein immer und immer wichtigeres Thema wird. Auch durch das rasche Voranschreiten der Digitalisierung und Technologien steckt noch sehr viel Potenzial im Marketing, so wie wir es heute kennen. Marketing ist ein erfolgskritischer Faktor für unsere Genossenschaft – wer das Marketing-Game im Griff hat, generiert mehr Erfolg.

Das ist unser Antrieb für die Zukunft. Wir haben keine Zeit zu warten. Die Zukunft ist bereits da.

2.1.5 Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH wurde im Jahr 2001 durch die Genossenschaft, als Alleingesellschafterin, gegründet und kann im Geschäftsjahr auf ihr 20-jähriges Bestehen zurückblicken. Seitdem hat die DIZ Immobilienmanagment GmbH eine gute Entwicklung genommen und sich in den verschiedenen Teilbereichen weiterentwickelt. In dem Tochterunternehmen wird die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung sowie Leistungen im Bereich der Gebäudeinstandsetzung erbracht. Für die Genossenschaft ist das Tochterunternehmen ein starker und verlässlicher Partner bei der Ausführung von Handwerkerleistungen verschiedener Gewerke. Hierzu gehören Maler, Fußbodenleger, Tischler, Klempner, Elektriker, Hausreinigungs- und Hausmeisterdienst sowie die fachgerechte Beseitigung von Leitungswasserschäden. Die DIZ Immobilienmanagement GmbH erbringt damit alle in Verbindung stehenden Dienstleistungen. Als starker und verlässlicher Partner sowohl für die Genossenschaft wie auch im externen Bereich für Dritte. Damit leistet die DIZ Immobilienmanagment GmbH Unterstützung für die Genossenschaft in vielerlei Hinsicht, insbesondere bei dem derzeit sehr angespannten Handwerkermarkt. Das wesentlichste Betätigungsfeld ist im Herrichten von Wohnraum, dem Malergewerk zu verzeichnen. Ferner beteiligt sich das Tochterunternehmen an Ausschreibungen größeren Umfanges für Dritte mit guten Erfolgen.

Am Ende des Geschäftsjahres wurde von der Tochtergesellschaft ein Wohnungsbestand von insgesamt 1.658 Wohneinheiten und 157 Garagen verwaltet. Im genossenschaftlichen Eigentum stehen anteilig 806 Wohnungen und 80 Garagen. Im Bereich der Miethausverwaltung verwaltet die DIZ Immobilienmanagement GmbH fünf Objekte mit 36 Wohneinheiten. In der Sondereigentumsverwaltung werden 117 Wohnungseigentümer betreut.

2.1.6 Beteiligungen

Im September 2006 schlossen sich drei der größten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften zum Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften zusammen. Unter der Dachmarke „Die Genossenschaften für Ihre Region" werden Marketingaktivitäten gebündelt und Synergien besser ausgenutzt.

Mit dem Ausscheiden eines Partners am Ende des Geschäftsjahres 2021 organisierte sich der Verbund im Jahr 2022 neu unter dem Namen „Die Regionalen Genossenschaften (REG)" und öffnete sich branchenübergreifend für andere Genossenschaften der Region. Der REG wurde einem Relaunch unterzogen, welches im Frühjahr 2022 zum 15-jährige Bestehen des REG veröffentlicht wurde. Der erlebte Rückblick aber auch der Ausblick zeigen das Potenzial des REG. Bei den aktuellen Entwicklungen aufgrund der Rahmenbedingungen ist das Modell „Genossenschaft" ein zunehmend attraktives Geschäftsmodell mit vielen Gemeinsamkeiten. Der REG hat sich zeitgemäß geöffnet, wächst und bietet eine Serviceplattform und eine Vielzahl Marketingaktivitäten.

Nach den eingeschränkten Möglichkeiten der Pandemie konnten in 2022 wieder Akzente gesetzt werden. Das Familienfest des Regionalverbundes im Juli 2022 als jahrelanges Highlight wurde wieder groß im Ega Park gefeiert und die Mitglieder der Genossenschaften haben an dieser Veranstaltung mit großer Freude teilgenommen. Der Verbund repräsentiert am Bilanzstichtag ca. 15.000 Mitglieder, 13.000 Wohnungen mit circa 30.000 Bewohnern.

Die Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % halten wir weiterhin. Mit dieser Zusammenarbeit werden Synergien im Bereich der Sicherheit und Absicherung bestimmten Risiken effektiv gemeinsam betrachtet. Die stark steigenden Versicherungsfälle im Bereich der Wohngebäudeversicherung sowie damit verbundene ansteigende Kosten, konnten im Geschäftsjahr aufgrund konsequenter und transparenter Betrachtungsweise und flexibler Handhabung eingedämmt werden. Vielfältige Risiken die einerseits aus der Organhaftung resultieren und andererseits die Mitarbeiter*innen betreffen, sind durch die Kooperation abgedeckt.

2.1.7 EDV - System

Mit der Aareon begleitet uns der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner und digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Prozesse vereinfachen, automatisieren, unterstützen, nachhaltiges und energieeffizientes Handeln ermöglichen, den gesetzlichen Standard entsprechen, höchstmögliche Sicherheiten gewähren und die Prozessbeteiligten vernetzen, steht als oberste Priorität in der digitalen Welt. Dafür braucht es zeitgemäße und vielfältige digitale Lösungen, die den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen am Markt entsprechen. Die Aareon ist somit ein manifestierter Partner für unsere Genossenschaft.

Regelmäßige Softwareupdates und Anpassungen an Veränderungen und Neuerungen dienen der stetigen Optimierung der Prozesse zur Erreichung unserer Unternehmensziele. Bei allen Unternehmensprozessen sowie bei der Abbildung aller Geschäftsprozesse ist die Software im Einsatz und bildet diese transparent ab. Anhand des modularen Aufbaus von Wodis Sigma aus der Aareon Cloud heraus, werden alle Themenbereiche des Geschäftsablaufes abgedeckt, von der technisch/kaufmännischen Bewirtschaftung des Portfolios bis hin zu Vermarktung und Unternehmenssteuerung. Die Aktualität von Wodis Sigma wird gewährleistet und berücksichtigt alle Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben sowie deren Änderungen.

Die Digitalisierung schreitet schneller voran als je zuvor, geprägt durch nicht immer ganz einheitliche Vorgaben von EU- und Bundesrecht. Das erfordert die weitreichende Durchdringung der unterschiedlichen Themenfelder, um Transparenz und Effektivität zu ermöglichen und sicherzustellen. Effektives und effizientes Arbeiten ist mit der eingesetzten Lösung uneingeschränkt möglich und Prozessoptimierungen jeglicher Art haben oberste Priorität.

Die aktuellen Datenschutzanforderungen werden durch vergebene Datenschutzzertifikate des TÜV Rheinland erfüllt. Die notwendige und immer vorherrschende Sicherheit auf höchstem Niveau spielt eine wesentliche Rolle Cyberkriminalität entgegenzuwirken. Die Aareon bietet Datensicherheit in der Branche mit höchsten Sicherheitsstandards und garantiert somit den ordnungs- und rechtmäßigen Umgang mit persönlichen Daten unserer Nutzer/Mieter. Durch das Rechenzentrum wird jederzeit eine sichere und zertifizierte Infrastruktur auf höchster Stufe bereitgestellt. Regelmäßige Updates und umfangreiche Wartungs- und Serviceaufgaben werden über die Aareon Cloud sichergestellt. Im Rahmen des Qualitätsmanagements unserer Genossenschaft wird die Einhaltung der Sicherheits- und Datenschutzanforderungen extern von einem unabhängigen Dienstleister einer jährlichen Überprüfung unterzogen.

Schon mehr als 60 Jahre bietet die Aareon als führender Anbieter von ERP Software Erfahrung und Entwicklung für die Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen digitalisiert die Branche mit nutzerorientierten Lösungen für die Software, die Leben und Arbeiten erleichtern sowie mehr Wertschöpfung ermöglichen. Damit werden nicht nur neue Geschäftsmöglichkeiten und wirtschaftlicher Erfolg ermöglicht, sondern sie tragen auch zu einer nachhaltigeren und sozialeren Zukunft der Branche bei. Mit der Nutzung der ERP-Lösung Wodis Sigma haben wir eine zukunftsorientierte Entscheidung getroffen. Mit dem von Wodis Sigma angewandten Prüfungsstandard PS 880 des IDW sind die rechtlichen Grundlagen sowie Vorschriften des HGB und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erfüllt. Hier gilt es die weitere Entwicklung abzuwarten, denn das Nachfolgeprodukt Wodis Yuneo steht bereits in den Startlöchern.

2.1.8 Qualitätsmanagement

Seit dem Jahr 2006 ist die Genossenschaft zertifiziert, aktuell gemäß der DIN EN ISO 9001:2015. Unser Qualitätsmanagementsystem hat sich bewährt, das geht nicht nur aus den Berichten zu den System- und Überwachungsaudits hervor, sondern zeigt sich darin, wie unsere Genossenschaft die umfassenden Herausforderungen durch verändernde Einflüsse wie demographischer Wandel, Gesetzesänderungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und nicht zuletzt die Corona-Pandemie und Energiekrise bewältigt. Immer mit dem Ziel vor Augen unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten.

