

Geschäftsbericht 2023

Resultate und Engagement



Inhalt

Es geht um mehr als um ein Dach über dem Kopf 6

Investitionen in die Gebäud aber auch in die Gemeinschaft. 9

Die Resultate in Zahlen, Daten und Fakten11

Lagebericht 12

1. Grundlagen des Unternehmens 12

2. Wirtschaftsbericht 15

3. Prognosebericht 26

4. Chancen - und Risikobericht 27

5. Nachhaltigkeit 31

Bilanz zum 31. Dezember 202334

Bilanz zum 31. Dezember 202335

Gewinn- und Verlustrechnung.36

Anhang 37

Entwicklung des Anlagevermögens42

**Unverzichtbares Engagement
für unsere Mitglieder, die Entwicklung
der Quartiere und Stadtteile44**

Neu gestaltetes Wohnumfeld. 45

Freiluftoasen mit Blick
auf attraktive Grünflächen 46

Neuer, heller Eingangsbereich 47

110 Jahre WBG Zukunft 48

Leben in der Genossenschaft 50

Jährlich stattfindendes Martinsfest 52

„Energie verbindet“ 53

Tolle Stimmung trotz Regens 54

Der vorliegende Bericht dokumentiert die
Ergebnisse der Geschäftstätigkeit unserer
Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG.

Darüber hinaus zeigt er an einigen ausgewählten
Beispielen, wie der genossenschaftliche Gedanke
mit Leben erfüllt wird. Das Engagement für unsere
Mitglieder und darüber hinaus für eine gute und
zukunftsfähige Quartiersentwicklung ist essentiell.

Es geht um mehr als um ein Dach über dem Kopf

Aus dem Bericht des Vorstandes

Vergleicht man die Aufgaben, die für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft – also auch für unsere Genossenschaft – nach der politischen Wende von der Politik formuliert wurden, hat sich im Jahre 2024 vordergründig nichts geändert:

Wohnen zu können, menschenwürdig und gesichert – dieses Grundbedürfnis galt und gilt es, für alle zu befriedigen. Wohnraum für die Bürger bereitzustellen, hat größte Bedeutung für den Einzelnen wie für das Gemeinwesen, ganz besonders in Zeiten wirtschaftlichen und sozialen Umbruchs.

Seit rund zwei Jahrzehnten aber hat sich diese klassische Aufgabenstellung für die Wohnungswirtschaft auf die gelebte Daseinsvorsorge ausgeweitet. Der Begriff der Daseinsvorsorge bezeichnet die staatliche Aufgabe, Güter und Leistungen bereitzustellen, die für ein menschliches Dasein notwendig sind. Auch wird sie verstanden als Teil des Sozialstaatsprinzips.

Um lebenswerte Wohnräume zu erhalten oder neu zu schaffen, übernimmt die Wohnungswirtschaft immer häufiger die Verantwortung zur Daseinsvorsorge, weil sich Staat und Kommunen dieser Aufgabe zunehmend entziehen. Bei uns geht es um mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir beschäftigen uns mit aktuellen gesamtgesellschaftlichen Themen, die weit über das Wohnen als Grundbedürfnis hinausgehen.

Vor dem Hintergrund, dass die zahlreichen Krisen so schnell nicht verschwinden werden, muss sich die Wohnungswirtschaft, also auch unsere WBG, auf weitere unruhige Zeiten einstellen. Das Land Thüringen wird in Bezug auf

die Einwohnerzahlen schrumpfen, mithin muss eine Neuorientierung erfolgen. Die Krisen sind zu Hause und in vielen Unternehmen angekommen und beeinflussen somit alle Bereiche des Lebens und der Wirtschaft.

Entwicklungen, die die Weichen für die Zukunft stellen, sind weit mehr als Trends. Sie orientieren sich an den Bedürfnissen der Menschen, tragen aktuellen Herausforderungen Rechnung, befördern eine Weiterentwicklung. Unser Unternehmen trägt die Zukunft nicht nur im Namen, sondern geht alle wichtigen Themen proaktiv an – lösungs- und zielorientiert.



Silke Wuttke,
Sprecherin des Vorstandes

Personalmanagement

Unzählige Fachkräfte in Deutschland, die sog. Babyboomer, stehen kurz vor ihrem Renteneintritt oder haben bereits den Ruhestand erreicht. Das verstärkt den bereits vorhandenen Fachkräftemangel. Wir müssen uns daher strategisch positionieren, um auch in Zukunft attraktiv für junge Talente und Berufseinsteiger mit Entwicklungspotenzial zu sein. Gleichzeitig gilt es, die Stärken und Erfahrungen von älteren Mitarbeitenden nutzbar zu machen durch eine lebensphasenorientierte Personalpolitik, lebenslanges Lernen und die Unterbindung von Altersdiskriminierung.

Die Erwartungen von Arbeitnehmern haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Insbesondere die jüngeren Generationen legen Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance, auf sinnstiftende Tätigkeiten und flexible Arbeitsmodelle. Sie möchten ihre Qualifikationen aktualisieren und erweitern, möchten mitreden, möchten werten.

Wir haben dem auch im vergangenen Geschäftsjahr umfassend Rechnung getragen. 46 Mitarbeiter, drei Auszubildende Immobilienkaufleute, ein Student (Duales Studium Immobilienwirtschaft) – aus diesen Personen setzt sich unser WBG-Team zusammen (Stand 31.12.2023).

Ein leistungsförderndes Vergütungssystem, Schulung und Weiterbildung der Mitarbeitenden, eine fundierte Ausbildung für die Azubis, Teamevents zur Förderung des innerbetrieblichen Klimas werden komplettiert durch Maßnahmen zur

- Mitarbeiterzufriedenheit,
- Unterstützung der persönlichen körperlichen Gesunderhaltung (Ernährungsberatung, Sport- und Bewegungsangebote)
- Unterstützung bei der Vorsorge zur körperlichen Gesunderhaltung durch Vorsorgeuntersuchungen.

Ein wichtiger Aspekt ist das Coaching durch Führungskräfte mit dem Ziel, die Mitarbeitenden zu fördern, ihre Stärken und Schwächen

zu erkennen, den Einsatz ihrer individuellen Ressourcen zu unterstützen, ihre Motivation zu steigern und die Kommunikation zu verbessern. Dies ist als fortlaufender Prozess zu verstehen, der sich nicht auf ein Geschäftsjahr beschränkt.

IT – sicher und zukunftsweisend

Entwicklungen im technischen Bereich nutzen wir seit jeher, um Prozesse zu optimieren, Daten intelligent und sicher zu verwalten, Erreichbarkeit für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Im Jahr 2023 waren (wie zuvor auch), die IT-Sicherheit jederzeit gegeben, der Schutz der Daten gewährleistet, die Arbeitsfähigkeit der Mitarbeitenden und unsere telefonische und Mail-Erreichbarkeit gesichert.

Im 1. Quartal 2023 wurde das IT-Notfallhandbuch aktualisiert. Es wurden Ergänzungen zu den Themen Serverumgebung und Cyberangriff vorgenommen, Handlungsanweisungen wurden verlinkt und werden permanent aktualisiert.

Die bevorstehende Umstellung unseres Unternehmens auf das weiterentwickelte IT-System „Wodis Yuneo“ im Jahr 2026 – erfordert eine Beurteilung der Ist-Situation und umfangreiche Vorarbeiten für einen reibungslosen Wechsel.

Kommunikation

Wir halten an den bewährten Kommunikationskanälen fest, bleiben aber in ihrer Nutzung und der Art der Botschaften, die wir an unsere Zielgruppen richten, flexibel. Unseren Mitglie-

dern offerierten wir 2023 vier Mal unsere Mitgliederzeitung „ProZukunft“. Der Kostenentwicklung Rechnung tragend, werden 2024 nur drei Ausgaben erscheinen. Dennoch werden alle Informationen stets aktuell für unsere Mitglieder abrufbar sein – nunmehr häufiger digital über unsere Website.

Auch in den sozialen Medien wie Facebook und Instagram sind wir rege unterwegs, informieren Mitglieder und Öffentlichkeit.

Unter www.wohnblog-erfurt-nord.de werden alle wichtigen großen und kleinen Ereignisse unseres Stadtteils kommuniziert, hier wird unsere aktive gesellschaftliche Rolle einmal mehr unterstrichen.

Und auch das ist wichtige Kommunikation: Unsere Genossenschaft hat anlässlich ihres 110. Geburtstages die Vertreter der Genossenschaft sowie Partner und Wegbegleiter am 30. Juni 2023 in den Freiraum '22 am Aunteich eingeladen. Ein Rückblick auf die vergangenen 110 Jahre im Allgemeinen und auf die letzten 10 Jahre im Besonderen wurde gegeben. Der Anlass bot auch Gelegenheit, den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Werner Stöckigt würdig zu verabschieden.

Bautätigkeit – einige der Maßnahmen

Eine wichtige Kernaufgabe ist die Instandhaltung unserer Gebäude. Dazu wurden im vergangenen Jahr rund vier Millionen Euro aufgewendet. Ob die Erneuerung oder Wartung technischer Anlagen, der Anbau von Balkonanlagen oder die Neugestaltung von Hauseingängen – all das stand im Zentrum unseres Handelns. Stellvertretend seien an dieser Stelle einige Projekte benannt:

In der Friedrich-Engels-Straße 40/40 a–d und 41/41 a–c wurden die linksseitigen Ein- und Zweizimmerwohnungen mit modernen Balkon-

anlagen ausgestattet und somit deutlich die Wohnqualität erhöht.

Kosten für 45 Balkone: 889.400 Euro

Entsprechend des Brandschutzkonzeptes für die Sofioter Straße 7–9 wurden zusätzliche Notausgänge geschaffen. **Kosten: 137.900 Euro**

Der Einbau von Brandmeldeanlagen mit Feuerwehrnotruf in der Eislebener Straße 5 verursachte **511.000 Euro Kosten.**

In der Lilo- Herrmann-Straße 1–3 wurden alle Wohnungseingangstüren unter dem Aspekt des Brandschutzes geprüft und bei Bedarf mit Obertür-Schließung versehen.

Kosten: 62.800 Euro

Der Eingangsbereich der Budapester Straße 39 wurde gemäß dem Corporate Design unserer Genossenschaft unter Berücksichtigung der zu erwartenden Maßnahmen des baulichen Brandschutzes umgestaltet und instandgesetzt.

Kosten: 111.000 Euro

Detaillierte Ausführungen zu diesen und weiteren Baumaßnahmen finden sie am Ende des Berichtes.

Unsere Ziele und unsere Ergebnisse:

Mit dem Ergebnis des Jahres 2023 schließen wir an gleichbleibend gute Jahresüberschüsse der letzten Jahre an; diese sind das Fundament für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft.

Diese gute Entwicklung der Genossenschaft unter Maßgabe der Erreichung der beschlossenen Ziele der Jahresplanung 2023 weiter zu forcieren, gute Liquidität vorzuhalten, die Bezahlbarkeit der Nebenkosten für unsere Mieter und Nutzer zu erhalten und jedes einzelne Projekt in Instandhaltung und Modernisierung kritisch zu betrachten – ist das Gebot der Stunde. Wir denken als Zukunft in die Zukunft!

Investitionen in die Gebäud aber auch in die Gemeinschaft

Aus dem Bericht des Aufsichtsrates

Wir sind stolz auf das gute Bilanz-Ergebnis, auf eine hohe, erneut gesteigerte Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft. Das macht uns wieder ein Stück weit unabhängiger und es eröffnet Spielräume für Investitionen.

Nach wie vor ist die Ertüchtigung unserer Bestandsimmobilien vorrangiges Ziel. 2023 wurden rund sieben Millionen Euro in die Modernisierung unserer Häuser investiert, das ist rund eine Million mehr als im Vorjahr. Jeder dritte Euro der Kaltmiete fließt damit unmittelbar in die Verbesserung der Gebäudestrukturen. Dazu gehören technische und bauliche Erneuerungen.

Die hohe Vermietungsquote ist die Basis für die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft. Einige wenige Wohnungen stehen temporär leer – dann, wenn sie für eine Neuvermietung renoviert werden müssen. Inzwischen sind Handwerkerleistungen wieder etwas besser verfügbar, die Preise für Material und Arbeitsleistung bewegen sich allerdings weiter auf hohem Niveau. Vorrangig werden unsere Genossenschaftsmitglieder mit Wohnraum versorgt, so steht es in unserer Satzung. Neubauprojekte, wie das am Roten Berg geplante, behalten wir weiter im Blick. Hier fokussieren wir uns auf einen in absehbarer Zeit umsetzbaren Baubeginn, die erforderlichen Vorarbeiten wurden aufgenommen.

Ein weitere wichtiger Aspekt zur Stärkung unserer Genossenschaft ist die freiwillige Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile – über die verpflichtenden Anteile hinaus. Jedem Mitglied steht es frei, bis zu 200 Anteile zu erwerben und dafür gute Zinsen zu erhalten. Das auf diese Weise sicher angelegte Geld kommt ausschließlich der Genossenschaft und ihren Mitgliedern zugute, indem es Teil der Finanzierung von Bauinvestitionen wird.

Das Leben in unserer Genossenschaft ist auch durch ein starkes Miteinander geprägt. Hier wird an einem Strang gezogen. Es ist beeindruckend, mit wie viel Energie Veranstaltungen für die Mitglieder in den Wohngebieten oder in der Geschäftsstelle vorbereitet und organisiert werden.

