



Geschäftsbericht 2019



Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG – Auf einen Blick

	31.12.2019	31.12.2018
Mieteinheiten	8.591	8.593
davon Wohnungen	7.616	7.610
davon Gewerbe	15	15
Verwaltete Eigentumswohnungen	299	306
Wohnfläche	425.483 m ²	425.151 m ²
Grundstücksflächen	604.929 m ²	604.671 m ²
Vermietungsquote*	97,7%	97,8%
Fluktuationsquote*	8,3%	7,9%
Ø Wohnungssollmiete*	5,12 €/m ²	5,09 €/m ²
Mitglieder	8.416	8.336
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,4 Mio. €	7,3 Mio. €
Bilanzsumme	232,4 Mio. €	232,0 Mio. €
Anlagevermögen	201,9 Mio. €	201,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	64,4%	61,3%
Rücklagen	141,8 Mio. €	134,5 Mio. €
Jahresüberschuss	7.313,4 T€	6.090,9 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36,8 Mio. €	36,3 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	10,6 Mio. €	8,3 Mio. €
EBITDA	14,9 Mio. €	14,2 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	14,0 Mio. €	13,7 Mio. €
Zinsdeckung	7,2%	9,2%
Kapitaldienstdeckung	35,6%	37,3%
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)*	155 €/m ²	172 €/m ²
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	2,7%	3,0%
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	58	58
Auszubildende	5	4

*...Bereinigung um Objekt Mainzer Straße 22

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Lagebericht	03
1 Grundlagen des Unternehmens	04
2 Wirtschaftsbericht	05
3 Prognosebericht	20
4 Chancen- und Risikobericht	24
5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
Jahresabschluss	28
1 Gewinn- und Verlustrechnung	29
2 Bilanz zum 31. Dezember 2019	30
3 Anhang zum Jahresabschluss 2019	32
Bericht des Aufsichtsrates	42

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns, wieder einmal mit Ihnen rückblickend auf ein erfolgreiches gemeinsames Jahr zu schauen. Unser diesjähriger Geschäftsbericht beschäftigt sich daher mit Einblicken und Ausblicken: Einblicke erhalten Sie in die Geschäftszahlen und unseren Jahresabschluss 2019. Ausblicke können Sie in Bildern über unser wunderschönes Erfurt genießen.

Wussten Sie, dass die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG diejenige Genossenschaft in Erfurt ist, welche am weitesten über das Stadtgebiet verteilt Menschen ein Zuhause bietet? In fast ganz Erfurt sind wir für Sie da, prägen die Stadt und das Stadtbild. Diese Botschaft wollen wir noch stärker nach außen tragen. Denn wir sind stolz darauf, gemeinsam mit Ihnen Erfurt zu sein. Vielleicht entdecken Sie ja auch schon bald die neue WBG-Straßenbahn. Passend dazu wurde der diesjährige Geschäftsbericht abgerundet mit schönen Panoramen von Blicken über die Stadt aus der Perspektive einiger unserer Wohnhäuser. Dank der Erfurter Fotografin Barbara Neumann können Sie nun mit uns auf Entdeckungstour gehen.

Genau wie Erfurt weiterhin Aufschwung erlebt, konnte auch unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnen. So freuen wir uns über mehr Mitglieder, mehr Auszubildende und ein beständiges Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die wesentlichen Kennzahlen konnten verbessert werden, es wurden umfassende Investitionen getätigt und dazu beschloss die Vertreterversammlung eine neue Satzung sowie Wahlordnung. Die Zeichen stehen ganz auf Fortschritt und Wachstum.

Dies ist alles nur möglich, dank unserer wunderbaren Gemeinschaft. Darum gilt unsere tiefste Anerkennung allen, die dazu beitragen, eine so starke Genossenschaft zu sein. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, beim Aufsichtsrat, bei unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern sowie allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr großartiges Engagement im Interesse unserer Mitglieder.

Jetzt sind Sie herzlich dazu eingeladen, die angekündigten Einblicke und Ausblicke zu entdecken. Wir wünschen Ihnen eine spannende und interessante Lektüre.

Ihr Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Petra Brunke Matthias Kittel



Lagebericht 2019

Ausblick von unserem Juri-Gagarin-Ring zum Wiesenhügel, Herrenberg, Daberstedt

1 | Grundlagen des Unternehmens

1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbau-
Genossenschaft
Erfurt eG handelt
im Interesse
ihrer Mitglieder

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG mit Sitz in 99084 Erfurt, Johannesstraße 59 ist mit 7.616 Wohnungen per 31.12.2019 und einem Jahresumsatz von 37,0 Mio. € als eine der großen Wohnungsgenossenschaften in Thüringen seit 1957 auf dem Wohnungsmarkt tätig. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft beinhalten die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Grundanliegen bildet das wirtschaftliche Handeln im Interesse der Mitglieder als Eigentümer der Genossenschaft. Unsere Wohnungsbestände sind weiträumig über den gesamten Stadtraum der Landeshauptstadt von Erfurt verteilt. Im Norden befinden sich 58,8 %, in Mitte 16,1 % und im Süden 22,6 % der Wohnungen. Auf die Vororte Gebesee und Elxleben entfallen 2,5 %. Die Genossenschaft kann satzungsgemäß Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie darf alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben und Dienstleistungen übernehmen und ausführen. Die Genossenschaft ist als Vermietungsgenossenschaft partiell steuerpflichtig und unter der Registernummer GnR 100097 beim Registergericht Jena eingetragen.