Die mit der Einführung des Qualitätsmanagementsystems vor mehr als 15 Jahren festgeschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik wird regelmäßig auf ihre Aktualität hin geprüft. Die Wesentlichkeit sind eine hohe Qualität und die kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen. Wir streben nach vollständiger Kundenzufriedenheit und die jederzeit positive Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern. Bei der Erbringung unserer Dienstleistung stehen umweltschonende Aspekte sowie die Mitarbeiter*innenführung durch Vorbild im Fokus.

Das Qualitätsmanagementsystem (QM) präsentiert sich als fester Bestandteil unserer Genossenschaft. Alle Anforderungen und Prozesse des Qualitätsmanagementsystems sind im Managementhandbuch (OHB) niedergeschrieben und wird als immer fortwährender Prozess betrachtet. Stillstand gibt es nicht. Das Qualitätsmanagementsystem lebt und entwickelt sich beständig weiter. Aller Mitarbeiter*innen tragen zu diesem gelebten Erfolg bei. Im Rahmen der Managementbewertung für das Überwachungs- und Wiederholungsaudit wird die Qualitätspolitik auf ihre Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Das Systemaudit fand am 16. November 2022 und die Zertifizierung am 8. Dezember 2022 in Präsenz und in unseren Geschäftsräumen statt. In den Audits werden alle Mitarbeiter*innen im Innen- und Außendienst der Genossenschaft eingebunden. Die Auswertung ergab keine Beanstandungen, was für alle ein sehr gutes Ergebnis bedeutet. Wir sind stolz auf unser Team.

Unser gelebtes Qualitätsmanagement ist ein Instrument der Verbesserungspotentiale und Handlungsbedarfe. Diese zu erkennen, kritisch zu hinterfragen und Steuerungsmaßnahmen zur Verbesserung einzuleiten, dienen dem Ziel, Veränderungen voranzutreiben und die Effizienz unserer Prozesse zu steigern. Die Bewertung des Managementsystems in seiner Wirkung der Prozesslandschaften und seiner Organisation ist in den Arbeitsalltag dauerhaft integriert. Die Angemessenheit und das Funktionieren des Qualitätsmanagementsystems unter Zuhilfenahme von Zahlen, Daten, Fakten zu beurteilen und eventuell gegenzusteuern ist oberste Managementaufgabe.

Das Organisationshandbuch ist die Dokumentation unserer Unternehmenspolitik und Unternehmensziele sowie der internen Organisation und bildet für neue Mitarbeiter*innen, Auszubildende und Studenten den perfekten Einstieg, um sich über die Genossenschaft zu informieren.

Das Qualitätsmanagement gewinnt immer mehr an Bedeutung für zukunftsorientierte Genossenschaften und das QM-System hilft uns, intelligenter und effizienter zu arbeiten. Wir haben hohe Qualitätsanforderungen, auch in Zukunft.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Die Ertragslage zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Veränderungen: (siehe Seite 42)

Im Geschäftsjahr konnte die Betriebsleistung um T€ 2.666,3 auf T€ 31.803,5 gesteigert werden. Im Saldo resultiert die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aus einem höheren Abrechnungsergebnis für die Betriebskosten 2021 und einer Steigerung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten. Diese wurden infolge höherer Nutzungsentgelte durch die moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete und bei Neuverträgen umgesetzt. Bestandsveränderungen für Betriebskosten erhöhten sich um T€ 1.213,4 im Wesentlichen für Warmwasser und Heizung sowie für die Gebäudeversicherung.

Die Ertragslage zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Veränderungen:

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderungen in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.216,4	27.798,3	1.418,1
Bestandsveränderungen	2.176,6	963,2	1.213,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	410,5	375,7	34,8
Summe Betriebsleistung	**31.803,5**	**29.137,2**	**2.666,3**
Betriebskosten und Grundsteuer	12.590,1	10.271,7	2.318,4
Instandhaltungsaufwand	4.512,1	6.506,3	-1.994,2
Personalaufwand	2.533,6	2.567,2	-33,6
Abschreibungen	4.201,9	4.229,5	-27,6
Zinsaufwendungen für Darlehen	884,5	1.029,4	-144,9
Sonstige Aufwendungen	2.093,7	2.021,7	-72,0
Summe Betriebsaufwand	**26.815,9**	**26.625,8**	**190,1**
Betriebsergebnis	**4.987,6**	**2.511,4**	**2.476,2**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**39,7**	**34,1**	**5,6**
Neutrales Ergebnis	**522,3**	**131,1**	**391,2**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-45,7**	**-69,2**	**23,5**
Jahresergebnis	**5.503,9**	**2.607,4**	**2.896,5**

Der Betriebsaufwand veränderte sich um T€ 190,1 auf T€ 26.815,9. Um T€ 2.318,4 höhere Betriebskosten wie zuvor beschrieben und um T€ 72,0 höhere sonstige Aufwendungen stehen T€ 1.994,2 geringeren Instandhaltungsaufwendungen aufgrund zurückgestellter Bauleistungen und T€ 144,9 geringeren Zinsaufwendungen gegenüber. Der Rückgang der Zinsaufwendungen von T€ 1.029,4 zum Vorjahr auf nunmehr T€ 884,5 wurde durch den jährlichen Abbau der Kreditverbindlichkeiten und neu prolongierte Darlehen mit wesentlich verbesserten Konditionen in zurückliegenden Perioden erzielt. Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete konnte auf 4,4 % (2021: 5,3 %) verringert werden.

Im Saldo erhöht sich das Betriebsergebnis deutlich um T€ 2.476,2 auf T€ 4.987,6. Ein geringer Anstieg zeigt sich im Zins- und Beteiligungsergebnis. Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 522,3 und beinhaltet im Geschäftsjahr Positionen, wie die Aufwendungen in Höhe von T€ 100,0 aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 328,6, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 230,7 sowie Erträge aus vereinnahmten Guthaben mit T€ 36,1.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 5.503,9. Mit 479,09 €/ME hat sich der Verwaltungskostensatz im Vergleich zum Vorjahr gering vermindert (2021: 479,79 €/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 Seite 43)

Bedingt in der soliden Finanzlage und unter Einhaltung der festgelegten Vorgaben im Budget war die Genossenschaft über den gesamten Zeitraum des Geschäftsjahres in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.503,9 erwirtschaftet. Liquiditätsunwirksame Aufwendungen und Erträge fanden ihre Berücksichtigung, sodass der Cashflow ausgehend vom Jahresergebnis 2022 T€ 9.060,3 beträgt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit endet mit T€ 8.658,1.

Die planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel sowie die Darlehensneuaufnahme in Höhe von T€ 500,0 zur Unterstützung der Investitionstätigkeit stellen die wesentlichen Komponenten im Cashflow aus der Finanzierungtätigkeit dar. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete vermindert sich im Geschäftsjahr auf 44,3 % (2021: 44,7 %).

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 2.668,8 vermindert und endet mit T€ 144.015,9. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen mit T€ 1.693,5, planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.201,9, die Erhöhung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie der Rückgang an flüssigen Mitteln zu einer Verringerung der Bilanzsumme. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch regelmäßige Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital und demzufolge das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital. Im Vergleich zum Vorjahr war eine geringere Rückstellungsbildung für Instandhaltungen erforderlich, die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 89,4 T€.

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: (siehe Seite 44)

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 134,1 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 98,6 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 41,7 gedeckt. Aufgrund

des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote laut Handelsbilanz bei 63,3 % (Vorjahr 59,5 %).

Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 431,16 €/m² (Vorjahr: 435,69 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 137,01 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 161,44 €/m²).

3 Prognosebericht

Nach vielen Jahren mit weitgehenden stabilen Rahmenbedingungen sind zu den bekannten Herausforderungen zahlreiche neue besonders komplexe Themen dazu gekommen. Die uns bekannten Themen kommen durch Pandemie und Krieg in Europa in anderen Dimensionen zum Tragen. Hier sei der demografische Wandel der sich daraus ergebende Fachkräftemangel, das Thema Digitalisierung und die seit Jahren steigenden Baukosten und nun auch steigende Energiekosten zu nennen.
Eine Einschätzung abzugeben, welche Veränderungen für die Gesellschaft und demzufolge auch für unsere Genossenschaft dieser Zustand mit sich bringt, ist nach wie vor schwer und es stellen sich immer wieder dieselben Fragen. Wie hoch sind die wirtschaftlichen Folgen für die Gesellschaft und Wirtschaft zu beziffern? Kann der sich drehenden Preisspirale Einhalt geboten werden? Lassen sich Lieferengpässe, die aufgrund vielfältig ausgelagerter Produktionen gegeben sind, auf ein normales Maß reduzieren? Kommen die milliardenschweren Unterstützungsmaßnahmen durch Bund und Länder dort an, wo sie helfen sollen? Lassen sich die Energiepreise auf ein normales bezahlbares Maß zurückbringen? Wie sehen künftige Finanzierungen aus? Wie werden wir zukünftig heizen und nicht zuletzt wie werden wir mobil unterwegs sein? Um all diese Fragen zu beantworten, bedarf es von der Ampelkoalition auf Bundesebene echte Lösungen nicht nur für mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum im gesamten Land.