Andere Events werden unterstützt und begleitet, um unserer Stadtteil, den Erfurter Norden attraktiv zu halten. Ob das hochkarätig besetzte Steherrennen auf der Radrennbahn Andreasried, das „Goldene Rad der Stadt Erfurt – der Große Preis der WBG Zukunft“ oder das Breitensport-Event „WBG Zukunft Geraauelauf“ oder das Genossenschaftsfest, das gemeinsam mit den Verbundpartnern vorbereitet und durchgeführt wird – für jeden ist etwas dabei. Konsequent zielorientiert und mit Augenmaß wird sowohl in den Gebäudebestand als auch in die Gemeinschaft investiert. Die Geschäfte des Vorstandes zu prüfen, zu überwachen und zu fördern, ist Auftrag des Aufsichtsrates. Seit einem Jahr bin ich dessen Vorsitzender. Dieses Gremium setzt sich aus kompetenten, langjährigen und für die Genossenschaft engagierten Mitgliedern zusammen. Kontinuität und Zielorientiertheit prägen die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Das ist auch ein Verdienst meines im vergangenen Jahr verabschiedeten Vorgängers, Dr. Werner Stöckigt. Er hat die Arbeit über zweieinhalb Jahrzehnte verantwortungsvoll und kenntnisreich mit geprägt. Der Aufsichtsrat kann der Führung und den Mitarbeitern der WBG Zukunft bestätigen, dass sie das Unternehmen auf einen guten Weg gebracht haben und den hohen Ansprüchen gerecht werden. Und das, obwohl das zurückliegende Geschäftsjahr von vielen Unwägbarkeiten geprägt war.

So belasteten die Schwächephase der weltweiten Industriekonjunktur, aber auch der seit Februar 2022 andauernde Ukrainekrieg die deutsche Wirtschaft und die Gesellschaft stark.

2023 war Deutschland sogar in eine kleine Rezession gerutscht, denn das Bruttoinlandsprodukt lag niedriger als im Vorjahr. Verbraucher und Industrie hatten immer noch mit den stark gestiegenen Energiekosten und einer hohen Inflationsrate von 5,9 Prozent im Jahresdurchschnitt zu kämpfen. Dennoch hat unsere Genossenschaft ein wirtschaftlich sehr gutes Ergebnis erzielt.

Dies war nur möglich durch die sorgfältige und gewissenhafte Führung des Vorstandes und den engagierten Einsatz unserer Mitarbeiter, aber auch durch das gemeinsame Miteinander der Mitglieder unserer Genossenschaft.

Stets werden wir auch in Zukunft darauf achten müssen, die Balance zu finden,

- zwischen der erforderlichen Schuldentilgung und dem
- gebotenen Maß an erforderlichen Investitionen zur Sicherung der Wohnung sowie
- stets vorhandener und ausreichender Liquidität.

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates 2023



Dr. Bernhard Lisson,
Vorsitzer des Aufsichtsrates

Im Jahr 2023 hat der Aufsichtsrat sechs Sitzungen abgehalten. Am 30. Juni 2023 wurde das 110-jährige Bestehen der Genossenschaft mit Vertretern und Geschäftspartnern im Freiraum '22 am Auenteich begangen und die Leistungen von Dr. Werner Stöckigt als langjährigem Aufsichtsratsvorsitzenden wurden gebührend gewürdigt und er in seinen Ruhestand verabschiedet.

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

Die Steigerungen in den verschiedensten Kostenarten, die Entwicklung der Energiepreise unter Berücksichtigung der Entlastungspakete sowie die damit in Verbindung stehende Liquidität wurden stets analysiert. Die Beratung der strategischen Planung von Instandhaltung und Investitionen im Verhältnis zur Kredittilgung waren zusätzliche Schwerpunkte.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung den Jahresabschluss und die 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.

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes 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.

Die Resultate in Zahlen, Daten und Fakten

Die WBG Zukunft

ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG liegt mehr als 110 Jahre zurück. An ihrem Geschäftssitz in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt ist die Genossenschaft als verllässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer aktiv. Als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft gilt sie im Sinne des § 336 Abs. 2 i.V.m. § 267 Abs. 2 des HGB als mittelgroßes Unternehmen und firmiert unter der Nummer 100124 beim Registergericht in Jena. 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 5.587 Wohnungen in fünf verschiedenen Wohngebieten im Norden der Landeshauptstadt Erfurt.

Wichtigstes Ziel und stetige Aufgabe ist es, den genossenschaftlichen Grundgedanken mit wirtschaftlicher Stärke zu einen, um sicheren und bezahlbaren Wohnraum für Mitglieder/Nutzer vorhalten zu können. Welt- und landespolitische Herausforderungen beeinflussen aktuell die wohnungswirtschaftliche Branche auf ganzer Breite. Verändernde Einflüsse wie der demografische Wandel, sprunghafte und verworrene Gesetzänderungen prägen den Alltag. Diese gehen einher mit schlechten Rahmenbedingungen. Genannt sei die Klimapolitik und die Energiekrise. Die Gesamtheit aller Themen gilt es zu bewältigen und zeigen einmal mehr die Diversität der anstehenden Aufgaben. Unsere Verantwortung bezahlbares Wohnen dauerhaft zu sichern und den sozialen Frieden in den Quartieren zu wahren, ist oberstes Gebot.

Hierbei bedarf es ein hohes Maß an Geduld, Toleranz, Achtsamkeit und Mitgefühl für alle Wohnenden, aber auch den Mut, Entscheidungen maßvoll und besonnen zum Wohle der Genossenschaft und seiner Mitglieder zu treffen.

Mit Optimismus blicken wir in die Zukunft und bewältigen in diesen herausfordernden Zeiten die anstehenden Themen mit gelebter Souveränität und Stabilität.

1.2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich im Jahr 2023 weiter verschlechtert, das gilt sowohl wirtschaftlich wie auch politisch. Die Nachwirkungen der Pandemie dauerten länger wie ursprünglich angenommen. Darauf folgende und durch den Ukrainekrieg weiter beflügelte Preissteigerungen vor allem auf dem Energiesektor waren die Folge. Somit konnten sich die erhofften Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland für 2023 nicht erfüllen. Statt des prognostizierten geringen Wachstumes ist nunmehr ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 0,3% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Zu den langandauernden Folgen des Krieges in der Ukraine kommen Material- und Lieferengpässe sowie steigende Preise für eine Vielzahl von Gütern, die eine hohe Inflation von 5,9 % über das gesamte Jahr 2023 nach sich zieht. Für die Verbraucher zeigt sich dies besonders an den gestiegenen Preisen für Nahrungsmittel und für Energie, verbunden mit ungünstigen Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen. Die geringe Nachfrage nach deutschen Produkten im In- und Ausland dämpfte die Konjunktur, sodass sich die begonnene Erholung der deutschen Wirtschaft aus 2022 nicht fortsetzte.

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche entwickelten sich in dem von Krisen durchzogenen Wirtschaftsjahr sehr unterschiedlich. Verschiedene Dienstleistungsbereiche profitierten von einer weiteren Ausweitung ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Hier geht der Bereich Information und Kommunikation mit 2,6% voran. Im produzierenden Gewerbe ging die Wirtschaftsleistung um 2,0% zurück, die Bauinvestitionen um 2,3%. Hier wirkten neben den überzogenen Baupreisen, begründet in hohen Materialzuwächsen, die spürbar gestiegenen Bauzinsen, die vor allem den Wohnungsbau bremsen. Die Gesamtheit führte zu spürbaren Investitionsrückgängen und Stornierungen von Bauaufträgen.

Alles in allem schwächelte der private Konsum und nahm im Geschäftsjahr preisbereinigt um 0,8% gegenüber dem Vorjahr ab. Vor allem die hohen Verbraucherpreise des täglichen Bedarfs lassen die Ausgaben für langlebige Güter, wie Einrichtungsgegenstände oder Haushaltsgeräte um mehr als 6 % im Jahr sinken.

Insgesamt gesehen schwächte sich der Anstieg der Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr ab, liegt aber mit 6,2% weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Ausschlaggebend sind vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten, die jedoch am Ende des Jahres 2023 auf ein verträgliches Maß von 3,7% zurückgingen. Deutliche Preistreiber die Energieprodukte wurden durch staatliche Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reguliert. Demgegenüber steht die Entwicklung der Nettokaltmieten als sehr moderat den Preisanstiegen anderer Ausgaben entgegen. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% angestiegen.

Trotz des schwierigen Umfeldes zeigt sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen rund um die Energiekrise sowie der hohen Inflation verhältnismäßig unbeeindruckt. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt bundesweit auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Seit dem Beginn der Corona Krise war der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet worden und hatte zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses war die Erwerbstätigkeit nach dem Ende der Pandemie bereits im Jahr 2022 kräftig ge-

stiegen. Entgegen dem deutschlandweiten Anstieg der Erwerbstätigenzahl nahm diese in Thüringen um 1.100 Personen ab.

1.3. Demografische Entwicklung in Thüringen

Mit 84,4 Millionen Menschen lebten zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 so viele Personen wie noch nie in Deutschland. Ausgehend von dieser steigenden Einwohnerzahl für Gesamtdeutschland kann Thüringen statistisch betrachtet nach vorläufigen Ergebnissen zum 30. September 2023 mit ca. 2,124 Millionen Einwohnenden nur eine Reduzierung von ca. 3.000 Personen analysieren, was ca. 0,1% entspricht. Der bis zu diesem Zeitpunkt betrachtete Wanderungsgewinn von 22.652 Personen, begründet in der hohen Zahl von Zuzügen, vor allem aus der Ukraine, wie auch aus anderen Ländern, konnte das hohe Geburtendefizit nicht ausgleichen.

Diese sich im Geschäftsjahr zeigenden Effekte werden sich auch entsprechend der 3. Bevölkerungsvorausberechnung, welche bis ins Jahr 2042 reicht, weiter fortsetzen. Die Thüringer Bevölkerung wird sich im Laufe der nächsten 20 Jahre voraussichtlich auf 1,926 Millionen Personen verringern. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückganges und selbst bei hoher Nettozuwanderung wird die Geburtenrate nicht ausreichen, die Sterberate abzudecken, was zu Rückgängen in der Thüringer Bevölkerung führt. Lediglich die Thüringer Hotspots Erfurt, Weimar und Jena sind aufgrund ihrer Vielfältigkeit von Infrastruktur, über Kultur und Universitätsstandorte Angebote anziehend für die junge Bevölkerung. Das wird auch in den nächsten Jahren Bestand haben.

In dem o.g. Zeitraum wird sich neben der Bevölkerungsstruktur auch deren Altersstruktur gravierend verändern und das über alle Altersklassen. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen wird sich mit 10 % ebenso die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 65 Jahren mit 14 % deutlich verringern. Dementgegen steht die Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen und

älteren Mitbürger was einher geht mit weiter steigenden Betreuungs- und Pflegebedarf. Die mit der Bevölkerungsentwicklung einhergehende Abschätzung der Anzahl und Struktur der Haushalte ist ebenso bedeutsam, denn hier geht der Trend zu immer kleineren Haushalten aufgrund der Altersstruktur in der Bevölkerung. In dem betrachteten Zeitraum bis zum Jahr 2042 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,89 Personen zurückgehen.

Die vorausschauende Betrachtung der demografischen Entwicklung, die Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur für das Portfolio und deren Umfeld gehört für die Wohnungswirtschaft zum Ausführen und deren Planbarkeit ihres Kerngeschäftes. Als unternehmerische Einheit kennen und beobachten wir die Bestände, analysieren die Altersstruktur unserer Mitglieder/Nutzer, haben den Leerstand und den Zustand der Quartiere im Blick und bewerten frühzeitig Entwicklungen am Markt und sichern so unsere wichtigste Einnahmequelle.

Entgegen der Entwicklung der Bevölkerungszahlen für das Bundesland sind zum 31. Dezember 2023 in der Landeshauptstadt Erfurt 216.267 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit steigt die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 747 Personen leicht an. Maßgeblich resultiert der Bevölkerungszuwachs aus Wanderungsgewinnen, insbesondere aus dem Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine und nicht zuletzt durch die jüngste Massennmigration.

Erfurt als Zentrum von Thüringen ist neben Jena ein attraktiver Wohnstandort, stellt zahlreichen Menschen vielfältige Arbeitsplätze zur Verfügung, bietet gute Bildung, gesundheitliche Versorgung und vielfältige Formate für Freizeit und Kultur. Diesen Städten wird aufgrund der Demografie eine prosperierende Entwicklung zugeschrieben. Durch vorausschauende durchgeführte Maßnahmen in der Vergangenheit in Bezug auf nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sind vielfältige Möglichkeiten nach zeitgemäßem Wohnraum am Markt gut vorhanden; nach wie vor übersteigt nach unserer Einschätzung das Angebot an Wohnungen den Bedarf an nachgefragten Wohnraum. Es stellt sich aber die Frage, ob der gewünschte Wohnraum in Form und Ausstattung und zum gewünschten Zeitraum vorhanden ist.

1.4. Branchenspezifische Entwicklung

Nach Jahren der Pandemie waren die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 sehr optimistisch und das ausgegebene Ziel war, diese Talsohle schnell zu überwinden. Doch die Realität mit dem Ukrainekrieg überraschte das ganze Land, Europa und die Welt. Plötzlich standen ganz andere, neue Prioritäten im Fokus. Einseitige Energieabhängigkeit, stark ansteigende Preise dieser Leistung bis hin zur geschürten Angst. Neue Fragestellungen bedurfte es, ob Energie im benötigten Umfang vorhanden sei und stellte uns vor ungeahnte Herausforderungen, auch im Jahr 2023. Eine Reihe von Maßnahmen wurden von politischer Seite zur Unterstützung, sowohl der Unternehmen, wie auch der betroffenen Menschen ergriffen, um vordergründig die Versorgung mit Energie zu sichern und im Nachgang die Belastungen aus den steigenden Energiepreisen für diese abzufedern. Hierbei sei die Reduzierung durch das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und der abgemilderte Umsatzsteuersatz für Gas- und Wärmelieferungen genannt. Trotz all dieser Beeinflussungen erreichte die Immobilienwirtschaft nahezu 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung und bestätigt damit ihre Beständigkeit und stabilisierende Funktion in der Gesamtwirtschaft.

Die Auswirkungen der Krise auf Krise folgenden Herausforderungen hat die bis zu dem Zeitpunkt an vorderster Agenda stehenden Aufgaben, wie steigender Leerstand, nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung sowie Sicherung von bezahlbarem Wohnraum vorerst etwas in den Hintergrund rücken lassen. Ihre Bedeutung ist jedoch nicht weg, Planung und Ausführung von notwendigen und bezahlbaren Bau- und Modernisierungsaufgaben, die Vorhaltung von Liquidität, die Machbarkeit des demografischen Wandels wie auch das gesellschaftliche Miteinander stehen weiter hoch im Fokus und werden parallel ausgeführt. Die aktuelle weltpolitisch sehr angespannte, aufgeheizte Situation hinterlässt Spuren und Aufgaben für die Branche, die neue Herausforderungen aufzeigen. Krieg um uns herum in Europa sowie folgend in Israel geht einher mit viel Leid für die Betroffenen, mit dem Verlust von Heimat und Wohlstand und dem damit in Verbindung stehenden massenhaften Verbrauch staatlicher Mittel um die notwendige Unterstützung gegen die Aggressoren leisten zu können.

Daraus hervorgehend, sind wir mehr als jede Branche auf das langfristige und aufeinander abgestimmte Miteinander von Bund, Land und Kommune angewiesen. Dabei spielte gerade dieses Miteinander im Geschäftsjahr nicht immer gut mit, denn neben der Unterbringung von Geflüchteten, vorrangig aus dem ukrainischen Kriegsgebiet, spielen Wohnen und Bauen mit anspruchsvollen Klimazielen, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, Herausforderungen in strukturschwachen Wohnungsmärkten und Wohnungsmangel in den Großstädten, Bezahlbarkeit des Lebens weiter eine entscheidende Rolle, um vorgegebene Ziele zu erreichen. Mehr denn je steht der soziale Zusammenhalt des gesamten Landes, aber auch die Spaltung des Landes aufgrund bestimmter Vorgänge, das weitere Absinken der Inflation auf ein normales bezahlbares Maß und nicht zuletzt die Stabilität der gesamten Volkswirtschaft auf der Agenda.

Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, ein Faktor der unseren Alltag und unser Wohlbefinden entscheidend gestaltet. Doch wichtigste Priorität ist, er muss bezahlbar bleiben. Die starken Unterschiede zwischen weiterwachsenen Märkten in den Großstädten sind für den Durchschnittsverdiener kaum leistbar. In diesen Ballungsgebieten ist der Wohnraum begrenzt und in dessen Folge steigen die Mietpreise immer mehr an. Gegensätzlich dazu sind im ländlichen Raum Wohnungsangebote genügend vorhanden, aber hier ist die Anzahl der dort Wohnenden überschaubar. Mietpreise in Stadt und ländlichen Gegenden oder die Betrachtung der Mietbelastungsquote zeigen ein vollkommen unterschiedliches Bild. Im ländlich geprägten Thüringen liegt diese mit ca. 23 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. hat am Ende des Geschäftsjahres 227 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften mit ca. 264.000 bewirtschafteten Wohnungen. Der Großteil dieser Wohnungen, ca. 95%, befinden sich im Eigentum dieser Unternehmen. Seit dem politischen Umbruch im Jahr 1990 investierten die Mitgliedsunternehmen des Thüringer Verbandes mehr als 14,6 Milliarden €, vor allem in den eigenen Wohnungsbestand.

Die Jahre der Pandemie und ihre Auswirkungen waren Besondere. Auf veränderte Herausforderungen, Einschränkungen, Nichtverfüg-

barkeiten und eine stetig nach oben gehende Preisschraube musste reagiert werden. Bis zum Geschäftsjahr hält dies an. Geplante Investitionen konnten nicht so realisiert werden wie vorgesehen und es gibt nach wie vor Verschiebungen oder gar Streichungen. Global gesehen tut sich etwas Entspannung auf dem Handwerkermarkt auf, weil Projekte allein aus Nichtdarstellung der Wirtschaftlichkeit nicht möglich sind.

Auch hat die belebte Zeit und deren Folgen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Schwächen und Verwundbarkeiten offenbart. Wie weitere Auswirkungen aufgrund der durchlebten Pandemie und der stark zugespitzten weltpolitischen Lage auf die Branche zukommen, bleibt abzuwarten, nicht zuletzt durch anstehende Wahlen in und um Deutschland herum. Da stehen Fragen, wie verfügbares Material zu sachlichen und bezahlbaren Preisen, wie verfügbares Handwerkerpotential weiter an, aber auch das neu gefasste Gebäudeenergiegesetz und dessen Umsetzung in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung und die CO₂ Bilanz wird uns weiter beschäftigen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Geschäftsverlauf

Mit dem Ergebnis des Jahres 2023 schließen wir an gleichbleibend gute Jahresüberschüsse der letzten Jahre an. Diese sind das Fundament für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft. Unsere sehr gut sanierten Bestände und Wirtschaftseinheiten, die auf Nachhaltigkeit und Auskömmlichkeit ausgerichtet sind, ermöglichen die Erbringung guter Ergebnisse, wobei sich stetig verschärfende Rahmenbedingungen, vielfältige gesetzliche Veränderungen, eine nach wie vor sich stetig nach oben drehende Preisspirale und immer noch vorhandene Material- und Handwerkerknappheit drastisch auswirken.

Die positive Entwicklung der Genossenschaft unter Maßgabe der Erreichung der beschlossenen Ziele der Jahresplanung 2023 weiter zu forcieren, gute Liquidität vorzuhalten, die Bezahlbarkeit der Nebenkosten für unsere Mieter und Nutzer zu erhalten und jedes einzelne Pro-

jekt in Instandhaltung und Modernisierung kritisch zu betrachten, ist das Gebot der Stunde. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen bildet sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, als unser Kerngeschäft, auch diesjährig positiv ab.

Eine gute Vermietungsquote, die sich widerspiegelt in sicheren Umsatzerlösen, sind die Grundlage für die sehr guten Ergebnisse. Die Einnahmeseite, die sich kontinuierlich aufgrund erfolgter Anpassung der Nutzungsgebühren in Verbindung mit dem Mietspiegel der Stadt Erfurt entwickelt, geben die Garantie, um die Ausgaben auf hohem Niveau stemmen zu können. Stetig notwendige Instandhaltung unter der Maßgabe der gesetzlichen Standards in den Quartieren, zu verbessern und somit für Sicherheit zu sorgen, das sind Aufgaben mit oberster Priorität. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von T€ 4.627,0 geht über die beschlossenen Jahresziele hinaus.

2.1.1. Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Am Ende des Geschäftsjahres hat die Genossenschaft im Norden von Erfurt 5.587 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 300.041,24 m² sowie 538 Garagen und Stellplätze in ihrem Bestand.

242 Wohnungen waren am 1.1. des Geschäftsjahres nicht vermietet. Zum Jahresende stehen 268 nicht vermietete Wohnungen zu Buche, das entspricht einer Steigerung von 26 Wohnungen. Weitergehend sind 31 abgeschlossene Nutzungsverträge vertraglich gebunden für in der Zukunft liegende Einzugsstermine. Für weitere 58 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt und bereits Mitgliedschaften eröffnet. Dementsprechend stehen 179 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen weiterer Interessierter zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 96,80 % und geht mit einer Vollvermietung einher. Auch wenn sich das Vermietungsgeschäft anspruchsvoll und herausfordernd entwickelt, kann es als durchweg positiv bewertet werden.

Im Geschäftsjahr wurden 462 Nutzungsverträge abgeschlossen und 493 beendet, was einer Fluktuationsrate von 8,8 % entspricht.

2.1.2. Umsatzentwicklung

Aus dem zu betreuenden Bestand an Wohneinheiten, der sich am Jahresende auf eine Anzahl von 5.587 beläuft, erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 31.451,9.

Die Untersetzung findet sich in der folgenden Aufstellung wieder.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2023	2022	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Sollmieten	21.046,7	20.817,9	228,8
Erlösschmälerung Leerstand	-917,9	695,8	-222,1
Erlösschmälerung Mietminderung	-110,3	-129,3	19,0
Jahresnettokaltniete	20.018,5	19.992,8	25,7
Sonstige Erlöse	49,8	41,8	8,0
Erlöse aus Umlageabrechnung	11.383,6	9.181,8	2.201,8
Gesamt	31.451,9	29.216,4	2.235,5

Die Steigerung der Sollmiete um T€ 228,8 ist im Wesentlichen auf moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete in einzelnen Teilen des Bestandes zurückzuführen. Ebenso konnten höhere Nutzungsentgelte bei dem vertraglichen Abschluss von Neuverträgen erzielt werden. Die Erlösschmälerungen haben sich im laufenden Jahr um T€ 222,1 erhöht. Minderungen aufgrund von Baumaßnahmen oder im Zusammenhang mit Schadensfällen mi-

nimierten sich in Höhe von 19,0 T€, sodass eine Jahresnettokaltniete von T€ 20.018,5 erzielt werden konnte.

Dies aus den Abrechnungen der Betriebskosten ergebenden Erlöse sind aufgrund der ermittelten Verbrauchswerte infolge der starken Anstiege der Energiepreise um T€ 2.201,8 auf T€ 11.383,6 gestiegen. Saldiert betrachtet, beziffern sich die Umsatzerlöse auf T€ 31.451,9.

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

Sanierungsgrad der Wohnung	2023	2022
teilweise saniert	5,01 €/m²	4,93 €/m²
saniert	5,80 €/m²	5,75 €/m²
Neubau	7,60 €/m²	6,67 €/m²
Durchschnitt	5,77 €/m²	5,67 €/m²

2.1.3. Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Nach den Einschränkungen in den Jahren der Corona-Krise standen im Geschäftsjahr wieder umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen in ihrer facettenreichen Form in den unterschiedlichsten technischen Bereichen sowie bauliche Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz im Fokus.

Auch vor uns machen die größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft seit Jahrzehnten nicht Halt. Wohnen wird immer teurer. Zu den stark gestiegenen Material- und Baukosten kommt eine Vielzahl von Anforderungen wie das Erreichen des klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045.

Angespannte politische und weltwirtschaftliche Gegebenheiten haben die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft weiter verschlechtert; anhaltende Lieferengpässe und Preissteigerungen aufgrund der angestiegenen Inflation kommen hinzu.

Das hat zur Folge, dass Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen im Geschäftsjahr neu bewertet und mit anderen Prioritäten ausgeführt werden mussten. Laut nachstehender Kostenverteilung wurden insgesamt mehr als Mio. € 6,9 verwendet, wovon ca. Mio. € 5,0 als Aufwand behandelt wurden.

Die umfangreichen Bauvorhaben stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Kostenverteilung	Instandhaltung/Modernisierung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand T€
Großmaßnahmen	926,7	0,0	926,7
Herrichten von Leerwohnungen	2.184,9	114, 1	2.070,8
Herrichten von Wohnraum Aktion Leben	147,0	41,3	105,7
laufende Instandhaltung	1.193,6	0,0	1.193,6
Brandschutzmaßnahmen	52,5	0,0	52,5
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften	127,1	0,0	127, 1
Versicherungsschäden/ Mieterbelastung	572,7	0,0	572,7
Modernisierung/Neubau	1.718,8	1.718,8	0,0
Gesamt	6.923,3	1.874,2	5.049,1

Großmaßnahmen/ Brandschutz/ Modernisierung

- Für neue Warmwasserleitungen einschließlich der Warmwasseraufbereitung in verschiedenen Objekten im Wohngebiet Moskauer Platz wurden insgesamt T€ 357,0 aufgewendet. Die Arbeiten finden im kommenden Geschäftsjahr ihren Abschluss.
- Für T€ 111,0 wurde der Eingangsbereich der Budapester Straße 39 gemäß dem Corporate Design unserer Genossenschaft in Anlehnung an die bereits realisierten Großobjekte unter Berücksichtigung der zu erwartenden Maßnahmen des baulichen Brandschutzes umgestaltet und instandgesetzt.
- Entsprechend des Brandschutzkonzeptes für die Sofioter Straße 7–9 wurden zusätzliche Notausgänge für T€ 137,9 geschaffen. Außerdem erfolgten im Objekt die Erneuerung der Trinkwasserleitungen im Keller in Höhe von T€ 83,9.
- Im Rahmen der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes der Lilo-Herrmann-Straße 1–3 wurden alle Wohnungseingangstüren geprüft und bei Bedarf mit OTS-Schließung versehen, wofür Mittel in Höhe von T€ 62,8 bereitgestellt wurden.
- Der Einbau von Brandmeldeanlagen mit Feuerwehrotruf in den Objekten Eislebener Straße 3 und 5 kostete T€ 781,3. Diese Aufwendungen konnten als nachträgliche Herstellkosten in den Anlagen in Bau aktiviert werden.
- In der Friedrich-Engels-Straße 40/40 a–d und 41/41 a–c 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€ 889,4 investiert und als nachträgliche Herstellkosten aktiviert.

Herrichten von Leerwohnungen und Aktion Leben

Das Herrichten von Leerwohnungen zur Wiedervermietbarkeit 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€ 9,4 wurden 247 Wohnungen zur Weitervermietung hergerichtet. In weiteren 107 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€ 2.331,9, woraus T€ 155,4 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€ 1.193,6 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 572,7. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre verschleißten. Ein weiterer Grund sind defekte Flex-Schläuche und Eckventile verbunden mit altersbedingtem Verschleiß. Drei kleinere Brandschäden waren im Geschäftsjahr zu verzeichnen.

Auch diesjährig dienen durchgeführten Maßnahmen vorrangig der baulichen Modernisierung und Instandsetzung größerer technischer Anlagen und Gebäudeteile sowie der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes. Schaden vom Bestand und seinen Bewohnern fernzuhalten, um ihnen angenehme

Quartiere zu überlassen: dafür ist es wichtig, bauliche Mängel rechtzeitig erkennen und daraus vorausschauendes Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte zu eruieren. Die objektive wirtschaftliche Betrachtung und das Wissen bilden die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand und die Basis für eine effektive Bewirtschaftung und Vermietung.