70 Jahre herrschte in Europa Frieden, die Menschen konnten in Freiheit und ohne Angst leben. Seit dem Einmarsch der russischen Truppen auf das ukrainische Gebiet und dem ständigen Verbreiten von Kriegsszenarien wurde dieses hohe Gut gebrochen. Menschliches Leid, eine humanitäre Krise, Millionen Menschen verlassen ihre Heimat, Städte, Industrie und ganze Landstriche werden ausgelöscht, doch das endgültige Maß ist noch nicht überschaubar und vor allem das zeitliche Ende nicht in Sicht. Die damit ausgelöste wirtschaftliche Krise in Deutschland gipfelt in steigenden Energiepreisen, aufgrund einer verfehlten Energiepolitik in den letzten Jahren, bis hin

Tabelle zu 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.

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	5.503,9	2.607,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.201,9	4.229,5
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	- 645,1	1.060,0
Ertragsteueraufwand	42,5	110,6
Ertragsteuerzahlungen	- 43,6	- 138,2
Saldo Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,7	- 2,1
Cashflow	**9.060,3**	**7.867,2**
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	- 1.158,0	276,5
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 89,4	- 27,4
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	872,7	1.021,8
Sonstige Beteiligungserträge	- 27,5	- 26,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**8.658,1**	**9.111,6**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.608,0	- 1.212,2
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	37,1	31,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 1.570,9**	**- 1.178,2**
Veränderung der Geschäftsguthaben	- 51,9	11,6
Eintrittsgelder	9,8	11,5
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 7.980,8	- 7.706,7
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	- 882,3	- 1.027,1
Valutierung von Dauerfinanzierungsmitteln	500,0	1.750,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 8.405,2**	**- 6.960,7**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 1.318,0	972,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.406,8	5.434,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**5.088,8**	**6.406,8**

zu Verteuerungen in vielen Bereichen. Eine nie dagewesene Inflation ist das Ergebnis, sodass Angst unter der Bevölkerung herrscht mit der Frage: „Kann ich mir das alles noch leisten"? Mit Entlastungspaketen in vielfältige Richtungen hat die Regierung Mittel und Wege genutzt, um das Ausmaß für die Bevölkerung ertragbar und leistbar zu gestalten. Was jedoch damit einhergeht, Deutschland ist so hoch verschuldet wie noch nie. Ein Erbe für die folgenden Generationen.

Wir sehen es als unsere oberste Aufgabe, die mit diesen Herausforderungen drohenden Folgen für die Genossenschaft, abzumildern. Es gilt bedrohliche Situationen frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Mit unserem Kerngeschäft sorgen wir bei Mitgliedern und Nutzern, Geschäftspartnern sowie Mitarbeiter*innen und deren Umfeld, negativen Auswirkungen von ihnen fern zu halten. Wir sind ebenso in vielfältiger Form der verlängerte Arm der Politik geworden und mit der Ausführung vielfältiger Aufgaben konfrontiert, mit nicht immer klaren inhaltlichen Details. Die wohnungswirtschaftliche Branche mit ihrem starken Kerngeschäft steht konjunkturell noch immer stark und krisensicher zur Ausführung des Geschäftsbetriebes entsprechend den Rahmenbedingungen von Bund und Land zur Verfügung. Dennoch gilt auch hier, mit gesundem Maß die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft im Blick zu haben.

Die Landeshauptstadt Thüringens, Erfurt, gilt neben den Städten Jena und Weimar als attraktiver Standort für das Wohnen, Leben und Arbeiten. Die vorhandene ausgebaute Infrastruktur, komfortable Anbindung an Straße, Bus, Bahn und Flugzeug wird die Stadt als attraktiver Wirtschafts- und Kulturstandort weiter voranbringen und die Nachfrage nach Wohnraum auch künftig stabil gestalten. Natürlich werden die vielen Neubauprojekte Auswirkungen zeigen. Als einer der in Thüringen vorhandenen Universitätsstandorte ist Erfurt von junger Bevölkerung geprägt, wird aber auch von der Einwanderung stark in Anspruch genommen. Die im Jahr 2021 stattgefundene Bundesgartenschau war für die Stadt eine Erfolgsgeschichte und wirkt nach. Gerade im Erfurter Norden, entlang unseres Bestandes, sind positive Effekte zu spüren. Hier sei die Umgestaltung des größten innerstädtischen Grünzuges der Geraaue im Erfurter Norden bis nach Gispersleben oder der Auenteich zu nennen.

Nachhaltigkeit und Beständigkeit für unsere Quartiere jetzt und zukünftig für kommende Generationen bezahlbar zu erhalten, treibt uns an und ist unsere oberste Aufgabe. Mit der Vermietung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum tragen wir zur Versorgung aller Gesellschaftsschichten in Erfurt bei und helfen dabei, Wohnarmut zu vermeiden.

Die Sanierung und Erhaltung unter der Durchführung von effizienten leistbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, immer den Blick auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes gerichtet, erfüllen wir unsere Vorgaben. Durch stetige Modernisierung unseres Bestandes achten wir auf die Gesundheit unserer Bewohner. In den Außenanlagen unserer Quartiere schaffen wir großzügige Grünflä-

Tabelle zu 2.2.3 Vermögenslage

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	133.856,0	92,9	136.365,1	92,9	- 2.509,1
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	134.099,5	93,1	136.608,6	93,1	- 2.509,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	850,0	0,6	0,0	0,0	850,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.977,6	2,8	3.669,3	2,5	308,3
	4.827,6	3,4	3.669,3	2,5	1.158,3
Flüssige Mittel	5.088,8	3,5	6.406,8	4,4	- 1.318,0
Vermögen	**144.015,9**	**100,0**	**146.684,7**	**100,0**	**- 2.668,8**
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	98.594,6	68,4	93.132,8	63,5	5.461,8
Fremdkapital	41.739,6	29,0	49.220,4	33,6	- 7.480,8
	140.334,2	97,4	142.353,2	97,1	- 2.019,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	988,5	0,7	1.548,9	1,0	- 560,4
Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	2.693,2	1,9	2.782,6	1,9	- 89,4
	3.681,7	2,6	4.331,5	2,9	- 649,8
Kapital	**144.015,9**	**100,0**	**146.684,7**	**100,0**	**- 2.668,8**

chen und achten dabei auf Artenschutz und Biodiversität. Gerade in einer Stadt wie Erfurt ist dies für die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Bewohner wichtig. Ältere Bewohner werden im Alltag unterstützt, wie auch weitere Zielgruppen. Wir gehen vorsorglich mit den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln um, vereinbaren Klima und Natur und erbringen Anforderungen, die von EU, Bund und Land gefordert werden.

Unter Einhaltung der gegebenen Bedingungen und beschlossenen Prämissen sind beeinträchtigende Risiken, wie die negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, derzeit zahlenmäßig nur schwer zu beziffern. Die Genossenschaft steht stabil und ist gut austariert. Wir werden beflissen die geplanten Ziele forcieren und somit die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben. Das große Ganze haben wir im Blick und werden unter den gegebenen Bedingungen auch künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen sicher und fristgerecht zu erfüllen. Mit der beschlossenen Planung für den Geschäftszeitraum 2023 ist eine positive Liquidität zur Absicherung der anstehenden Ausgaben jederzeit gegeben.

Das Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2023 als Auskopplung der beschlossenen langfristigen Unternehmensplanung bis 2035 hat folgende Ergebnisse festgeschrieben. Entsprechend der Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse in Höhe von T€ 32.709,8 geplant. Als entscheidender Anteil ist die ansteigende durchschnittliche Sollmiete mit 5,74 €/m² aus dem Kerngeschäft zu benennen, wobei Erlöse aus dieser Position in Höhe von T€ 20.926,6 zu realisieren sind. Stark steigende Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2022 sind mit T€ 12.558,2 berücksichtigt. Im Aufwandsbereich befinden sich die Untersetzung nach verschiedenen Kostenarten. Für bezogene Lieferungen und Leistungen sind T€ 19.281,0 eingeplant, die sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben. Personalaufwendungen sind in Höhe von T€ 2.941,6 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung geplant. Unter Abbildung der benannten Größen erwarten wir ein positives Jahresergebnis mit T€ 3.479,1. Dieses realisiert sich zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft.

Auch für die kommenden Planungszeiträume bleiben die sich verändernden Rahmenbedingungen in der Vermietung, die Ausführung von preisstabilen und qualitativ hochwertigen Handwerkerleistungen eine für uns fordernde Aufgabe. Das sich drehende Personalkarusell und die sich daraus ergebende Besetzung offener Stellen mit geeignetem Personal wird weiterhin eine Herausforderung bleiben. Wir fokussieren die anstehenden Aufgaben, beurteilen realistisch, optimistisch und mit klarem Verstand, treffen Entscheidungen und schaffen somit die Grundlage für eine weitere gute Entwicklung. Im Planungsdokument für Geschäftsjahr 2023 wird eine Quote für die Vermietung von 95,72 % und das Eigenkapital mit 65,73 % abgebildet.

4 Chancen- und Risikobericht

Unseren Bestand zu sichern und zu erhalten haben wir langfristig bis zum Jahr 2035 in der überarbeiteten und im Jahr 2021 beschlossenen Unternehmensplanung formuliert. Mit der Beschlussfassung haben wir in die Zukunft geplant und ebnen die Entwicklung unserer Genossenschaft für die folgende Generation. Zu diesem Zeitpunkt gab es jedoch kein Corona, kein Krieg in der Ukraine, keine Energiepreiskrise. Trotz dieser Herausforderungen ist die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Erhaltung unseres Gebäudebestandes für unsere Mitglieder und Nutzer festgeschrieben. Die Herausforderungen auf diesem Weg sind vielfältig, aber die im Fokus stehende Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität entsprechend dem genossenschaftlichen Auftrag hat oberste Priorität.