Die letzten herausfordernden Jahre lassen uns heute noch bei einer Vielzahl von Kostenarten die Durchführung von Bauleistungen spannend erleben. Ein stetiges Auf und Ab zwischen extremen Lieferschwierigkeiten in Handel und Industrie, verbunden mit nach wie vor sehr langen Wartezeiten auf Baumaterial und die extrem gestiegenen Preise, bedeuten zusätzlichen Aufwand bei der Vorbereitung und Durchführung der Instandhaltungs- und Bauprozesse. Momentan ist die Auslastung der Firmen noch gut gegeben, die Nachfrage nach Bauleistungen aufgrund der Preisstrategie etwas gedämpft und die verfügbare Anzahl der Firmen sinkend. Aufgrund der Abnahme ist die Überlastung des Handwerkermarktes deutlich zu spüren. Das Geschäftsmodell Handwerk leidet sehr. Somit ist es unumgänglich, dass wir uns der Herausforderung stellen müssen, Prozesse neu zu denken.

2.1.4. Verbundene Unternehmen

Gegründet im Jahr 2001 durch die Genossenschaft kann die DIZ Immobilienmanagement auf mehr als zwanzig Jahre ihres Bestehens zurückblicken. Im Tochterunternehmen wird die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung sowie Leistungen im Bereich der Gebäudeinstandsetzung erbracht. Für die Genossenschaft als Alleingesellschafter ist das Tochterunternehmen ein starker und verlässlicher Partner bei der Ausführung von Handwerkerleistungen in den verschiedensten Gewerken. Die Tochterunternehmung bringt damit die verschiedensten Dienstleistungen, als starker und verlässlicher Partner, sowohl für die Genossenschaft wie auch im externen Bereich für Dritte und unterstützt in dem derzeit angespannten Handwerkermarkt. Als wesentlichstes Betätigungsfeld ist

das Malergewerk im Herrichten von Wohnraum zu verzeichnen. Ferner beteiligt sich das Tochterunternehmen an Ausschreibungen größeren Umfanges für Dritte mit guten Erfolgen.

Am Bilanzstichtag wurde im Rahmen der Verwaltungstätigkeit ein Wohnungsbestand von insgesamt 1.639 Wohneinheiten und 146 Garagen betreut. Anteilig davon stehen 806 Wohnungen und 80 Garagen im genossenschaftlichen Eigentum. Im Bereich der Miethausverwaltung verwaltet die DIZ Immobilienmanagement GmbH 17 Wohneinheiten. In der Sondereigentumsverwaltung werden 99 Wohnungseigentümer betreut.

2.1.5. Beteiligungen

Seit dem Jahr 2006 existiert der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften in dem sich die drei größten Erfurter Wohnungsbau-genossenschaften unter der Dachmarke „Die Genossenschaften für Ihre Region“ zusammen geschlossen haben, um ihre Marketing-aktivitäten zu bündeln und Synergien besser zu nutzen. Seit der Veränderung und dem Ausscheiden eines Partners am Ende des Geschäftsjahres 2021 organisierte sich der Verbund neu und ist unter dem Namen „Die Regionalen Genossenschaften (REG)“ neu. Er öffnete sich für andere Genossenschaften der Region sowie andere Branchen.

Der Verbund repräsentiert am Bilanzstichtag ca. 15.000 Mitglieder, 13.000 Wohnungen mit circa 30.000 Bewohnern.

Unsere Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % halten wir weiterhin aufrecht. Mit dieser Zusammenarbeit werden Synergien im Bereich der Sicherheit und Absicherung bestimmten Risiken effektiv gemeinsam betrachtet. Um den seit einigen Jahren stark steigenden Versicherungsfällen im Bereich der Wohngebäudeversicherung sowie den damit in Verbindung stehenden steigen- den Kosten haben wir mit konsequenter und transparenter Betrachtungsweise sowie flexibler Handhabung Einhaltung gewährt. Vielfältige Risiken, die einerseits aus der Organ-

haftung resultieren und andererseits die Mitarbeiter*innen betreffen, sind durch die Kooperation abgedeckt.

2.1.6. Qualitätsmanagement

Die mit der Einführung des Qualitätsmanagements im Jahr 2006 festgeschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik wird stetig auf ihre Aktualität geprüft, aktuell unterliegt Sie der DIN EN ISO 9001:2015. Hohe Qualität und die kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen, mit dem Streben nach vollständiger Kundenzufriedenheit, der stetigen Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit gelten als Schwerpunkte neben der positiven Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern unter Beachtung umweltschonender Aspekte.

Dass sich das Qualitätsmanagementsystem bewährt hat, geht aus den Berichten zu den System- und Überwachungsaudits hervor. Es ist ein fester Bestandteil unserer Genossenschaft. Als immer fortwährender Prozess gibt es keinen Stillstand. Das Qualitätsmanagementsystem lebt und entwickelt sich beständig weiter, dazu tragen alle Mitarbeiter* innen der Genossenschaft bei. Im Rahmen der Managementbewertung für das Überwachungs- und Wiederholungsaudit wird die Qualitätspolitik auf ihre Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Unser gelebtes Qualitätsmanagement ist ein Instrument der Verbesserungspotentiale und Handlungsbedarfe.

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.

2.2. Lage des Unternehmens

2.2.1. Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt der Vergleich der Ertragslage folgende Veränderungen:

	2023	2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.451,9	29.216,4	2.235,5
Bestandsveränderungen	-1.407,8	2.176,6	-3.584,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	617,9	410,5	207,4
Summe Betriebsleistung	30.662,0	31.803,5	-1.141,5
Betriebskosten und Grundsteuer	11.343,2	12.590,1	1.246,9
Instandhaltungsaufwand	5.049,1	4.512,1	-537,0
Personalaufwand	2.788,4	2.533,6	-254,8
Abschreibungen	4.205,2	4.201,9	-3,3
Zinsaufwendungen für Darlehen	798, 1	884,5	86,4
Sonstige Aufwendungen	2.243,4	2.093,7	-149,7
Summe Betriebsaufwand	26.427,4	26.815,9	388,5
Betriebsergebnis	4.234,6	4.987,6	-753,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	88,8	39,7	49,1
Neutrales Ergebnis	331,6	522,3	-190,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-28,0	-45,7	17,7
Jahresergebnis	4.627,0	5.503,9	-876,9

Im Geschäftsjahr minimierte sich die Betriebsleistung um T€ 1.141,5 auf T€ 30.662,0. Im Saldo resultiert die Minderung der Betriebsleistung aus einer Verringerung der Bestandsveränderung für Betriebskosten in Höhe von um T€ 3.584,4, hervorgerufen durch Einsparungen für Warmwasser und Heizung aufgrund der Energiepreisbremse.

Dem stehen gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 2.235,5 gegenüber. Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren aus einem höheren Abrechnungsergebnis für die Betriebskosten 2022 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.

Der Betriebsaufwand veränderte sich um T€ -388,5 auf T€ 26.427,4. Um T€ 1.246,9 geringere Betriebskosten wie zuvor beschrieben und um T€ 86,4 geringeren Zinsaufwendungen stehen um T€ 537,0 höhere Instandhaltungsaufwendungen und um T€ 254,8 höhere Personalkosten aufgrund von Neueinstellungen gegenüber. Ebenfalls ein Anstieg um T€ 149,7 ist für sonstige Aufwendungen zu verzeichnen.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete konnte auf 4,0 % (2022: 4,4 %) verringert werden.
Im Saldo verringerte sich das Betriebsergebnis um T€ 753,0 auf T€ 4.234,6. Ein Anstieg zeigt sich im Zins- und Beteiligungsergebnis. Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 331,6 und beinhaltet im Geschäftsjahr u.a. Positionen, wie die Aufwendungen in Höhe von T€ 45,4 aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 216,5, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 91,0 sowie Erträge aus vereinbarten Guthaben mit T€ 24,6.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 4.627,0.

Mit 526,25 €/ME hat sich der Verwaltungskos-tensatz im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht (2022: 479,09 €/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.

Bedingt durch die solide 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€ 4.627,0 erwirtschaftet. Liquiditätsunwirksame Aufwendungen und Erträge fanden ihre Berücksichtigung, so dass der Cashflow ausgehend vom Jahresergebnis 2023 T€ 9.466,6 beträgt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit endet mit T€ 12.296,8.

Die planmäßige Tilgung zuzüglich einer Sondertilgung von T€ 1.024,8 der Dauerfinanzierungsmittel sowie die Darlehensneuaufnahme in Höhe von T€ 1.700,0 zur Unterstützung der Investitionstätigkeit stellen die wesentlichen Komponenten im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dar. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete verringerte sich im Geschäftsjahr auf 40,1 % (2022: 44,3%).

	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	4.627,0	5.503,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.205,2	4.201,9
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	649,7	-645,1
Ertragsteueraufwand	2,4	42,5
Ertragsteuerzahlung	-17,8	-43,6
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	0,7
Cashflow	9.466,6	9.060,3
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	358,5	-1.158,0
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	1.752,3	-89,4
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	745, 1	872,7
Sonstige Beteiligungserträge	-26,0	-27,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.296,8	8.658,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.673,0	-1.608,0
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	79,0	37,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.594,0	-1.570,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	19,8	-51,9
Eintrittsgelder	11,1	51,9
planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-7.235,2	-7.980,8
Sondertigung	-1.024,8	0,0
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmitteln	-798, 1	-882,3
Valutierung von Dauerfinanzierungsmitteln	1.700,0	500,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.327,2	-8.405,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.375,6	-1.318,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.088,8	6.406,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.464,4	5.088,8

2.2.3. Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 753,3 erhöht und endet mit T€ 144.769,2. Auf der Vermögensseite führten saldiert im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen mit T€ 1.941,5, planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.205,2, die Minderung der Forderungen und sonstige Vermögensgegen-

stände sowie der Anstieg an flüssigen Mitteln um T€ 3.375,6 zu einer Erhöhung 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 höhere Rückstellungsbildung für Instandhaltungen erforderlich, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um T€ 1.769,2.

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

	31. Dez. 2023		31. Dez. 2022		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	131.592,2	90,9	133.856,0	92,9	-2.263,8
Finanzlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	131.835,7	91,1	134.099,5	93,1	-2.263,8
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	0,0	0,0	850,0	0,6	-850,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4.469,1	3,1	3.977,6	2,8	491,5
	4.469,1	3,1	4.827,6	3,4	- 358,5
Flüssige Mittel	8.464,4	5,8	5.088,8	3,5	3.375,6
Vermögen	144.769,2	100,0	144.015,9	100,0	753,3
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	103.252,5	71,3	98.594,6	68,4	4.657,9
Fremdkapital	35.179,6	24,3	41.739,6	29,0	-6.560,0
	138.432,1	95,6	140.334,2	97,4	-1.902,1
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.891,6	1,3	988,5	0,7	903,1
Verbindlichkeiten einschließl. Rechnungsabgrenzungsposten	4.445,5	3,1	2.693,2	1,9	1.752,3
	6.337,1	4,4	3.681,7	2,6	2.655,4
Kapital	144.769,2	100,0	144.015,9	100,0	753,3

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 131,8 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 103,3 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 35,2 gedeckt. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote laut

Handelsbilanz bei 66,4 % (Vorjahr 63,3 %). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 421,24€/m² (Vorjahr: 431,16 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 115,47 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 137,01 €/m²).

2.2.4. Plan/Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Vergleich zur Planung der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 ergeben sich wesentliche Veränderungen bei den Umsatzerlösen, hervorgerufen durch geringere Erlöse aus den Betriebskostenabrechnung als geplant. Durch

geringere Betriebskostenaufwendungen vor allem für die Fernwärme aufgrund der Auswirkungen der Preisbremse betragen Bestandsveränderungen T€ -1.407,8. Ebenso verringerten sich dadurch die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Dies wiederum wirkt sich positiv auf das Jahresergebnis aus, welches T€ 4.627,0 beträgt und T€ 1.147,9 über dem Planwert liegt.

Plan-Ist-Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung, Angaben in T€

	Plan 31.12.2023 T€	Ist 31.12.2023 T€	Differenz T€
1. Umsatzerlöse	32.709,8	31.496,2	-1.213,6
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	114,1	-1.407,8	-1.521,9
3. Sonstige betriebliche Erträge	347,4	925,1	577,7
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.281,0	15.984,5	3.296,5
5. Rohergebnis	13.890,3	15.029,0	1.138,7
6. Personalaufwand	2.941,6	2.788,4	153,2
7. Abschreibungen	4.126,1	4.205,2	-79,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.984,3	2.124,8	-140,5
9. Erträge aus Beteiligungen	27,5	26,0	-1,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,2	62,8	59,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	752,1	798,1	-46,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	60,0	2,4	57,6
13. Sonstige Steuern	577,8	571,9	5,9
14. Jahresüberschuss	3.479,1	4.627,0	1.147,9

3. Prognosebericht

Nach vielen Jahren mit weitgehenden stabilen Rahmenbedingungen steht die Wohnungswirtschaft vor den größten Herausforderungen seit Jahrzehnten. Zu den bekannten Herausforderungen sind zahlreiche neue, besonders brisante Themen dazu gekommen. Gesamt kann man sagen „Wohnen wird immer teurer“ die Herausforderungen komplexer und vielschichtiger. Die uns bekannten Themen kommen durch Pandemie und Krieg in Europa in anderen Dimensionen zum Tragen. Zu deutlich gestiegenen Nebenkosten kommen die Anforderungen des klimaneutralen Gebäudebestands gepaart mit stark gestiegenen Baukosten.

Um die Genossenschaft langfristig positiv weiter entwickeln zu können, sehen wir es als oberste Aufgabe, die mit diesen Herausforderungen drohenden Folgen für die Genossenschaft abzumildern. Bedrohliche Situationen frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern, mit einem gesunden und dem Markt entsprechenden Kerngeschäft sorgen wir bei Mitgliedern und Nutzern, Geschäftspartnern sowie Mitarbeiter*innen und deren Umfeld, negativen Auswirkungen von ihnen fern zu halten. Die Immobilienwirtschaft muss praktikable Lösungen finden für die von Politik beschlossenen neuen Gesetze. Sie sind nicht immer inhaltlich klar und deutlich, was die Umsetzung erschwert, verteuert und zudem durch den Fachkräfte- und Handwerkermangel nochmals deutlich in der Umsetzbarkeit beeinträchtigt.

Nachhaltigkeit und Beständigkeit für unsere Quartiere heute und in Zukunft für folgende Generationen, trotz angestiegener Einkommen bei immer noch hoher Inflation, 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 wirken der Wohnarmut entgegen.

Unter Einhaltung der gegebenen Bedingungen und beschlossenen Prämissen sind beeinträchtigende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, derzeit sowohl in ihrer zeitlichen Aus-

prägung wie auch zahlenmäßig schwer zu beziffern. Die Genossenschaft ist stabil und gut austariert. Wir werden zielstrebig 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 2024 ist eine positive Liquidität zur Absicherung der anstehenden Ausgaben jederzeit gegeben.

Das Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2024 als weitere Auskopplung der beschlossenen langfristigen Unternehmensplanung bis 2035 hat folgende Ergebnisse festgeschrieben. Entsprechend der Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse in Höhe von T€ 32.448,8,8 geplant. Als entscheidender Anteil ist die ansteigende durchschnittliche Sollmiete mit 5,90 €/m² aus dem Kerngeschäft zu benennen, wobei Erlöse aus dieser Position in Höhe von T€ 21.413,1 zu realisieren sind. Etwas zurückgehende Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2023 sind mit T€ 11.952,6 berücksichtigt. Die Begründung hierfür liegt in den staatlichen Entlastungspaketen für den o.g. Zeitraum. Im Aufwandsbereich befinden sich die Untersetzung nach verschiedenen Kostenarten. Für bezogene Lieferungen und Leistungen sind T€ 22.299,0 eingeplant, die sich mit T€ 22.166,5 aus den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben. Personalaufwendungen sind in Höhe von T€ 3.051,4 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung geplant. Unter Abbildung der benannten Größen erwarten wir ein positives Jahresergebnis mit T€ 1.409,8, welches sich zum überwiegenden Teil an das Kerngeschäft gebunden ist.

Für die dem Geschäftsjahr folgenden Planungszeiträume bleiben speziell und besonders. Wandelnde Rahmenbedingungen im Kerngeschäft, verändertes Mitglieder- und Nutzerklientel, die Ausführung von preisstabilen und qualitativ hochwertigen Handwerkerleistungen und die Ausführung der politischen Vorgaben sind uns fordernde Aufgaben. Die Besetzung offener Stellen mit geeignetem Personal in allen Ebenen wird weiterhin eine anspruchsvolle Aufgabe bleiben. Unsere anstehenden Aufgaben, werden realistisch be-

urteilt und wir treffen Entscheidungen als gute Grundlage und sichere Basis für eine weitere positive Entwicklung. Für Geschäftsjahr 2024 wird im Planungsszenario eine Quote für die Vermietung von 95,01 % und das Eigenkapital mit 68,04 % eingeschätzt.

4. Chancen - und Risikobericht

Die Sicherung und Erhaltung unseres Bestands haben wir in unserer langfristigen Unternehmensplanung bis zum Jahr 2035 formuliert. Mit der Beschlussfassung haben wir für die Zukunft geplant und ebnen die Entwicklung unserer Genossenschaft für die kommenden Generationen. Uns ist es wichtig, auch künftigen Generationen Quartiere zu hinterlassen, in denen man behaglich, sicher und leistbar wohnen kann. Zum Zeitpunkt des Beschlusses in 2021 gehörten die Pandemie, kriegerische Auseinandersetzungen in Europa und die damit einhergehende Energieknappheit und deren Preisentwicklung nicht zum Tagesgeschäft, wie heute. Trotz oder gerade wegen dieser Herausforderungen ist die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Erhaltung unseres Gebäudebestandes für unsere Mitglieder und Nutzer festgeschrieben. Vielfältige neue Herausforderungen sind auf diesem Weg hinzugekommen. Die im Fokus stehende Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität entsprechend dem genossenschaftlichen Auftrag ist und bleibt oberste Priorität. Ein gewisses Risiko für unsere mit Fernwärme versorgten Bestände hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG und den darin enthaltenen selbst zu tragenden Kostenanteil bleibt für die Folgejahre bestehen. Unter Bezugnahme auf den Emissionsfaktor ist die sich daraus ergebende Entwicklung der CO₂ Kosten selbst bei gleichbleibender Einstufung schwer einschätzbar.

Unter Bezugnahme auf die herausgelöste Jahresscheibe aus der langfristigen Unternehmensplanung gehen wir von einer weiteren positiven Entwicklung aus, auch wenn die Rahmenbedingungen getrübt sind. Um das Wohnen als eine zentrale Aufgabe des 21. Jahrhunderts mitgestalten zu können, sind Bund und Land bis hin zur Kommune unterstützend gefragt. Nachhaltige Gestaltung von Städten,

Gemeinden und Quartieren nebst Sozialräumen sind gefragter denn je. Diese sozialverträglich und generationengerecht, unter Beachtung der Prämissen des beschlossenen Klimagesetzes in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung, der Digitalisierung sowie die Regelung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes sind unsere gewaltigen Aufgaben.

Bestandsgefährdende Risiken sind trotz der sich stetig wandelnden Rahmenbedingungen nicht unmittelbar offensichtlich.

Beim Erkennen solcher Sachverhalte und deren Steuerung ist unser gut funktionierendes Risikomanagement und dessen regelmäßige Auswertung ein sehr gutes Werkzeug, eben ein sehr gutes Instrument und Basis zur Schadenabwehr. Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Durchführung der Risikoidentifizierung, deren Bewertung und stetiger Kontrolle, der für die Genossenschaft festgeschriebenen Risikobereiche. In das Organisationshandbuch eingebracht, unterliegt das Risikohandbuch der stetigen Anpassung der Sachverhalte und Prozesse. 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.

4.1. Vermietung

Die Abbildung der guten wirtschaftliche Stabilität aufgrund vergangener sehr guter Jahre, ist bei einer Großzahl an Wohnungsunternehmen gegeben und war Indikator, um die schwierigen letzten Jahre gut zu überstehen. Unternehmerische wirtschaftliche Stabilität und Stärke im Wesentlichen von den vereinbarten Mieten abhängig, ist die Grundlage für die Ausgewogenheit der Ausgabe- und Darstellung positiver Ergebnisse. Die genossenschaftliche Aufgabe die Versorgung ihrer Mitglieder und Nutzer mit bezahlbarem Wohnraum, gleichzeitig jedoch die Kosten

der Versorgung der Wohnung sowie der Instandhaltung und Sanierung nicht ins Unaufhörliche steigen zu lassen, sind nur ein kleiner Teil dieser Herausforderungen. Weitere mächtige Herausforderungen im Bereich Wohnen in Verbindung mit Klima, Umwelt und Natur sind nicht mehr wegzudenken. Hier stehen die Fragen, in welchem Zeitraum kann welcher Beitrag geleistet werden, um Aufgaben, wie den Ausbau digitaler Strukturen, die Mobilität in den Quartieren, Energie fürs Quartier und Wohnen für jedes Alter ausführen zu können. Darüber hinaus kommen weitere Aufgaben, die von der Politik auf die Unternehmen übertragen werden, z.B. die Umsetzung des Gesetzes der CO² Bepreisung oder aber die Beschreitung des Klimapfades u.v.m.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist ungebrochen auf hohem Niveau. 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.

Erfurt als thüringer Landeshauptstadt ist lebenswert und attraktiv. Resultierend aus der guten Anbindung an Straße, Bahnnetz und Flughafen gibt es vielseitige Wohnmöglichkeiten, Kultur und Industrie in der Mitte Deutschlands.

Den baulichen Zustand unserer Quartiere kennen wir, geben Acht und bewerten diesen stets, sodass wir auch künftig bezahlbare Nutzungsentgelte als unsere erste unternehmerische Haupteinnahmequelle, aber auch deren Wirtschaftlichkeit im Blick darstellen. Deren moderate Gestaltung ist Garant dafür, trotz der schwierigen Bedingungen, erforderliche Investitionen im Bestand zu sichern.

4.2. Instandhaltung

Sei der Pandemie und deren Auswirkungen haben Wohnung und Quartier nochmals an Bedeutung gewonnen. Das Wohnen ist stärker in

das Bewusstsein ihrer Bewohner*innen gerückt. Die hierfür aufzubringenden steigenden Kosten für Bauleistungen sind eine große Herausforderung für die Genossenschaft und machen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum anspruchsvoller. Kostengünstige Bauleistungen sind momentan nicht möglich. Wachsende Ansprüche, alles soll besser und schöner werden und somit ein Plus an Wohnqualität darstellen, stehen dem entgegen. Energieeffizienz, erneuerbare Energien, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz müssen eingehalten werden. Auch barrierefreie Wohnungen, sind gefragt und wären gut, mit moderner Medienversorgung, einer zukunftsfähigen Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für eingeschränkte oder ältere Menschen und erhöhten Sicherheitsstandards, wären nicht die enormen Aufwendungen und die schwierige Verfügbarkeit der umsetzenden Anbieter.

Das sind alles Prämissen die es dem Mitglied und Nutzer in Sachen Wohnen dauerhaft angenehm machen. Das ist eine Aufgabe und nur mit enormer Kraftanstrengung leistbar. Auf Basis öffentlichen Diskussionen in der Gesellschaft gilt es, Prioritäten zu setzen, damit alle gut und sicher wohnen können. Es zeigt aber auch, welche noch nie dagewesene Vielfalt von Herausforderungen die Wohnungswirtschaft erreicht hat und den Alltag rund um das Kerngeschäft bestimmt.

Viele Regularien wie Heizkostenverordnungen, EED, Verordnungen der Energieversorgung über kurzfristige und mittelfristige wirksame Maßnahmen bis hin zu der bereits beschlossenen CO² Verteilung und diesjährig neu die Umsetzung des neu gefassten Gebäudeenergiegesetzes wird auf dem Rücken der Wohnungswirtschaft ausgetragen und viel Geld in Anspruch nehmen. Wir sehen uns getrieben als ausführender Arm 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.

Diese vielen aufgezeigten Szenarien zeigen 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. Entsprechend den Vorgaben der Langfristplanung und unter Berücksichtigung der Anpassung aus den bereits umgesetzten Projekten wird geplant und ihre Durchführung entsprechend verschiedener Sachverhalte neu bewertet. Auch im neuen Geschäftsjahr müssen wir mit mehrfachen Preissteigerungen der Industrie und des Großhandels rechnen, was sich aus der immer noch hohen Inflation in Deutschland und den Auswirkungen des Ukrainekrieges und weiterer Konflikte ergibt.

Unsere Bestände haben in den letzten Jahrzehnten eine gute Sanierung erfahren und wir können den Großteil als sehr gut saniert bezeichnen. Trotz aller Herausforderungen aufgrund der weltwirtschaftlichen Sachverhalte muss weiter investiert werden, um erforderliche Standards zu erreichen, auch im Hinblick auf den Klimapfad unserer Genossenschaft. Dabei liegt der Fokus jeder Investition 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.

Vorausschauendes Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte, das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln, Betrachten von Sicherheits- und Brandschutzszenarien ist 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 Sanitäreanlagen,

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

Momentan hohe Preise, nicht immer verfügbares Material sowie die Suche nach Handwerkerschaft gehen einher mit Verschiebungen oder gar Streichungen von Maßnahmen und Projekten. Dennoch stehen Sicherheit und Erhalt sowie der Verbesserung unserer Gebäudesubstanz unter nachhaltigen Ansätzen an oberster Stelle. Die Bedeutung der Bestandserhaltung sehen wir als Daueraufgabe.

4.3. Neubau „Wohnen am Zoo“

Das Neubauprojekt „Wohnen am Zoo“ im Wohngebiet am Roten Berg steht weiter, unter Berücksichtigung gestiegener Kosten und neuer Anforderungen in unseren mittel- bis langfristigen Planungshorizont. Die Abrissflächen im Jakob-Kaiser-Ring wurden neu beplant, Gutachten erbracht und Zeithorizonte definiert. Die städtebaulichen wie auch nutzungsspezifischen Modelle sind für breite Nutzungsgruppen entworfen. Wir befinden uns weiterhin in der städtebaulichen Abstimmungsphase sowohl mit der öffentlichen Hand wie auch mit weiteren Partnern. Gemeinsam mit den Akteuren der Stadt Erfurt werden wir den nun folgenden Zeithorizont definieren, um Planungs- und Genehmigungssicherheit zu erlangen. Parallel finden die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit statt. Der Fokus ist auf Anfang 2025 gerichtet.

Die Entwicklung und Zukunft dieses Stadtteils sehen wir als Genossenschaft durchweg positiv und mit neuen Bauweisen und zunehmenden Portfolio tragen wir dazu bei. Unter

der Maßgabe unsere Quartiere zu erweitern und ergänzende Wohnformen in unserem Bestand einzubringen, sind wir der festen Überzeugung, dass das Wohnen der Zukunft eine Kombination aus neu denken, zeitgemäßer Architektur und nachhaltiger Bauweisesein wird.

4.4. Liquiditätslage

Mit der für die Geschäftsjahre 2021 bis 2035 beschlossenen langfristigen Unternehmensplanung wurden vielfältige aber auch kostenintensive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Ebenso wurden entsprechend dem damaligen Planungsszenario Aufwendungen in Bezug auf den Neubau „Wohnen am Zoo“ festgeschrieben. Diese Maßnahmen gingen einher mit einem erhöhten Bedarf an liquiden Mitteln. Beginnend im Jahr der Corona Pandemie und folgend in den Auswirkungen, die durch den Ukrainekrieg entstanden sind, verliert dieses Dokument in Teilen seine Realität. Eine Überarbeitung wird in 2025 folgen. Die allgemeine Wirtschaftslage und die damit einhergehenden Rahmenbedingungen in Bezug auf Material, Energie und Finanzierungsbedingungen werden beleuchtet und fixiert. Ferner wird der Bestand der Genossenschaft im Hinblick auf eine nachhaltige Bestandserhaltung bewertet und fließt ebenso in die langfristige Unternehmensplanung ein. Nachhaltige Bestandserhaltung und -verwaltung im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische, soziale und kulturell Aspekte in Einklang.

Der aus dem Fremdkapital begründete Kaptaldienst als einer der wesentlichsten Ausgabenposten bedient die fristgerechte Tilgung und Zinszahlungen; sie bedürfen der stetigen Überwachung durch das Risikomanagementsystem. Aus dem Zinsänderungsrisiko und der momentanen gegenläufigen Entwicklungstendenz im Finanzierungsbereich, die etwas konträr zur langfristigen Planung stehen, lassen sich somit frühzeitig Maßnahmen identifizieren, um dem entgegenzuwirken.