Von einer weiterhin positiven Entwicklung gehen wir trotz der vielen nicht zufriedenstellenden Rahmenbedingungen aus. Um das Wohnen als eine zentrale Aufgabe des 21. Jahrhunderts gestalten zu können, bedarf es der Unterstützung durch Bund und Land. Nachhaltige Gestaltung von Städten und Gemeinden sozialverträglich und generationengerecht, unter Beachtung der Prämissen des Klimas, der Digitalisierung sowie des gesellschaftlichen Zusammenhaltes ist die weitreichende Aufgabe.

Bestandsgefährdende Risiken sind trotz der sich stetig wandelnden Rahmenbedingungen, die mit Pandemie und erst recht mit dem Krieg in der Ukraine zum Vorschein gekommen sind, nicht unmittelbar offensichtlich. Um die Genossenschaft im ruhigen Fahrwasser zu steuern, braucht es Besonnenheit, Mut kluge Entscheidungen zu treffen, Durchhaltevermögen und Optimismus für die Zukunft. Es bleibt abzuwarten, wie sich Preise aller Dienstleistung entwickeln werden.

Unser funktionierendes Risikomanagement und dessen regelmäßige Auswertung unterstützt beim Erkennen von bestandsgefährdenden Sachverhalten, um entgegenzuwirken, bevor die Genossenschaft daraus Schaden nehmen könnte. Dem messen wir oberste Priorität zu und sehen es als unabdingbare Unternehmensaufgabe. Als Teil des Organisationshandbuches unterliegt das Risikohandbuch der stetigen Anpassung. Sachverhalte und Prozesse unterliegen der ständigen Beobachtung, um im Bedarfsfall geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung einleiten zu können. Die laufende Überwachung der Risiken und deren Dokumentation in den Protokollen der Vorstandssitzungen stellen die adäquate Risikobehandlung sicher. Intern ist die Budgetkontrolle einzelner Ertrags- und Kostenpositionen in das ERP System WODIS Sigma eingebunden und wird wie die tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse regelmäßig analysiert und ausgewertet. Das sehen wir als dringend notwendigen Inhalt des Risikomanagements.

4.1 Vermietung

Momentan bewegen die steigenden Energie- und Baukosten aber auch die Zinsschraube sowie sinkende Reallöhne infolge der hohen Inflation die Gesellschaft. Unsere Mitglieder und Nutzer stellen vermehrt die Frage „Kann ich mir das Wohnen so wie gewohnt noch leisten?“ „Was passiert, wenn es zu Zahlungsausfällen kommt?“ „Muss ich die Wohnung aufgeben?“

Nach wie vor ist die Wohnung der Mittelpunkt unseres Lebens, sie beschützt und gibt Sicherheit. In den durchlebten schwierigen Zeiten der Pandemie mehr denn je und trotz allem lässt sich nur schwer erahnen, was Menschen in den Kriegsgebieten durchleben, die gerade alles verlieren. Die Angst, die Wohnung könnte verloren gehen, weil Einkommen nicht mehr gesichert und dafür zu leistende Abgaben zu hoch sind, schwingt in vielen Gesprächen mit. Die Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist ungebrochen auf hohem Niveau. Der aufgrund der sich verändernden demografischen Entwicklung stetige Rückgang der Bevölkerung im Bundesland Thüringen ist einzementiert. Eventuelle Wanderungsbewegungen werden sich in den Vermietungszahlen widerspiegeln.

Die gute wirtschaftliche Stabilität ist in den letzten Geschäftsjahren bei einer Großzahl an Wohnungsunternehmen gegeben und hat sich gestärkt. Dennoch hängen die unternehmerische wirtschaftliche Stabilität und Stärke wesentlich von den vereinnahmten Mieten ab und ist die Grundlage für die Ausgabenseite. Die ureigenste Aufgabe der Genossenschaft, ihre Mitglieder und Nutzer mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, gleichzeitig die Kosten der Versorgung der Wohnung deren Instandhaltung und Sanierung nicht ins Unaufhörliche steigen zu lassen, sind nur ein kleiner Teil dieser Herausforderungen. Weitere große Herausforderungen im Bereich Wohnen in Verbindung mit Klima, Umwelt und Natur sind nicht mehr wegzudenken. Schlagwörter wie der Ausbau digitaler Strukturen, die Mobilität in den Quartieren, Energie fürs Quartier, Wohnen für jedes Alter, all diese Themen werden Teil unserer Aufgaben in den kommenden Jahren sein. Dazu kommen ständig neue Aufgaben, die von der Politik auf die Unternehmen aufgestülpt werden z.B. die Umsetzung des Gesetzes der CO_2 Bepreisung.

Fest steht, die Investition in die Bestände kann nur aus dem generiert werden, was die Genossenschaft über die Nutzungsentgelte verein-

nahmt. Demzufolge sind die Größenordnungen für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begrenzt, müssen gut durchdacht und dosiert sein. Wenn aber ein Großteil der Einnahmen durch die hohen Energiepreise aufgebraucht wird, geht das zu Lasten der Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem Kerngeschäft und dem Austarieren was instandgehalten werden muss, um das Quartier auch für kommende Generationen zu erhalten, müssen gesetzliche, technische und verordnungsrechtliche Anforderungen erbracht werden. Das verlangt jederzeit ein hohes Maß an Verantwortung und Mut. Das zeigt sich nicht zuletzt an der Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung und EED Richtlinie bis hin zu den Vorgaben verschiedener Entlastungspakete.

Die Umsatzerlöse zum größten Teil gespeist aus den Einnahmen aus Nutzungsentgelten und Umlagen sind die Bemessungsgrundlage für die Ausgaben der Genossenschaft. Das System war in den letzten Perioden gesund und austariert, doch plötzliche sprunghafte Erhöhungen der Energiepreise und anderer Kostenarten bringen dies ins Wanken. Steigende Mieten, akuter Wohnungsmangel beflügelt durch die hohen Baupreise bis hin zur ausgesprochenen Enteignung großer Immobilienunternehmen in Deutschlands sind ständige Inhalte der Berichterstattung in den Medien, beflügelt durch das Programm der Ampelkoalition. Dennoch lösen sich diese Themen nicht von allein und es braucht Lösungen, um die nie dagewesenen Herausforderungen auf den Weg zu bringen.

Die Nettokaltmieten in Thüringen stellen sich durchschnittlich steigend von 5,17 €/m² in 2021 auf 5,26 €/m² im Geschäftsjahr dar. Die Universitätsstadt Jena ist mit 5,99 €/m² Vorreiter, gefolgt von Weimar mit 5,92 €/m². Erfurt folgt auf Platz 3 mit 5,55 €/m². Damit belegen die Thüringer Städte einen führenden Platz bei den höchsten Nettokaltmieten im Osten Deutschlands. Im Vergleich mit vielen anderen prosperierenden Regionen Deutschlands ist dieser Wert allerdings noch als gering einzustufen und spiegelt die Einkommen Situation in den neuen Bundesländern wider. Die ausgewiesenen Anstiege sind moderat und nicht mit steigenden Mieten in anderen Großstädten deutschlandweit zu vergleichen. Thüringenweit zeigen sich weiterhin große Unterschiede zwischen den 3 oben genannten Städten zu den Nettokaltmieten in den Kreisen und kreisfreien Städten. Hier ist die Spannbreite von 4,64 €/m² im Landkreis Greiz bis 5,25 €/m² im Wartburgkreis zu finden.

Und darin zeigen sich auch die Probleme des ländlichen Raumes. Mieten sind vielfach so gering, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung ausgeführt werden können und jetzt noch die hohen Energiepreise. Dringend notwendige Investitionen sowie anstehende Anforderungen und Ausstattung der Wohnungen sind nicht zu stemmen. Somit stehen steigender Leerstand und der Verfall der ländlichen Gebiete auf der Agenda.

Die Diskussion über zu hohe Mieten in unserem Bundesland entbehrt jeglicher Grundlage und angemessen und gut wohnen ist in Thüringen vielerorts möglich. Bereits geplanter und genehmigter Neubau, wenn er denn aufgrund der momentanen Lage am Markt fertiggestellt wird, macht es für die ansässigen Wohnungsunternehmen schwieriger und höhere Leerstandsquoten werden sich einstellen.

Erfurt als eine der drei größeren Städte in Thüringen ist lebenswert und attraktiv zugleich. Mit seiner guten Anbindung und Infrastruktur gibt es vielseitige Wohnmöglichkeiten, Kultur und Industrie. Wir beobachten kritisch den Markt und unsere Mitbewerber. Den baulichen Zustand unserer Bestände haben wir stets im Blick und stehen auch in Zukunft für bezahlbare Nutzungsentgelte die unsere erste unternehmerische Haupteinnahmequelle darstellen. Deren moderate Gestaltung ist Garant dafür, trotz der schwierigen Bedingungen, erforderliche Investitionen im Bestand zu sichern.

4.2 Instandhaltung

Wohnung und Quartier haben gerade in den Auswirkungszeiten der Pandemie an Bedeutung gewonnen und sind vorherrschend in das Bewusstsein ihrer Bewohner*innen gerückt. Doch die hierfür aufzubringenden steigenden Kosten für Bauleistungen stellen eine große Herausforderung dar und machen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht einfacher. Bauleistungen sollen kostengünstiger werden, momentan ein Traum, und wachsende Ansprüche an die Wohnqualität stehen dem entgegen. Energieeffizienz, erneuerbare Energien gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz müssen eingehalten werden. Die Wohnung soll am besten barrierefrei sein und über moderne Medienversorgung verfügen, mit einer zukunftsfähigen Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhten Sicherheitsstandards ausgestattet sein.
All diese Prämissen sind nur als gesamtgesellschaftliche Kraftanstrengung auf der Basis einer öffentlichen Diskussion der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit alle gut und sicher wohnen können, umsetzbar. Es zeigt aber auch, welche noch nie dagewesene Vielfalt von Herausforderungen die Wohnungswirtschaft erreicht hat und den Alltag rund um das Kerngeschäft bestimmt.

Regularien wie Heizkostenverordnungen, EED, Verordnungen der Energieversorgung über kurzfristige und mittelfristige wirksame Maßnahmen bis hin zu der bereits beschlossenen CO_2 Verteilung wird auf dem Rücken der Wohnungswirtschaft ausgetragen. Wir sehen uns mittlerweile als Ausführende der politischen Vorgaben. Ebenso wird die Anzahl der Normungen seit Jahren immer größer. Beginnend waren vereinzelte Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne technische Handlungsfelder gegeben. Neben den für Bauleistungen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Unzählige Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Kosten. Die Vorschriften haben sich seit 1990 vervierfacht.

Dieses aufgezeigte Szenario zeigt einmal mehr, wie angespannt die aktuelle Situation ist. Zur Instandhaltung zählen die vier Bereiche: Inspektion, Wartung, Instandsetzung sowie Modernisierung. Maßnahmen aus diesen Segmenten sind für die Werterhaltung unseres Bestandes unabdingbar und im Voraus geplant. Die Maßnahmen werden entsprechend den Vorgaben der Langfristplanung unter Berücksichtigung der Anpassung aus den bereits umgesetzten Projekten geplant und ihre Durchführung entsprechend verschiedener Sachverhalte neu bewertet. Lieferschwierigkeiten und sich manchmal täglich verändernde hohe Preise erschweren aktuell die Aufgaben. Auch im Jahr 2023 müssen wir mit mehrfachen Preissteigerungen der Industrie und des Großhandels rechnen, was sich aus der inflationären Entwicklung in Deutschland und den Auswirkungen des Ukraine Krieges ergibt.

Unsere Bestände haben in den letzten Zyklen eine gute Sanierung erfahren und wir können diese als sehr gut saniert bezeichnen. Trotz aller Herausforderungen aufgrund der weltwirtschaftlichen Sachverhalte investieren wir sehr bedacht weiter und erfüllen erforderliche Standards. Der Fokus jeder Investition liegt auf der Bezahlbarkeit der künftigen Nutzungsentgelte wie auch dem intelligenten Einsatz von Energie- und Heiztechnik, um die Bereitstellung von Wohnraum für eine breite Einkommensschicht im Sinne unserer satzungsgemäßen Verpflichtung zu gewährleisten.

Infolge unseres vorausschauenden Handelns in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte ist das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln, Betrachten von Sicherheits- und Brandschutzszenarien die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand, die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung. In unserer Unternehmensplanung bis 2035 sind anstehenden Maßnahmen/Vorhaben, ob Modernisierung, Instandhaltung, Wartung und Brandschutzmaßnahmen, vorausschauend geplant und beziffert.

- Durchführung von Brandschutzmaßnahmen,
- Weiterführung der Erneuerungen der Elektroinstallationen in ausgewählten Objekten,
- Erneuerung von Aufzugsanlagen,
- Sanierung von Strang- und Steigleitungen bei Sanitäranlagen,

- Optimierung von Heizungsanlagen,
- Dachinstandsetzungen,
- Fassadengestaltung,
- Anbau von Balkonen,
- Instandsetzung der Treppenhäuser und Verteilergänge,
- Anpassung von Schließanlagen,
- Regelmäßige Wartung der Haustechnik,
- Unverzügliche Instandsetzung der Haustechnik bei Bekanntwerden von Mängeln,
- Vermeidung aufwendiger Modernisierungsmaßnahmen durch gezielte Instandsetzung der Haustechnik (Einzelstrangregulierung, Erneuerung von Heizungsreglern, Spülen versetzter Rohrleitungen).

Auch wenn es in der momentanen Situation aufgrund der hohen Preise oder des nicht verfügbaren Materials und der Handwerker zu Verschiebungen kommt, stehen Maßnahmen die der Sicherheit und dem Erhalt sowie der Verbesserung unserer Gebäudesubstanz dienen an oberster Stelle.

4.3 Neubau „Wohnen am Zoo"

Das Neubauprojekt am Roten Berg „Wohnen am Zoo" steht trotz weiter gestiegener Kosten, Liefer- und Materialengpässen weiter im Fokus. Die Abrissflächen im Jakob-Kaiser-Ring wurden beplant, Gutachten angefertigt, Zeithorizonte neu definiert, städtebauliche wie auch nutzungsspezifische Modelle für breite Nutzungsgruppen vertieft. Wir befinden uns in der städtebaulichen Abstimmungsphase mit der öffentlichen Hand sowie weiteren Partnern. Gemeinsam mit den Akteuren der Stadt Erfurt werden wir den nun folgenden Zeithorizont definieren, um Planungssicherheit zu erlangen. Parallel finden die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit statt. Der Fokus ist auf Anfang 2025 gerichtet.

Als Genossenschaft sehen wir für die Zukunft dieses Stadtteils eine durchweg positive Entwicklung und tragen dazu bei, mit neuem Portfolio diesen Stadtteil weiter zu entwickeln. Wir werden unsere Quartiere erweitern und ergänzende Wohnformen zu unserem Bestand schaffen. Wir sind überzeugt, dass das Wohnen der Zukunft in einer Kombination aus neu denken, moderner Architektur und Nachhaltigkeit liegt. Geborgen wie früher, behaglich wie heute.

4.4 Liquiditätslage

Mit der beschlossenen langfristigen Unternehmensplanung bis in Jahr 2035 wurden kostenintensive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Aufwendungen in Bezug auf den anstehenden Neubau mit dem Namen „Wohnen am Zoo" festgeschrieben und somit ein erhöhter Bedarf an liquiden Mitteln. Ausgehend von der Corona Pandemie zuzüglich der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine weicht das Dokument in Teilen von der Realität ab. Eine Überarbeitung wird folgen, jedoch wird die allgemeine Wirtschaftslage und deren Beruhigung abgewartet.

Der Kapitaldienst als einer der wesentlichsten Ausgabenposten zum Zwecke der fristgerechten Tilgung und Bedienung der Zinszahlungen bedürfen der stetigen Überwachung durch das Risikomanagementsystems. Risiken und gegenläufige Entwicklungstendenzen die sich momentan auch im Finanzierungsbereich zeigen und im Gegensatz zu unserer Planung stehen, lassen sich somit frühzeitig identifizieren um Maßnahmen aufzustellen dem entgegenzuwirken.

Mit dem in WODIS Sigma einbettenden Modul Budget wird die kostenseitige Ausgabenstruktur abgebildet und ausgeführt. Entsprechend dem Jahresplan werden definierte Größen für beschlossene Projekte jährlich eingestellt. Neben den Projekten im Bereich der Großmaßnahmen, in der Instandhaltung und Investitionen unterliegen auch vielfältige Kostenarten der monatlichen Kontrolle und Analyse. Eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert und ausgeglichen. Die Überschreitung des Gesamtbudgets ist nur im Worst Case eine Option. Im Geschäftsjahr wurde zugunsten der Liquidität und zur Sicherstellung der notwendigen Mittel im Energiebereich auf bestimmte Projekte im Instandhaltungs- und Großmaßnahmenbereich, auch infolge der Preissteigerungen, verzichtet. Der damit verbundene Abbau der vorhandenen Liquidität kann auch mit der Inanspruchnahme neuer Kreditmittel verbunden sein. In Zeiten des Zinsanstieges, die sich momentan wieder bei ca. 4 % bewegen, bedeutet dies, zusätzlichen Aufwand. Die Genossenschaft ist liquiditätsseitig trotz den momentanen schwierigen Bedingungen gut ausgestattet. Verschiedene Finanzierungsvarianten, zugesicherte Kreditportfolios der Institute sowie die neue satzungsmäßige Möglichkeit von den Anlagen von freiwilligen Anteilen „Ein Stück Zukunft", gibt uns Sicherheit für eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Unser installiertes Risikomanagementsystem unterliegt der laufenden Kontrolle und Analyse und gibt dem Vorstand damit notwendige Dokumente zum Handeln. Einnahmen und Ausgaben sowie alle Forderungen aus dem Kerngeschäft und anderen Sachverhalten und deren Veränderungen, werden regelmäßig analysiert und mittels regelmäßig durchgeführter Mahnläufe überwacht. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird überprüft. Ist diese nicht mehr gegeben, werden entsprechenden Wertberichtigungen durchgeführt.

Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist geprägt durch langfristig gebildeten Immobilienbestand und langfristige Liquiditätsbindung. Das System der Einnahmen und Ausgaben aus dem Kerngeschäft waren bis zum Eintritt der steigenden Energiepreise und anderer Kostenarten austariert. Der plötzliche Anstieg von ungeahnten Erhöhungen vor allem im Fernwärmebereich, die an die Versorger zu leisten sind und die Bestände die mit langfristigen Finanzierungen belegt sind, lassen ein Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich durchaus auf mittelfristige Sicht erahnen. Dementsprechend sind regelmäßige Auswertung des Risikomanagements sowie tägliche laufende Liquiditätsbetrachtungen unbedingt notwendig und dienen der Überwachung und Steuerung dieser Risiken.
Eventuell auftretenden Liquiditätsrisiken wirken wir frühzeitig durch Prolongationen oder Sonderkündigungsrechte entgegen. Mittels anderer Sachverhalte treiben wir die gut aufgestellte Eigenkapitalausstattung sowie den Abbau von Fremdverbindlichkeiten voran.

4.5 Personalmanagement

Die Arbeitswelt befindet sich in einem starken Wandel. Umwelteinflüsse wie der Ukrainekrieg, die Rohstoffverknappung schlagen sich spürbar nieder neben Themen wie Digitalisierung, Globalisierung und Automatisierung. Der stetig steigende Fachkräftemangel, die anstehende Ruhestandswelle sowie die erhöhte Veränderungsgeschwindigkeit durch unter anderem die zunehmende Digitalisierung sind aktuelle Themen der Arbeitswelt.

Dieser Herausforderung können wir nur begegnen, in dem der Mensch ins Zentrum der Arbeitswelt rückt. Neue Talente müssen von der Branche als auch von uns als Arbeitgeber überzeugt werden und innerhalb des Unternehmens aktiv Verantwortung für Änderungsprozesse übernehmen. Durch das Internet und Big Data wird die Verlagerung der Arbeit in den digitalen Raum ermöglicht. Arbeit ist folglich nicht mehr standortgebunden. Diese Transformation fordert eine Neudefinition und Ausgestaltung der Rahmenbedingungen am Arbeitsplatz. Die moderne Arbeitswelt ist geprägt von Flexibilität und Mobilität, jedoch immer in Abhängigkeit der auszuführenden Tätigkeit. Flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Uns ist es wichtig, für Interessierte umfassende und transparente Laufbahnmodelle zu gestalten, um faire und nachvollziehbare Entwicklungsprozesse zu gewährleisten. Das geht nur in einem respektvollen Miteinander auf Augenhöhe. Die Zusammenarbeit und eine aktive Beteiligung der Mitarbeiter*innen am Entscheidungsfindungsprozess stehen ebenfalls im Fokus der Arbeit. Flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege tragen dazu bei. Mitarbeiter*innen erhalten mehr Freiheit, Mitbestimmungsrechte und tragen mehr

Verantwortung. Die Rolle der Führungskräfte verändert sich vom Aufgabenzuweiser und Aufgabenkontrolleur hin zum Moderator und Motivator. Damit Mitarbeiter*innen als auch Führungskräfte diesen geänderten Rahmenbedingungen gewachsen sind, gilt es diese mental zu stärken und die dafür erforderliche Kompetenzen durch Coaching bzw. Seminare zu vermitteln. Mit vielfältigen Weiterbildungsangeboten schaffen wir für unsere Mitarbeiter*innen Entwicklungsperspektiven.

Daneben gilt es in Zeiten hoher Inflation und steigenden Preis den Mitarbeiter*innen Existenzängste zu nehmen. Eine angemessene Vergütung ist über unser Vergütungssystem gesichert. In 2023 erfolgt die Neuordnung der Gehaltsstrukturen. Die Einkommen der Mitarbeiter*innen wird an die steigenden Lebenshaltungskosten angepasst. Unterstützend tragen weitere weiche Faktoren, wie unter anderem die betriebliche Gesundheitsförderung, zu unserer Arbeitgeberattraktivität bei.

Ziel ist es durch soziale Sicherheit in Verbindung mit der notwendigen Freiheit für die Entwicklung von Privatleben und Beruf sowie flexiblen Neben- und Sozialleistungen, die sich an die individuellen Bedarfe der Mitarbeiter*innen anpassen, motivierte Mitarbeiter*innen an unser Unternehmen zu binden und den Einzelnen in seiner Persönlichkeit zu stärken, umso auch in bewegten Zeiten die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Objekte zu gewährleisten und positiv in die Zukunft zu blicken.

5 Nachhaltigkeitsbericht

Unser Unternehmensleitbild, welches wir in unserem gelebten Qualitätsmanagement manifestiert haben, gibt mit den gegebenen Kernaussagen die Richtung vor und ist das Fundament unserer Unternehmensstrategie. Wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung: sozial, ökonomisch und ökologisch. Unsere Genossenschaft wirtschaftet seit jeher nach den drei Grundprinzipien sozialer, ökonomischer und ökologischer Verantwortung. Eine nachhaltige, auf Langfristigkeit ausgelegte Unternehmensführung gehört damit zur DNA.

Im Einklang mit dem Ziel der nachhaltigen Mitgliederförderung, investiert die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG regelmäßig umfangreiche Mittel in den Erhalt und die Modernisierung der Bestände. Außerdem wird die Anzahl der Wohnungen durch Neubauten oder Ausbauten im Bestand erweitert. Im Zuge dieser Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, die Lebens- und Wohnqualität unserer Mitglieder zu steigern und die Mieten dennoch auf bezahlbarem Niveau zu halten. Die wirtschaftlich notwendigen Interessen der Genossenschaft unterliegen nicht dem Ziel der Gewinnmaximierung, sondern der Förderung der Mitglieder, unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen.

Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung – diese drei Prinzipien waren die Grundlage, als vor über 174 Jahren die Unternehmensform Genossenschaft entwickelt wurde. Auch wenn sich das Prinzip der direkten Demokratie bei größeren Unternehmen nicht mehr durchhalten lässt und Genossenschaften heute ähnlich organisiert sind wie andere Wirtschaftsunternehmen mit Vorstand und Aufsichtsrat – so hat doch jedes Mitglied ein Stimmrecht, mit dem es Entscheidungen über Wohl und Wehe seiner Genossenschaft beeinflussen kann. Es hat die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen, auf Probleme aufmerksam zu machen, Ideen einzubringen. Es hat nicht nur eine Stimme zum Abgeben, sondern auch zum Reden, zum Beantragen, zum Gewinnen von Mehrheiten.

Seit fast 110 Jahren ist die Hauptaufgabe der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft und die Versorgung ihrer Mitglieder mit qualitativ hochwertigem und gleichzeitig preisgünstigem Wohnraum. Dabei gehen die Leistungen und das Serviceangebot für die Mitglieder über das Wohnen hinaus. Indem wir unseren Bestand langfristig erhalten, verbessern und ausbauen und unseren Mitgliedern damit ein sicheres und attraktives Wohnangebot schaffen, verfolgen wir ein ökonomisch nachhaltiges Geschäftsmodell. Um unserer Verantwortung für die zukünftigen Generationen gerecht zu werden, sind unsere Entscheidungen und Handlungen nicht nur ökonomisch, sondern auch sozial und ökologisch nachhaltig.

Anknüpfend an unsere bisherigen Maßnahmen werden wir eine Strategie entwickeln, mit der wir unsere Ziele schrittweise erreichen. Dafür sollen, gemäß den genossenschaftlichen Grundsätzen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, die Mitglieder sowie die Mitarbeiter der Genossenschaft über den Prozess der nachhaltigen Entwicklung der Genossenschaft informiert und einbezogen werden.

Die Genossenschaft als generationsübergreifendes Geschäftsmodell schafft die Symbiose zwischen der nachhaltigen Entwicklung und der Bereitstellung des Grundbedürfnisses der Versorgung unserer Mitglieder und stellt das Wohnen zu bezahlbaren Preisen sicher. Unsere langfristige Unternehmensplanung ist auf die anhaltende Sicherung und Nachhaltigkeit des vorhandenen Gebäudebestandes ausgerichtet.

Die Planung ist zum Zeitpunkt ihrer Erstellung auskömmlich aufgestellt und sichert die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft. Mit den eingeschlagenen Entwicklungsrichtungen werden die Weichen für den weiteren genossenschaftlichen Erfolg gestellt. Nachhaltige Entwicklung bedarf die dringende Sicherung der notwendigen Liquidität für den laufenden Geschäftsverkehr sowie angearbeitete Projekte in den kommenden Jahren, benötigen Einnahmen in Höhe von marktgerechter Nutzungsgebühr sowie die Einhaltung bezahlbarer Betriebskosten. Aufgrund der schnelllebigen Veränderungen und Herausforderungen ist ein Review für das langfristige Dokument notwendig geworden, vor Ablauf 2035.

Die mit Einführung und Zertifizierung des Qualitätsmanagements im Jahr 2006 festgeschriebene und gelebte Unternehmens- und Qualitätspolitik wird regelmäßig auf ihre Aktualität geprüft. Im Wesentlichen ist das System auf hohe Qualität und stetige Verbesserung unserer Dienstleistungen in Verbindung mit vollständiger Zufriedenheit unserer Kunden, zufriedene Mitarbeiter sowie eine positive Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern ausgerichtet.

Ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für die Genossenschaft besonders wichtig und selbstverständlich. Durch die Umsetzung zahlreicher EDV Bausteine neben der WODIS Sigma Anwendung, wie die elektronische Handwerkerkopplung oder den Rechnungseingang mehr und mehr digital zu gestalten, konnten Arbeitsprozesse erheblich optimiert und der Papiereinsatz drastisch reduziert werden. Seit vielen Jahren ist die Trennung von Müll nach dem Prinzip der Kostenverteilung nach Volumen umgesetzt und demzufolge eine deutliche Reduzierung des Müllaufkommens festgestellt worden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist ausschließlich in Erfurt tätig und damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Ein Betriebsrat von der Belegschaft gewählt, fungiert als Partner des Vorstandes in allen Fragen der Mitarbeiterrechte und Mitarbeiterinteressen. Für zahlreiche Sachverhalte wurden Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, von der Regelungsabrede wo die Vergütung ihren Niederschlag findet bis zur betrieblichen Gesundheits- und Altersvorsorge. Eine gesunde Ernährung wird durch die regelmäßige kostenlose Bereitstellung von Obst und Getränken unterstützt.

Respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Mitarbeitern ist wesentlicher Bestandteil der gelebten Unternehmenskultur. Flexible Arbeitszeiten, individuelle Teilzeitmodelle dienen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Seit vielen Jahren geben wir jungen Menschen die Möglichkeit in der Genossenschaft eine Ausbildung zu absolvieren, um bei entsprechender Leistung und bestehenden Bedarf ein festes Arbeitsverhältnis zu generieren und somit der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Umfassende Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gewährleisten einen hohen Qualifizierungsgrad der Mitarbeiter*innen und fördern die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens.

Zusammenfassend vereint unsere Genossenschaft fünf Handlungsfelder in den wir proaktiv agieren. Mit gelebter Verantwortung seitens der Unternehmensführung gefestigte Rahmenbedingungen schaffen, unter klimafreundlichen Aspekten Bestandserhaltung, Neubau, Flächennutzung und somit Nutzerfreundlichkeit schaffen, mit neuen Ideen für den Bestand frühzeitig, vorausschauend und klar im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen planend und handelnd aktiv sein, Engagement in den Quartieren sozial stabilisieren, ausbauen und verstetigen sowie attraktive, wertschätzende Arbeitsbedingungen schaffen.

Wir denken Zukunft!

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 20. März 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	29.216.420,17		27.798.324,49
	b) aus der Betreuungstätigkeit	14.837,28		16.097,28
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.174,35	29.260.431,80	26.788,59
2.	Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.176.604,86	963.237,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge		986.628,21	584.683,37
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.640.195,17		16.302.829,48
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	85.679,47	16.725.874,64	69.231,81
5.	**Rohergebnis**		**15.697.790,23**	**13.017.069,44**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	2.113.754,25		2.144.255,44
	b) Soziale Abgaben	419.910,89	2.533.665,14	422.954,73
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.201.905,04	4.229.532,77
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.999.108,66	1.933.315,38
9.	Erträge aus Beteiligungen		27.500,00	26.500,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.208,50	7.579,61
	davon aus Abzinsung: € 2.648,28			
	Vorjahr: € 2.180,03			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		884.563,27	1.031.679,81
	davon aus Abzinsung: € 2.180,03			
	Vorjahr: € 0,00			
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		42.493,78	110.577,66
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**6.075.762,84**	**3.178.833,26**
14.	Sonstige Steuern		571.908,60	571.399,53
15.	**Jahresüberschuss**		**5.503.854,24**	**2.607.433,73**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		550.385,42	260.743,37
17.	**Bilanzgewinn**		**4.953.468,82**	**2.346.690,36**

AKTIVA		31.12.2022		Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		2.643,19	28.150,31
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	129.839.699,80		131.104.448,55
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.677.718,54		1.761.887,93
	3. Grundstücke ohne Bauten	1.528.067,36		1.528.067,36
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.721,89		166.130,10
	5. Anlagen im Bau	300.831,72		1.555.352,00
	6. Bauvorbereitungskosten	285.311,03	133.853.350,34	221.055,40
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	11.312.881,82		9.136.276,96
	2. Geleistete Anzahlungen	1.823.991,20	13.136.873,02	1.259.911,20
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	81.903,76		76.327,17
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.961,35		84.788,18
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.810,71		3.456,66
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.772.305,08	3.951.980,90	3.497.937,97
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.088.830,15	6.406.754,43
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		36.405,49	10.215,06
	Bilanzsumme		156.313.583,09	157.084.259,28

PASSIVA		31.12.2022		Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	344.550,00		347.700,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	5.460.066,47		5.511.966,47
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.804.616,47	600,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf			
	Geschäftsanteile: € 683,53			
	Vorjahr: € 2.183,53			
II.	Kapitalrücklage		929.437,82	919.587,82
III.	Ergebnisrücklagen			
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
	2. Gesetzliche Rücklage	4.862.870,73		4.312.485,31
	3. Andere Ergebnisrücklagen	38.807.007,49	87.251.638,76	36.460.317,13
IV.	Bilanzgewinn		4.953.468,82	2.346.690,36
B.	Rückstellungen			
	1. Steuerrückstellungen	15.100,00		15.900,00
	2. Sonstige Rückstellungen	2.775.244,63	2.790.344,63	2.792.907,02
C.	Verbindlichkeiten			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.790.949,82		49.232.210,87
	2. Erhaltene Anzahlungen	10.485.085,56		9.199.278,58
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.725,68		149.434,49
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.829.299,36		1.904.971,77
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.895,37		86.336,73
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	132.854,92	54.463.810,71	109.692,54
	davon aus Steuern: € 123.474,78			
	Vorjahr: € 17.816,61			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		120.265,88	112.419,65
	Bilanzsumme		156.313.583,09	157.084.259,28

Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben

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

Die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) sind für die Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2022 maßgeblich und weitere gesetzliche Grundlagen aus Genossenschaftsgesetz, dem DMBilG und der Satzung der Genossenschaft wurden mit einbezogen. 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 5. Juli 2021. Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das branchenübliche Gesamtkostenverfahren. Entsprechend § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Kalenderjahr ist das Geschäftsjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bindend.

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

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

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

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

Für Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsdauer von 3 bis 23 Jahren zu Grunde gelegt. Auf Zugänge die im Verlauf des Geschäftsjahres angeschafft worden erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bis € 250,00 wurden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand bewertet. Für Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungskosten von € 250,01 bis € 800,00 erfolgt im Anschaffungsjahr die Vollabschreibung, diese werden im Anlagenbuch geführt und bei Verschrottung als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Die **Forderungen** werden grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Durch die Bildung von **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit geachtet und somit Risiken minimiert.

Sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Rückstellungen werden für **Steuern** und **sonstige Sachverhalte** gebildet, um erkennbare Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses zu berücksichtigen. Die Bewertungen werden unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung aufgestellt. Der Höhe bildet den Erfüllungsbetrag ab.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung und Zusammensetzung in Anlage 1 im Anlagespiegel dargestellt.

Ihre Fortsetzung fanden weitere Sachverhalte im Rahmen der Umsetzung der Auflagen zur Ertüchtigung des Brandschutzes in den Großobjekten. Herstellungskosten in den **Sachanlagen** entstanden bei der Errichtung der Balkonanlage in der Sangerhäuser Straße 2 – 10, hierfür wurden € 733.274,66 aktiviert. Im Rahmen der Errichtung der Brandmeldeanlage in der Rigaer Straße 1 – 6 wurden € 233.619,95 diesjährig und zu der aus dem Vorjahr bestehenden Größe von € 161.245,06 nachaktiviert. Ebenso wurden für die Fertigstellung der Brandmeldanlage in der Sofioter Straße 7 – 9 weitere € 15.134,58 sowie Restleistungen im Balkonanbau in der Friedrich-Engels-Straße 44/44 a – e in Höhe von € 17.506,43 als nachträgliche Herstellkosten aktiviert. Aus den Aufwendungen für das Herrichten von Wohnraum wurden nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** mit € 190.126,54 für die Wohnobjekte in der Rigaer Straße 1 – 6 und 7 – 9 aktiviert.

In den **Anlagen im Bau** verbleiben bis zu ihrer Fertigstellung € 235.305,98 für die Brandmeldanlage in der Eislebener Straße 3 sowie aus den begonnen Balkonanbau in der Friedrich-Engels-Straße 40/40 a – d € 35.318,31 und in der Friedrich-Engels-Straße 41/41 a – c € 28.944,80. Für die Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 1 – 6 sind € 1.262,63 enthalten.

Nach Fertigstellung wurden aus den Anlagen im Bau für die Brandmeldanlage in der Sofioter Straße 7 – 9 € 826.232,99 und für die Rigaer Straße 1 – 6 € 161.245,06 in die Sachanlagen umgebucht. Der Anbau der Balkone in der Friedrich-Engels-Straße 44/44 a – e wurde € 508.337,58 und in der Sangerhäuser Straße 2 – 10 mit € 42.548,83 als nachträgliche Herstellungskosten in die Sachanlagen eingestellt.

Die bereits in den Vorjahren begonnene Planung des Projektes Neubau „Wohnen am Zoo" wurde weitergeführt und durch das Büro Bramey.Partner Architekten AG begleitet. Entsprechend dem Stand des Projektes sind weitere Planungskosten in Höhe von € 64.255,63 aktiviert worden, sodass die Bauvorbereitungskosten am Ende des Geschäftsjahres € 285.311,03 betragen.