Das in das EPR System WODIS Sigma eingebettete Budget dient der kostenseitigen Abbildung der Ausgabenstruktur. Entsprechend

dem Jahresplan werden definierte Größen für beschlossene Projekte jährlich eingestellt. Vorrangig und kleinteilig sind die Projekte im Bereich der Großmaßnahmen budgetiert, aber ebenso unterliegen vielfältige Kostenarten in den verschiedenen Bereichen monatlicher der Kontrolle und Analyse. Eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert und ausgeglichen. Die Einhaltung des Gesamtbudgets hat oberste Priorität, Überschreitung ist nur im Worst Case eine Option.

Im Geschäftsjahr wurde zugunsten der Erhaltung der Liquidität und infolge von Preissteigerungen auf bestimmte Projekte im Instandhaltungs- und Großmaßnahmenbereich verzichtet beziehungsweise durch andere Projekte ersetzt. Dies wiederum wirkte sich zugunsten der Liquidität aus. Darlehen wurden so wie im Plandokument beschlossen und zur Unterstützung von Balkonanbauten im Bestand verwendet. Trotz der schwierigen vorherrschenden Rahmenbedingungen ist die Genossenschaft sehr gut liquiditätsseitig ausgestattet. Finanzierungsarten verschiedener Art, durch die begleitenden Finanzinstitute zugesicherte Kreditportfolios sowie das weitere Vorantreiben der in der Satzung verankerten Möglichkeit der Anlage von weiteren freiwilligen Anteilen „Ein Stück Zukunft“, durch unsere Mitglieder, lässt uns optimistisch in die Zukunft schauen und gibt Sicherheit für eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Das im Organisationshandbuch abgebildete und installierte Risikomanagementsystem unterliegt der laufenden Kontrolle und Analyse. Damit stehen dem Vorstand notwendige Dokumente zum Handeln beim Eintritt bestimmter Risiken zur Verfügung. 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 und Ausfällen mit entsprechenden Wertberichtigungen entgegengewirkt.

Auf Langfristigkeit ausgerichteter Immobilienbestand und damit in Verbindung stehende langfristige Liquiditätsbindung ist das Credo der Wohnungs- und Immobilienbranche.

Das System der Einnahmen und Ausgaben aus dem Kerngeschäft waren bis zum Eintritt der steigenden Energiepreise und anderer Kostenarten gut ausgeglichen. Der plötzliche Anstieg von ungeahnten Erhöhungen im Jahr 2022, vor allem im Fernwärmebereich, die an die Versorger zu leisten sind und durchaus in den kommenden Jahren aufgrund des Wegfalls von Entlastungsmaßnahmen wieder Realität werden, sowie Bestände die mit langfristigen Finanzierungen belegt sind, lassen ein Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich durchaus auf mittelfristige Sicht möglich werden. Dementsprechend sind regelmäßige Auswertungen des Risikomanagements sowie tägliche laufende Liquiditätsbetrachtungen unbedingt notwendig und dienen der Überwachung und Steuerung dieser Risiken.

4.5. Personalmanagement

Im Jahr 2023 zeichneten sich der Fachkräftemangel und die Gehaltsentwicklung als übergeordnete Human Resources Themen ab. Die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten sowie die Inflation wirken sich deutlich auf den Arbeitsmarkt und das Personalmanagement aus. Hierbei gilt es als Krisenmanager auf das Wohl unserer Mitarbeitenden zu achten, neue Talente zu gewinnen, diese an das Unternehmen zu binden und dabei die Unternehmensziele fest im Blick zu haben.

Die Mitarbeiterzufriedenheit rückt dabei weiter in den Mittelpunkt. Mit einer Vergütungsanalyse und der Anpassung unseres Vergütungssystems an die Marktbedingungen einhergehend mit Gehaltssteigerungen, gewährleisten wir eine faire Bezahlung unserer Mitarbeitenden.

Das Thema Unabhängigkeit rückt mehr und mehr in den Fokus der Personalarbeit. Die junge und nachfolgende Generation Y als auch die Generation Z zeichnet vor allem die Suche nach der Sinnhaftigkeit ihrer Beschäftigung sowie der Wunsch nach einer ausgewogenen Work Life Balance aus. Um solche Fachkräfte in Zukunft stärker an das Unternehmen zu binden, gilt es als Arbeitgeber, einen Rahmen zu definieren, inwieweit diese Vereinbarkeit mit der Unternehmenspolitik möglich ist. Die Ansprüche erkennen, gerecht zu bewerten und

somit Flexibilität gewähren, sind in der Zukunft wichtige Parameter. Der individuelle Gestaltungsspielraum am Arbeitsplatz spielt eine immer größere Rolle. Es gilt, die Arbeitsprozesse gerecht an diese Bedürfnisse anzupassen.

Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, liegt ein weiterer Fokus auf der Mitarbeiter- und Personalentwicklung. Nur wer am Ball der Entwicklung bleibt, kann in dem immer stärker werdenden Wettbewerb um die Arbeitskräfte mithalten.

Dabei geht es nicht nur um die persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten der Mitarbeitenden, die das Unternehmen durch Weiterbildung und Karrieremöglichkeiten in Zukunft attraktiv hält. Es geht auch darum, durch Up- und Reskilling dem Fachkräftemangel die Stirn zu bieten.

Hierfür werden spezifische Schulungen und Kurse angeboten, in denen die Mitarbeitenden Kenntnisse erlangen, die sie für ihre Aufgaben besser qualifizieren.

Neben Hard Skills werden auch die Soft Skills der Mitarbeitenden immer weiter entwickelt. In regelmäßigen Feedbackgesprächen werden Bedarfe abgefragt. Ebenso geben die Gespräche die Möglichkeit, Ziele und Erwartungen der Mitarbeitenden in Erfahrung zu bringen. Das ist wichtig, um die Mitarbeitenden langfristig an das Unternehmen binden zu können. Feedback bringt nicht nur das Unternehmen voran, sondern bietet auch den Mitarbeitenden die Chance, sich weiterzuentwickeln und langfristig motiviert zu bleiben.

Mit dem Fokus auf die sich verändernden Bedürfnisse der Mitarbeitenden, der Einführung neuer Technologien und der Schaffung inklusiverer und vielfältigerer Arbeitsplätze wird es gelingen, uns als starke und moderne Arbeitgeber am Markt zu positionieren und den Wandel auch in der Arbeitswelt zu leisten.

5. Nachhaltigkeit

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 mehr als 175 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 nunmehr mehr als 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 bezahlbarem 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. Ebenso die benötigten Einnahmen in Höhe von marktgerechter Nutzungsgebühr sowie die Einhaltung bezahlbarer Betriebskosten gilt es zu sichern. Aufgrund der schnellelebigen Veränderungen und Herausforderungen ist ein Review für das langfristige Dokument notwendig geworden, weit vor Ablauf in 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 und zukunftsbezogene Kundenbindung, zufriedene Mitarbeiter, eine positive Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern, umweltschonende Prozesse und Führen durch Vorbild 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 realisiert 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 und individuelle Teilzeitmodelle dienen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Seit vielen Jahren geben wir jungen Menschen die Möglichkeit in der Genossenschaft eine Ausbildung oder ein Studium 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.

Zukunft gestalten!

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 18. März 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		323,54	2.643,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	126.929.629,97		129.839.699,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.585.513,69		1.677.718,54
3. Grundstücke ohne Bauten	1.528.067,36		1.528.067,36
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.475,68		221.721,89
5. Anlagen im Bau	1.026.406,13		300.831,72
6. Bauvorbereitungskosten	306.813,71	131.591.906,54	285.311,03
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	9.905.083,66		11.312.881,82
2. Geleistete Anzahlungen	1.369.593,20	11.274.676,86	1.823.991,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	175.587,74		81.903,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	143.974,24		86.961,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.265,22		10.810,71
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.124.199,52	4.459.026,72	3.772.305,08
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.464.371,43	5.088.830,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.379,64	36.405,49
Bilanzsumme		156.059.184,73	156.313.583,09

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	335.316,47		344.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.479.800,00		5.460.066,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	5.815.866,47	-,-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 1.133,53		
Vorjahr:	€ 683,53		
II. Kapitalrücklage		940.587,82	929.437,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	5.325.569,54		4.862.870,73
3. Andere Ergebnisrücklagen	43.760.476,31	92.667.806,39	38.807.007,49
IV. Bilanzgewinn		4.164.289,24	4.953.468,82
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	-,-		15.100,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.261.165,12	3.261.165,12	2.775.244,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.229.399,74		41.790.949,82
2. Erhaltene Anzahlungen	12.117.026,28		10.485.085,56
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.423,06		140.725,68
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.392.416,42		1.829.299,36
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	96.886,49		84.895,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	108.160,05	49.078.312,04	132.854,92
davon aus Steuern:	€ 22.960,18		
Vorjahr:	€ 23.474,78		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		131.157,65	120.265,88
Bilanzsumme		156.059.184,73	156.313.583,09

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.451.905,79		29.216.420,17
b) aus Betreuungstätigkeit	14.462,28		14.837,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.787,92	31.496.155,99	29.174,35
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.407.798,16	2.176.604,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		925.113,25	986.628,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.902.738,16		16.640.195,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	81.767,25	15.984.505,41	85.679,47
5. Rohergebnis		15.028.965,67	15.697.790,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.347.386,21		2.113.754,25
b) Soziale Abgaben	441.010,27	2.788.396,48	419.910,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.205.187,62	4.201.905,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.124.780,73	1.999.108,66
9. Erträge aus Beteiligungen		26.000,00	27.500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.808,87	12.208,50
davon aus Abzinsung	€ 9.909,26		
Vorjahr:	€ 2.648,28		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		798.100,57	884.563,27
davon aus Abzinsung:	€ -,-		
Vorjahr:	€ 2.180,03		
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.404,24	42.493,78
13. Ergebnis nach Steuern		5.198.904,90	6.075.762,84
14. Sonstige Steuern		571.916,85	571.908,60
15. Jahresüberschuss		4.626.988,05	5.503.854,24
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		462.698,81	550.385,42
17. Bilanzgewinn		4.164.289,24	4.953.468,82

Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sind die Gesetzmäßigkeiten des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgeblich, weitere gesetzliche Grundlagen aus Genossenschaftsgesetz, dem DMBiG und der Satzung der Genossenschaft wurden einbezogen. Die Gliederung für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Formblätter der Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und ist vom 5. Juli 2021 datiert. Das branchenübliche Gesamtkostenverfahren bildet die Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung, entsprechend § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind für die Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angewendet worden.

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

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

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

	Abschreibungen 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 wurden, 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 Anschaffungskosten von € 250,01 bis € 800,00 erfolgt im Anschaffungsjahr die Vollabschreibung, diese werden im Anlagenbuch geführt und bei Verschrottung oder Verkauf als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position **Umlaufvermögen** werden die **unfertigen Leistungen** ausgewiesen. Diese beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten, ihre Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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 **sonstige Sachverhalte** gebildet, um erkennbare Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses zu berücksichtigen. Die Bewertungen erfolgten unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Nachträgliche Herstellungskosten in den **Sachanlagen** entstanden bei der Errichtung der Balkonanlage in der Sangerhäuser Straße 2–10, hierfür wurden € 18.137,86 aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden mit der Fertigstellung des Balkonbaus in der Friedrich-Engels-Straße 40/40a-d mit € 494.041,60 und in der Friedrich-Engels-Straße 41/40a–c mit € 395.376,57 in die Grundstücke mit Wohnbauten eingestellt. Aus den Aufwendungen für das Herrichten von Wohnraum wurden nachträgliche Herstellungskosten auf **Sachanlagen** mit € 155.347,33 für die Wohnobjekte in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 aktiviert.

Zu der bereits im Vorjahr mit € 235.305,98 begonnenen Brandmeldanlage in der Eislebener Straße 3 wurden € 270.339,94 aktiviert. Diesjährig begonnen hat der Einbau der Brandmeldeanlage in der Eislebener Straße 5, hierfür wurden € 510.984,24 verwendet. In den **Anlagen**

im Bau verbleiben bis zur Fertigstellung dieser Projekte € 1.026.406,13. Für die Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 1–6 sind € 9.775,97 enthalten.

Nach Fertigstellung wurden aus den **Anlagen im Bau** für die Balkonanbauten in der Friedrich-Engels-Straße 40/40a–d € 35.318,31 und in der Friedrich-Engels-Straße 41/41 a–c € 28.944,80 in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die bereits seit mehreren Jahren begonnene Planung des Projektes Neubau „Wohnen am Zoo“ wurde weitergeführt. Entsprechend dem Stand des Projektes sind weitere Planungskosten in Höhe von € 21.502,68 aktiviert wurden, sodass die **Bauvorbereitungskosten** am Ende des Geschäftsjahres € 306.813,71 betragen.

Noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2023 werden als **Unfertige Leistungen** im Umlaufvermögen aktiviert. Sie betragen im Geschäftsjahr € 9.905.083,66 (Vorjahr: € 11.312.881,82). Darauf anrechenbare **erhaltene Anzahlungen**, werden unter den Verbindlichkeiten in Höhe von € 12.117.026,28 (Vorjahr: € 10.485.085,56) ausgewiesen.

Als **Geleistete Anzahlungen** werden die Hausgeldzahlungen für die Eigentümergemeinschaften im Vorratsvermögen erfasst und betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.369.593,20 (Vorjahr: € 1.823.991,20).

Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** wurden mit € 151.837,97 (Vorjahr: € 91.362,27) gebildet, um eventuelle Ausfälle von Forderungen kompensieren zu können.

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften bilanziert. Ihre Restlaufzeit beträgt mehr als ein Jahr. Diese belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf € 4.072.728,25 (Vorjahr: € 3.747.488,06).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in Höhe von € 6.911,26 (Vorjahr: € 16.665,31) unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** enthalten.

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

Auf Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden Vorauszahlungen geleistet. Auf die Bildung einer entsprechenden **Rückstellung für Steuern** in Bezug auf Gewerbe- und Körperschaftsteuer wurde verzichtet, aufgrund der zu erwartenden Steuerbescheide und damit einhergehenden Guthaben.

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

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2.901.150,60
Aufwendungen des Personals	189.232,45
Aufwendungen der zukünftigen Archivierung	75.821,61
Aufwendungen der Steuerberatung und Prüfung	67.375,00
Aufwendungen sonstiger Risiken	27.585,46
Gesamtsumme	3.261.165,12

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sollmieten sind mit € 21.046.667,71 (Vorjahr: € 20.817.949,35) unter den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** eingegangen. Abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2022 minimiert um zugeordnete Erlösschmälerungen finden sich ebenso in dieser Position wieder. Absolut betragen diese € 11.383.632,63 (Vorjahr: € 9.181.794,83) und weisen auf gesteigerte Abrechnungsgrößen, besonders in der Umlage 1 aufgrund der gestiegenen Energiepreise hin. Andere Erlösschmälerungen bezogen auf den Leerstand sowie Mietminderungen aufgrund verschiedener Sachverhalte gehen in Höhe von € 1.028.184,00 (Vorjahr: € 825.131,70) in diese Position ein.

Sonstige betriebliche Erträge getrennt nach verschiedenen Sachverhalten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Einträge aus	Geschäftsjahr €
Versicherungsschäden	344.539,88
der Auflösung von Rückstellungen	216.505,86
Schadenersatz	155.368,24
vereinnahmten Guthaben	24.622,61
Sonstige Erlöse	184.076,66
Gesamtsumme	925.113,25

(davon aus früheren Jahren: 90.896,49 €)

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen früherer Jahre mit € 45.374,42 (Vorjahr € 100.007,14) enthalten, wesentlich 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 € 357.276,01 deren Ausführung im Folgejahr geleistet wird.

II. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr betrugen die durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	24	25
Technische Mitarbeiter	18	16
Auszubildende	3	1
Gesamtanzahl	45	42

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 5 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2023	6.089
Zugänge	455
Abgänge	433
Stand 31.12.2023	6.111

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich zum Bilanzstichtag aufgrund der Zugänge um € 19.733,53 erhöht (Vorjahr: Verminderung € 51.900,00).

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

Name	Vorname	Funktion	Zeitraum	Tätigkeit
Dr. Stöckigt	Werner	AR-Vorsitzender	bis 24.06.2023	Rechtsanwalt
Dr. Lisson	Bernhard	Aufsichtsratsmitglied	bis 24.06.2023	Rechtsanwalt
Dr. Lisson	Bernhard	AR-Vorsitzender	seit 24.06.2023	Rechtsanwalt
Beutl	Christian	stellvertretender AR-Vorsitzender		Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer
Voigt	Silvia	Schriftführerin		Bereichsleiterin „Haus Zuflucht“ Evangelische Stadtmission Erfurt
Köhler	Alexander	Aufsichtsratsmitglied		Leiter Key-Account-Management und Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt
Umbreit-Rößner	Michael	Aufsichtsratsmitglied	seit 24.06.2023	Techem Region Ost NL Erfurt



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 31.12.2023 ergeben sich wie folgt:

Positionen	Saldo in €
Bilanzsumme	570.493,10
Eigenkapital	440.959,88
Jahresfehlbetrag	133.781,16

G. Beteiligungen

Die WBG Zukunft eG ist an dem Verbund „Die Regionalen Genossenschaften GbR“ seit seinem Entstehen mit einer Einlage von € 5.000,00 beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss datiert zum 31.12.2022. Darin beläuft sich die Bilanzsumme auf € 190.639,93 (Vorjahr: € 305.902,68) und das Eigenkapital auf € 179.835,40 (Vorjahr: € 296.644,00). Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von € 8.234,13 (Vorjahr Jahresüberschuss: € 47.226,83) ausgewiesen.

Seit nunmehr 2014 halten wir die Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 %. Beteiligungserträge sind im Geschäftsjahr mit € 26.000,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2022, die Bilanzsumme beträgt am Ende des Geschäftsjahres € 1.857.058,08. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von € 851.484,99 erwirtschaftet.

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 2023 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 4.626.988,05 beendet. Entsprechend § 40 (2) der Satzung wurden € 462.698,81 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung des Eigenkapitals den Bilanzgewinn in Höhe von € 4.164.289,24 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 18. März 2024

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte	
	AK / HK 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	AK / HK 31.12.2023	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermö- gensgegenstände	471.095,61	0,00	10.032,89	0,00	461.062,72	468.452,42	2.318,65	10.031,89	323,54	2.643,19
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	240.787.581,61	1.062.903,36	0,00	64.263,11	241.914.748,08	110.947.881,81	4.037.236,30	0,00	114.985.118,11	126.929.629,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.977.507,96	0,00	0,00	0,00	4.977.507,96	3.299.789,42	92.204,85	0,00	3.391.994,27	1.585.513,69
Grundstücke ohne Bauten	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	1.528.067,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.304.243,89	67.242,69	131.440,51	0,00	1.240.046,07	1.082.522,00	73.427,82	131.379,43	215.475,68	221.721,89
Anlagen im Bau	300.831,72	789.837,52	0,00	-64.263,11	1.026.406,13	0,00	0,00	0,00	1.026.406,13	300.831,72
Bauvorbereitungs- kosten	285.311,03	21.502,68	0,00	0,00	306.813,71	0,00	0,00	0,00	306.813,71	285.311,03
	249.183.543,57	1.941.486,25	131.440,51	0,00	250.993.589,31	115.330.193,23	4.202.868,97	131.379,43	119.401.682,77	133.853.350,34
Finanzanlagen										
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	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	213.500,00	213.500,00
Andere Finanzan- lagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	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	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	249.898.139,18	1.941.486,25	141.473,40	0,00	251.698.152,03	115.798.645,65	4.205.187,62	141.411,32	119.862.421,95	134.099.493,53

Entwicklung der Rücklagen

Anlage 2	Stand 31.12.2022	Einstellungen während des Geschäftsjahres		Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	929.437,82		11.150,00	940.587,82
Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	4.862.870,73		462.698,81 (462.698,81)	5.325.569,54
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	38.807.007,49		4.953.468,82 (4.953.468,82)	43.760.476,31
	87.251.638,76		5.416.167,63	92.667.806,39
Rücklagen insgesamt	88.181.076,58		5.427.317,63	93.608.394,21

Verbindlichkeitspiegel

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

Anlage 3	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit gesichert	Art der Sicherung 1
	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	35.229.399,74 (41.790.949,82)	6.663.443,72 (7.252.445,98)	14.976.743,41 (17.655.475,63)	13.589.212,61 (16.883.028,21)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	12.117.026,28 (10.485.085,56)	12.117.026,28 (10.485.085,56)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	134.423,06 (140.725,68)	134.423,06 (140.725,68)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.392.416,42 (1.829.299,36)	1.392.416,42 (1.829.299,36)			
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen (Vorjahr)	96.886,49 (84.895,37)	96.886,49 (84.895,37)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	108.160,05 (132.854,92)	108.160,05 (132.854,92)			
Summe	49.078.312,04	20.512.356,02	14.976.743,41	13.589.212,61	35.229.399,74
(Vorjahr)	(54.463.810,71)	(19.925.306,87)	(17.655.475,63)	(16.883.028,21)	(41.790.949,82)

1) GPR = Grundpfandrecht

Unverzichtbares Engagement für unsere Mitglieder, die Entwicklung der Quartiere und Stadtteile

Ausgewählte Beispiele des Geschäftsjahres 2023



Neu gestaltetes Wohnumfeld in der Sangerhäuser Straße

Im Jahr zuvor wurden am Gebäude Sangerhäuser Straße neue, zusätzliche Balkone angebaut. Bauarbeiten haben Nebenwirkungen und so litten die Außenanlagen, weil für die Balkonanlagen Leitungen verlegt und Fundamente gesetzt werden mussten.

2023 wurde der Innenhof nicht nur wiederhergestellt, sondern deutlich aufgewertet.

Die Rasenfläche und der Weg wurden erneuert, 100 Gehölze neu gepflanzt. Auch für deren Pflege, also regelmäßiges Wässern

und von Zeit zu Zeit ein Verschnitt, ist gesorgt. Die drei bereits vorhandenen Sitzgruppen wurden aufgearbeitet und darunter wurde Pflaster verlegt. Zuvor waren zwei der Sitzgruppen ohne Tisch, diese wurden jetzt ergänzt.

Auf dem kleinen Spielplatz wurden die Spielgeräte repariert und mit neuer Farbe versehen, der Sand gereinigt. In die Aufarbeitung und Erneuerung des Innenhofes wurden 13.000 Euro investiert.



Freiluftoasen mit Blick auf attraktive Grünflächen

45 Balkone in der Friedrich-Engels-Straße 40a–d
und 41a–c angebaut

Das Gebäude Friedrich-Engels-Straße 40a–d und 41a–c hat 2023 neue Balkone erhalten. Sie ergänzen die Balkonanbauten vergangener Jahre. Nunmehr hat jede Wohnung in dem fünfgeschossigen Haus auch einen direkten Zugang zu einer kleinen Freiluftoase.

Zirka 890.000 Euro hat unsere Genossenschaft investiert, um die zum Balkon führende Fensterfront neu anzulegen, die Fenster anders zu gliedern, eine Balkontür in komfortabler Breite zu installieren und schließlich die neuen Balkonanlagen zu errichten. Das machte das Ausschneiden der Fassade erforderlich, die Neuaufbringung der Wärmedämmung im Bereich der Balkone, zusätzlich wurden die Fallleitungen der Dachentwässerung überarbeitet und vieles andere mehr.

Bereits zu Beginn des Jahres waren alle vorbereitenden Maßnahmen wie Planung, Beauftragung des Herstellers der Balkonanlagen und das Einholen der erforderlichen Genehmigungen abgeschlossen und die Bewohner

informiert worden. Es folgten Begehungen und Prüfungen, wo der Baugrund tragfähig genug ist für die neuen Balkonfundamente. Versorgungsleitungen und -schächte galt es umzuverlegen. Alter Bauschutt war in der Entstehungszeit der Häuser im Erdreich vergraben worden, was die Tragfähigkeit minderte und er erst einmal ausgebagert und durch verdichtungsfähiges Material ersetzt werden musste.

Doch zunächst war das Anlegen einer Baustraße erforderlich. Dazu wurde der Oberboden der Grünflächen um ca. 30 cm abgetragen, Betonrecycling abgebaut und verdichtet, um ein sicheres Befahren durch die Montagefirmen sowie Einhaltung des Terminplans sicherzustellen. Die provisorische Straße querte den Gehweg der Stollbergstraße, der der Stadt gehört. Und natürlich musste diese Baustraße wieder zurückgebaut, mussten die Grünanlagen neu gestaltet, ca. 100 neue Sträucher ergänzt werden.

Die Balkonanlage wurde eigens für unsere Genossenschaft vom Hersteller in dieser Weise produziert, denn zwischen der ersten und dieser letzten Installation sind Jahre vergangen, gab es diverse Modellwechsel. Jetzt präsentieren sich die Balkone im Farbkonzept der Fassade und angeglichen an die bestehenden Balkonanlagen.

Granitplatten, durch deren offene Fugen das Regenwasser in ein darunter liegendes, umlaufendes Rinnensystem ablaufen kann, sorgen ebenso für eine attraktive Anmutung der Balkone wie die Dachausstattung in der oberen Etage mit hochwertigen Doppelstegplatten. Von jedem Balkon aus hat man freien Blick auf die neu gestalteten Grünanlagen, auf den Spielplatz und auf die Bänke, die Außendienstmitarbeiter unserer Genossenschaft aufgearbeitet haben.



Neuer, heller Eingangsbereich

Unsere Genossenschaft investierte 111.000 Euro

In der Budapest Street 39 wurde 2023 der Eingangsbereich neu gestaltet. Im Nachbarhaus, der Nummer 37, waren diese Arbeiten bereits vor zwei Jahren ausgeführt worden. Nach diesem Vorbild wurde nun erneut verfahren.

Das 1981 errichtete Gebäude hat im inneren Eingangsbereich neue Deckenleuchten erhalten, auch außen unter dem Vordach wurden neue LED-Leuchten installiert. Die einst eingebauten Kunststoffpaneele an der Decke im Innenbereich sind einer Trockenbau-Verkoffierung gewichen.

Eine Sicherheitslichtanlage sorgt nun auch bei Stromausfall für ausreichend Helligkeit im Eingangsbereich, sie wird über Notstrom versorgt.

Die eingebaute Automatik-Tür im Aufzugsvorraum, die hausfremden Personen keinen Zugang gewährt (es braucht einen Schlüssel, um sie zu öffnen), sorgt für Sicherheit.

Dort, wo früher eine hauseigene Telefonzelle war, ist jetzt der Stromverteiler installiert worden für den Eingangsbereich, so kann schnell und unkompliziert reagiert werden, wenn es Störungen oder Ausfälle geben sollte.

Wie inzwischen in vielen anderen unserer Häuser auch, fand das genossenschaftseigene Corporate Design bei der Neugestaltung Anwendung. Eine ca. 1,20 Meter hohe Wandverkleidung in Anthrazit und Staubgrau wurde eingebaut. Oberhalb dieser Verkleidung erhielten die Wände einen glatten weißen Farbanstrich.

Der überdachte Bereich des Eingangs wurde mit einer großen neuen Glasscheibe ausgestattet, die bietet Schutz vor Wind und Wetter. Auch die Hausnummernbeschriftung wurde erneuert und im Corporate Design unserer WBG gestaltet.

111.000 Euro kostete die Neu- und Umgestaltung des Eingangsbereiches.

110 Jahre WBG Zukunft

Kleine Feierstunde im Freiraum '22 mit Vertretern und Partnern

Unsere Genossenschaft hat ein stolzes Alter für ein Unternehmen erreicht. Am 30. Juni 2023 wurde der Genossenschaftsgeburtstag im Freiraum '22 am Auenteich gefeiert. Gäste waren die Mitgliedervertreter, der Aufsichtsrat, der damalige Oberbürgermeister Andreas Bausewein und die Ortsteilbürgermeister, zudem einige Partner.