Im Umlaufvermögen werden die noch nicht abgerechneten umlegbaren Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2022 als **Unfertige Leistungen** aktiviert. Sie betragen im Geschäftsjahr € 11.312.881,82 (Vorjahr: € 9.136.276,96). Die mit den **unfertigen Leistungen** in Verbindung stehenden und darauf anrechenbare **erhaltene Anzahlungen**, werden unter den Verbindlichkeiten in Höhe von € 10.485.085,56 (Vorjahr: € 9.199.278,58) ausgewiesen.

Als **Geleistete Anzahlungen** werden die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften im Vorratsvermögen erfasst und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.819.171,20 (Vorjahr: € 1.257.131,20).

Um eventuellen Ausfällen von Forderungen Rechnung zu tragen wurden Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** mit € 91.362,27 (Vorjahr: € 72.302,00) gebildet.

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften bilanziert. Ihre Restlaufzeit beträgt mehr als ein Jahr. Am Ende des Geschäftsjahres belaufen sich diese auf € 3.747.488,06 (Vorjahr: € 3.475.516,48).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in Höhe von € 16.665,31 (Vorjahr: € 10.540,46) unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

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

Auf Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden Vorauszahlungen geleistet. In Höhe von € 15.100,00 (Vorjahr: € 15.900,00) sind entsprechende **Rückstellungen für Steuern** in Bezug auf Gewerbe- und Körperschaftsteuer gebildet worden.

In der folgenden Tabelle werden die **Sonstigen Rückstellungen** nach ihrem Verwendungszweck angezeigt:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2.493.776,68
Aufwendungen des Personals	119.831,97
Aufwendungen der Steuerberatung und Prüfung	69.245,00
Aufwendungen der zukünftigen Archivierung	67.130,52
Aufwendungen sonstiger Risiken	25.260,46
Gesamtsumme	**2.775.244,63**

Verbindlichkeiten gesplittet nach Restlaufzeiten und unter Angabe der Besicherung sind in Anlage 3 aufgezeigt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sollmieten sind mit € 20.817.949,35 (Vorjahr: € 20.491.649,61) unter den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** positioniert. Ebenso finden sich in dieser Position abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2021 minimiert um zugeordnete Erlösschmälerungen wieder. Diese betragen € 9.181.794,83 (Vorjahr: € 8.218.368,12) und weisen auf gesteigerte Abrechnungsgrößen, begründet in beiden Umlagearten hin. Andere Erlösschmälerungen bezogen auf den Leerstand sowie Mietminderungen aufgrund verschiedener Sachverhalte gehen in Höhe von € 825.131,70 (Vorjahr: € 949.047,93) in diese Position ein.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Sachverhalte aufgeführt:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Auflösung von Rückstellungen	328.601,51
früheren Jahren	230.710,18
Versicherungsschäden	159.304,08
Schadenersatz	131.762,74
Vereinnahmten Guthaben	36.073,36
Sonstige Erlöse	100.176,34
Gesamtsumme	**986.628,21**

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von € 100.007,14 (Vorjahr € 51.154,48) berücksichtigt. Im Wesentlichen verbergen sich dahinter Aufwendungen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung.

E. Sonstige Angaben

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr vergebenen und nicht angearbeiteten Aufträgen resultieren Investitionsverpflichtungen in Höhe von € 627.542,65 dessen Ausführung im Folgejahr geleistet wird.

II. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr betrugen die durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	25	26
Technische Mitarbeiter	16	16
Auszubildende	1	2
Gesamt	**42**	**44**

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2022	6.131
Zugänge	420
Abgänge	462
Stand 31.12.2022	6.089

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Abgänge um € 51.900,00 verringert (Vorjahr: Erhöhung € 11.638,14).

IV. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

V. Mitglieder des Vorstandes

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes
Petra Lange, Vorstand

VI. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Werner Stöckigt, Aufsichtsratsvorsitzender
01.01.2022 – 31.12.2022
Rechtsanwalt

Christian Beutl, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender
01.01.2022 – 31.12.2022
Steuerberater/Wirtschaftsprüfer

Sylvia Voigt, Schriftführerin
01.01.2022 – 31.12.2022
Bereichsleiterin „Haus Zuflucht"
Evangelische Stadtmission Erfurt

Alexander Köhler, Aufsichtsratsmitglied
01.01.2022 – 31.12.2022
Leiter Key-Account-Management und
Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt

Dr. Bernhard Lisson, Aufsichtsratsmitglied
01.01.2022 – 31.12.2022
Rechtsanwalt

F. Verbundene Unternehmen

Als 100%iges Tochterunternehmen der Genossenschaft firmiert die DIZ Immobilienmanagement GmbH. Sie hat ihren Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22. Die Werte aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31.12.2022 ergeben sich wie folgt:

	Saldo in €
Bilanzsumme	714.435,55
Eigenkapital	574.741,14
Jahresfehlbetrag	47.395,85

G. Beteiligungen

Seit der Neuausrichtung des Verbundes am 1. Januar 2022 firmiert dieser unter „Die Regionalen Genossenschaften GbR". Die Genossenschaft ist seit Beginn mit einer Einlage von € 5.000,00 beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist der zum 31.12.2021. Darin beläuft sich die Bilanzsumme auf € 305.902,68 (Vorjahr: € 324.966,12) und das Eigenkapital auf € 296.644,00 (Vorjahr: € 249.417,17). In dem Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 47.226,83 (Vorjahr: € 39.994,56) erwirtschaftet.

Seit nunmehr 8 Jahren halten wir die Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 %. Beteiligungserträge sind im Geschäftsjahr mit € 27.500,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2021, die Bilanzsumme beträgt am Ende des Geschäftsjahres € 1.627.577,25.

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 2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 5.503.854,24 abgeschlossen. Entsprechend § 40 (2) der Satzung wurden € 550.385,42 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung des Eigenkapitals den Bilanzgewinn in Höhe von € 4.953.468,82 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 20. März 2023

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK/HK 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschrei-bungen des Geschäftsjahres	Abschrei-bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	471.095,61	0,00	0,00	0,00	471.095,61	442.945,30	25.507,12	0,00	468.452,42	2.643,19	28.150,31
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	238.059.554,99	1.189.662,16	0,00	1.538.364,46	240.787.581,61	106.955.106,44	3.992.775,37	0,00	110.947.881,81	129.839.699,80	131.104.448,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.969.369,67	8.138,29	0,00	0,00	4.977.507,96	3.207.481,74	92.307,68	0,00	3.299.789,42	1.677.718,54	1.761.887,93
Grundstücke ohne Bauten	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	1.528.067,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.176.651,86	110.730,62	20.025,01	36.886,42	1.304.243,89	1.010.521,76	91.314,87	19.314,63	1.082.522,00	221.721,89	166.130,10
Anlagen im Bau	1.555.352,00	320.730,60	0,00	- 1.575.250,88	300.831,72	0,00	0,00	0,00	0,00	300.831,72	1.555.352,00
Bauvorbereitungskosten	221.055,40	64.255,63	0,00	0,00	285.311,03	0,00	0,00	0,00	0,00	285.311,03	221.055,40
	247.510.051,28	1.693.517,30	20.025,01	0,00	249.183.543,57	111.173.109,94	4.176.397,92	19.314,63	115.330.193,23	133.853.350,34	136.336.941,34
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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
	243.500,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	248.224.646,89	1.693.517,30	20.025,01	0,00	249.898.139,18	111.616.055,24	4.201.905,04	19.314,63	115.798.645,65	134.099.493,53	136.608.591,65

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN

	Stand 31.12.2021	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2022
	€	€	€
Kapitalrücklage	**919.587,82**	**9.850,00**	**929.437,82**
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	4.312.485,31	550.385,42	4.862.870,73
(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)		(550.385,42)	
3. Andere Ergebnisrücklagen	36.460.317,13	2.346.690,36	38.807.007,49
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)		(2.346.690,36)	
	84.354.562,98	**2.897.075,78**	**87.251.638,76**
Rücklagen insgesamt	**85.274.150,80**	**2.906.925,78**	**88.181.076,58**

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	41.790.949,82	7.252.445,98	17.655.475,63	16.883.028,21	41.790.949,82	GPR
(Vorjahr)	(49.232.210,87)	(7.966.212,26)	(20.432.471,18)	(20.833.527,43)	(49.232.210,87)	
Erhaltene Anzahlungen	10.485.085,56	10.485.085,56				
(Vorjahr)	(9.199.278,58)	(9.199.278,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.725,68	140.725,68				
(Vorjahr)	(149.434,49)	(149.434,49)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.829.299,36	1.829.299,36				
(Vorjahr)	(1.904.971,77)	(1.904.971,77)				
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	84.895,37	84.895,37				
(Vorjahr)	(86.336,73)	(86.336,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	132.854,92	132.854,92				
(Vorjahr)	(109.692,54)	(109.692,54)				
Summe	**54.463.810,71**	**19.925.306,87**	**17.655.475,63**	**16.883.028,21**	**41.790.949,82**	
(Vorjahr)	**(60.681.924,98)**	**(19.415.926,37)**	**(20.432.471,18)**	**(20.833.527,43)**	**(49.232.210,87)**	

1) GPR = Grundpfandrecht