Gegründet wurde unsere Genossenschaft am 24. Juni 1913, um der krassen Wohnungsnot unter der Arbeiterschaft zu begegnen. Die Gründerväter verließen sich nicht auf fremde Hilfe, sondern halfen sich selber, waren mutig genug, die Probleme aus eigener, gemeinsamer Kraft zu lösen.

Am Anfang stand die Gartenstadt. Hier entstanden Reihenhäuser mit kleinen Gärten, die der Selbstversorgung dienten. Nach einem ähnlichen Prinzip wurde die Tiergartensiedlung erbaut. Dann kamen weitere Arbeitergenossenschaften – AWGs – hinzu: AWG Pressen- und Scherenbau, AWG Deutsche Post, AWG Erfurter Verkehrsbetriebe, AWG Energie u.a. Fusionen und Zusammenschlüsse brachten schließlich die heutige WBG Zukunft hervor.



Sängerin Kerstin Radtke

Aktuell gibt unsere Genossenschaft in rund 5.600 Wohnungen, mit rund 6.100 Mitgliedern und ihren Familien 14.000 Menschen ein Zuhause, also weit mehr als eine Wohnung. Mit breitem Serviceangebot kümmern wir uns um die Belange der Mitglieder. Unterstützen und helfen, wo es gewünscht und geboten ist.

„Gegenstand des Unternehmens ist der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen. [...] Der Zweck des Unternehmens ist ausschließlich darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen zu verschaffen.“

Das ist ein Auszug aus der Satzung der Tiergarten-Siedlungs-Genossenschaft Erfurt. Sie ist der älteste Vorläufer unserer heutigen WBG. „Es ist beeindruckend, dass nach einer so langen Zeit die Grundsätze, die Ziele eines Unternehmens unverändert Gültigkeit haben. Genau wie beschrieben, sind wir auch heute – 110 Jahre später – noch unterwegs: Zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete (heute würde man sagen ausgestattete) Kleinwohnungen den Mitgliedern zugänglich zu machen.“, eröffnete Silke Wuttke ihre Festansprache.

„Dass heute eine solche Wohnung gern auch mal 100 und mehr Quadratmeter umfassen kann, ist den sich ändernden Wünschen der Mitglieder geschuldet. Bislang sind das Ausnahmen. Die meisten Wohnungen haben Grundflächen zwischen 50 und 70 Quadratmetern. Sie verfügen über gut durchdachte Grundrisse, die ermöglichen, jeden Quadratmeter effektiv nutzen zu können. Es gibt bei uns keinen Schnickschnack. Mit Pragmatismus haben die Gründerväter unserer Genossenschaft dem Problem der Wohnungsnot ent-

gegengewirkt. Ebenso pragmatisch gehen wir noch heute vor, um Menschen ein gutes Zuhause zu bieten – ein Dach über dem Kopf.“, führte sie weiter aus.

Und das schließt Ästhetik keineswegs aus. Die so wichtige Wohlfühlatmosphäre, die nur ein echtes Zuhause bietet, speise sich aus dem Gefühl, sicher wohnen zu können und gut.

Sicherheit in Bezug auf bezahlbare Mieten, auf defacto Unkündbarkeit, auf Nachhaltigkeit. Sicherheit in Bezug auf eine ordentliche Bausubstanz, auf eine sichere Elektrik zum Beispiel und Sicherheit in Bezug auf Unversehrtheit. Dazu tragen unter anderem die Concierges bei.

„Wir sind uns treu geblieben. Und haben uns trotzdem weiterentwickelt, uns verändert. Es ist gelungen, aus unserer WBG Zukunft ein Unternehmen zu formen, das den jeweils modernen Entwicklungen seiner Zeit Rechnung trägt. Pragmatisch, ohne Schnickschnack, aber gut. Wer gutes Wohnen sucht, ist bei uns richtig. Wer Luxus braucht, wohl nicht.“, schloss Silke Wuttke ihre Rede.

Der damals amtierende Oberbürgermeister Andreas Bausewein hob die Wichtigkeit hervor, Wohnraum zu leistbaren Mieten anzubieten. Er erinnerte an die Entwicklung insbesondere der letzten 25 Jahren. Demographen hatten eine Einwohnerzahl für Erfurt von 152.000 prognostiziert, was dazu führte, dass Gebäude abgerissen wurden – von den Genossenschaften und vom kommunalen Wohnungsunternehmen. Heute fehlen Wohnungen wieder.



Dr. Werner Stöckigt,
bis zum 24. Juni
Aufsichtsratsvorsitzender,
wurde nach 29 Jahren als Mitglied
und 24 Jahren als Vorsitzender
des Kontrollgremiums
feierlich verabschiedet.

Zudem lobte Andreas Bausewein das Engagement unserer Genossenschaft für den Erfurter Norden. „Machen Sie einfach weiter wie bisher. Ich bin überzeugt, dass Sie die Herausforderungen der Zukunft gut meistern.“

Sängerin Kerstin Radtke begeisterte mit toller Stimme und sorgte für Gänsehautgefühl. Auch Sie wohnt im Erfurter Norden. Zur Erinnerung an den Genossenschaftsgeburtstag konnten sich die Gäste von einem Karikaturisten zeichnen lassen.





Leben in der Genossenschaft

Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen für unsere Mitglieder

Wie eine „Neubauwohnung“ aussehen könnte, wird in unseren neu gestalteten Gästewohnungen und Gemeinschaftsräumen erlebbar. Im vergangenen Oktober wurde zu einem Tag der offenen Tür in die Eislebener Straße eingeladen. Die Räume präsentierten sich stilvoll und in schönem wohnlichen Ambiente. Ausstattung und Einrichtung lassen nichts mehr an den Charme vergangener Zeiten erinnern. Es wurde gezeigt, wie man bezahlbar und chic eine Neubauwohnung einrichten kann.

Die Gemeinschaftsräume unterhält unsere Genossenschaft, damit sich Hausbewohner, Nachbarn und Freunde treffen, oder sie dort auch private Feiern ausrichten können. Insgesamt 13 Räume stehen zur Verfügung. Sie sind mit kompletter Küchenzeile, Geschirr, Besteck und Gläsern ausgestattet und natürlich mit schönem Mobiliar eingerichtet. Sie unterteilen sich

in größere Feier- und kleinere Leseräume, die auch für Spielrunden genutzt werden können.

Sechs Gästewohnungen gehören ebenfalls zum Angebot an unsere Mitglieder, damit sie eine preiswerte Möglichkeit haben, Übernachtungsgäste unterzubringen. Die Wohnungen sind attraktiv und modern ausgestattet.

Für ihre Einrichtung und farbliche Gestaltung wurde jeweils ein Thema mit regionalem oder lokalem Bezug ausgewählt.

Nach der „Waldwohnung“ in der Budapester Straße 37, die in ihrer Gestaltung Bezug nimmt auf den nahe gelegenen Thüringer Wald, wurde in der Eislebener Straße die „Waidwohnung“ nach ihrer umfassenden Modernisierung den Besuchern zugänglich. Sie greift das in der Erfurter Historie so wichtige Thema des Färberwaid auf.

Übersicht über die Gemeinschaftsräume:

Karl-Reimann-Ring 2/95
Karl-Reimann-Ring 5
Rigaer Straße 2/01 (Leseraum)
Rigaer Straße 2/07 (Fitnessraum)
Rigaer Straße 5
Rigaer Straße 8
Sofioter Straße 8
Sofioter Straße 7/01 (Kreativraum)
Lilo-Herrmann-Straße 3/33
Eislebener Straße 3/01
Rigaer Straße 2
Karl-Reimann-Ring 6/05 (Leseraum)
Lowetscher Straße 5

Übersicht über die Gästewohnungen:

Budapester Straße 37/27
Rigaer Straße 2/14
Rigaer Straße 5/15
Karl-Reimann-Ring 3/88
Eislebener Straße 3/02
Eislebener Straße 3/11



Gästewohnungen





Jährlich stattfindendes Martinsfest

Erlebnis für die Kinder und unsere Mitglieder



Die Schüler der Otto-Lilienthal-Grundschule und die Kinder vom Pixelsozialwerk waren am 10. November 2023 freudig der Einladung unserer Genossenschaft zum Martinsfest gefolgt. Gemeinsam mit dem Verein „Gemeinsam Zukunft erleben“ wurde im Freiraum '22 am Auenteich ein schönes Fest organisiert, einschließlich einer tollen Beleuchtung und der Dekoration der Terrasse.

Am Beginn des Events stand – ganz klassisch – der Umzug der Kinder, beginnend an der Schule. Begleitet wurde dieser Zug von zwei schön illuminierten Biketaxis. Zum Freiraum '22 waren da bereits zahlreiche Gäste aus dem Wohngebiet gekommen und ließen sich den ersten Glühwein der Saison schmecken.

Angekommen am Auenteich, gab es für jedes Kind eine Bratwurst, einen Kinderpunsch und ein Martinshörnchen. Nach der Stärkung und mit Anbruch der Dunkelheit liefen alle Kinder mit ihren Laternen noch eine Runde um den Teich, auch hier wieder eskortiert von den Biketaxis.

„Energie verbindet“

Das Familienfest der Genossenschaften

Am 2. Juli 2023 fand das traditionelle Familienfest im egapark statt. Mit einem facettenreichen Programm, das das Thema Energie aus verschiedensten Blickwinkeln betrachtete und darüber hinaus für beste Unterhaltung sorgte, stand allen Mitgliedern eintrittsfrei offen – die Mitgliedskarte avancierte zur Eintrittskarte.

Veranstalter waren auch in diesem Jahr die regionalen Genossenschaften, von denen unsere WBG ein wichtiger Part ist. Das genossenschaftliche Modell, mehr als 200 Jahre alt und noch immer zeitgemäß, weil flexibel, wird neben vielen anderen Aktivitäten auch beim jährlich stattfindenden Familienfest der Genossenschaften einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Das unterhaltsame Bühnenprogramm wartete u.a. mit Live-Musik von „Hello Grand“, „Voice’n fun“, mit Kinderprogramm, mit Cheerleading, mit Kabarett „Die Arche“ und der Abba-Revival-Show „A4U“ auf.

„Energie verbindet.“ – das Motto des Festes zog sich als roter Faden durch die Veranstaltung – sei es beim Kindertheater, bei Energieberatungen der Verbraucherzentrale, auf Energy Bikes, dem Prima-Klima-Walkact, beim Yoga, im Energie-Garten der ega und anderem mehr.



Christina Möller,
Geschäftsführerin
des SSV Nord,
unterstreicht,
wie wichtig die
Unterstützung des
Vereins durch die
Genossenschaften
ist.

Viele Vereine präsentierten sich und luden Kinder wie Erwachsene zu sportlichen Aktivitäten ein. Der SSV Nord, hatte einen interessanten Parcours aufgebaut, den größere wie kleinere Kinder absolvieren konnten. Der THC (Thüringer Handball Club) ließ elektronisch die Geschwindigkeit der von den Gästen ins Tor geworfenen Bälle messen. Wie man den Ball sicher übers Volleyballnetz bringt, demonstrierte das SWE Volley-Team und lud zum Mitmachen ein. Auch die Basketballlöwen waren am Start und die Festbesucher konnten sich am Korb ausprobieren.

Zwerg Erno, Maskotten der WBG Zukunft und unseres Stadtteils, war auf dem Fest in Aktion und stets von unzähligen Kindern umringt.





Tolle Stimmung trotz Regens

Das Goldene Rad der Stadt und unser großer Preis

Es ist ein traditionsreiches Radrennen, das Steherrennen „Goldenes Rad der Stadt Erfurt – um den Großen Preis der WBG Zukunft“, das am 1. September 2023 erneut stattfand. International hochkarätig besetzt, sorgten die Wettkämpfe für ein begeistertes Publikum, das sich wieder als sehr kenntnisreich zeigte. Das gab den Rennen den emotionalen Rahmen, den eine solche Live-Veranstaltung braucht. Dass Bahn und Ränge vor dem Regen gut geschützt sind, dafür sorgte die opulente Überdachung.

Das komplette EM-Podium der Steher war am Start. Schon im ersten Lauf war klar, dass Reinier Honig, Daniel Harnisch und Robert



Retschke den Sieger des „unter sich“ ausmachen würden. Im Ziel hat vielleicht der „Heimvorteil“ Daniel Harnisch den Sieg gebracht. Der Leipziger fühlt sich sichtlich wohl auf der Erfurter Bahn und nach dem Laufsieg von Robert Retschke im zweiten hatte er auch im dritten Durchgang wieder die schnellsten Beine. In der Sonderwertung „Weltbeste Bratwurst“-Sprint, hatten Christoph Heese/Lutz Weiß die meisten Punkte auf dem Konto.

Seit 2005 unterstützt unsere Genossenschaft das sportliche Großereignis im Erfurter Norden. „Es ist für uns bereits zur guten Tradition geworden, hier Präsenz zu zeigen. Es liegt uns am Herzen, dass in unserem Stadtteil solche Events stattfinden können, nicht zuletzt für unsere Mitglieder, die hier leben. Das unterstützen wir gern, auch in Zukunft.“, fasst Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes der WBG das Engagement für die Sportveranstaltung zusammen.

Dass an einem solchen Abend viele Kontakte geknüpft und gepflegt werden, ist ebenfalls wichtig. Ortsteilbürgermeister und -räte und Akteure im Erfurter Norden sind ebenso vor Ort wie Partner der WBG.

**Betrachtest du eine Situation als Problem,
dann agiert die Angst. Deutest du eine Situation
als Herausforderung, dann regiert der Mut.**

Prof. Dr. Ernst, Christian

2023 war ein herausforderndes Jahr,
die kommenden werden nicht weniger anspruchsvoll sein.
Gemeinsam und mutig die Herausforderungen zu meistern,
ist Kern genossenschaftlichen Handelns.



Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Mittelhäuser Straße 22 | 99089 Erfurt
www.wbg-zukunft.de | zukunft@wbg-zukunft.de