2 | Wirtschaftsbericht

2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Wachstumskurs auch im Jahr 2019 weiter fortgesetzt. Ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Anstieg um 0,6% gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren hat das Wachstum jedoch weiter an Schwung verloren (2018: 1,5%; 2017: 2,5%). Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft bereits das zehnte Jahr in Folge gewachsen und durchläuft somit die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland.

Quelle:
Pressemitteilungen
statistisches Bundesamt
Nr. 018/019
vom 15./16.01.2020

Ausschlaggebend für diese Entwicklung war, wie bereits in den Vorjahren, der Konsumsektor. Während die privaten Konsumausgaben um 1,6% (2018: 1,3%, 2017: 1,3%) stiegen, verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben mit 2,5% sogar eine noch deutlichere Zunahme (2018: 1,4%; 2017: 2,4%).

Weitere Wachstumsimpulse kamen im Jahr 2019 aus dem Bereich der Investitionen. Insgesamt stiegen die preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen um 2,5% (2018: 3,5%; 2017: 2,4%). Insbesondere die Bauinvestitionen nahmen um 3,8% zu (2018: 2,5%; 2017: 0,7%). Dieser Anstieg fiel dabei besonders stark in den Bereichen Tiefbau und Wohnungsbau aus.

Ungeachtet des weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Wirtschaft ihr Handelsvolumen mit dem Ausland behaupten. Preisbereinigt exportierte die deutsche Wirtschaft 0,9% (2018: 2,1%; 2017: 4,9%) mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2018. Dagegen verzeichneten die Importe einen Anstieg in Höhe von 1,9% (2018: 3,6%; 2017: 5,2%).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im durchschnittlich im Jahr 2019 um 1,4% (2018: 1,8%; 2017: 1,5%) gegenüber 2018. Maßgeblich verantwortlich für den im Vergleich zum Vorjahr etwas schwächeren Preisanstieg war die verhaltene Preisentwicklung bei den Energieprodukten (2019: 1,4%; 2018: 4,6%; 2017: 2,5%) wie insbesondere den Mineralölprodukten (2019: -1,8%; 2018: 10,1%; 2017: 7,6%).

Enorme konjunkturelle
Beeinträchtigung
vor dem Hintergrund
der Corona-Pandemie
ist zu erwarten

Für das Jahr 2020 erwarten die Bundesregierung sowie führende Wirtschaftsforschungsinstitute eine leichte Verbesserung der Konjunktur und gehen von einem moderaten Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,9%-1,6% aus.

Auf Basis der aktuellen Entwicklung und der pandemischen Ausbreitung von Covid-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) lassen sich diese bestehenden Prognosen nicht mehr aufrechterhalten. Nach den aktuellsten Berechnungen des Ifo-Instituts wird das Coronavirus Deutschlands Wirtschaft Hunderte von Milliarden Euro Produktionsausfälle bescheren, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit in die Höhe schießen lassen und den Staatshaushalt erheblich belasten. Die gewaltigen Folgen für den Arbeitsmarkt und die tatsächliche enorme Beeinträchtigung der Konjunktur lässt sich derzeit nicht abschätzen.

2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die anhaltend günstige demographische und konjunkturelle Entwicklung der Stadt Erfurt hat auch im vergangenen Jahr zu guten Rahmenbedingungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft geführt. Grundlage hierfür war neben der Bevölkerungsentwicklung auch der fortwährend positive Trend am Arbeitsmarkt.

Innerhalb der vergangenen 13 Jahre hat sich die Einwohnerzahl in Erfurt um 7,7% erhöht. Zum Stichtag 31.12.2019 wohnten 214.417 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets (2018: 214.109; 2017: 213.354). Das Bevölkerungswachstum ist dabei ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Im Jahr 2019 hat sich die Situation am Erfurter Arbeitsmarkt erneut positiv entwickelt und die Tendenz der vergangenen Jahre wiederum bestätigt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist auf 5,7% gesunken (2018: 6,0%; 2017: 6,8%). Im Jahresdurchschnitt waren somit etwa 6.355 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2018: 6.712; 2017: 7.448). Insbesondere die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ist die Basis dieser Entwicklung. Zum Stichtag 31.12.2019 schloss der Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von 5,3% (2018: 5,5%; 2017: 6,6%) ab.

Thüringer Wohnungsunternehmen des vtw. leisten wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung

Auch im Jahr 2019 leisteten die 214 (2018: 215; 2017: 213) Mitgliedsunternehmen des vtw., darunter 104 Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen, mit insgesamt 265.200 (2018: 265.500; 2017: 268.000) bewirtschafteten Wohnungen in Thüringen, einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. In diesem Zusammenhang wurden von den Mitgliedsunternehmen alleine im Jahr 2018 etwa 411,2 Mio. € (2016: 375 Mio. €; 2015: 368 Mio. €) in ihre Bestände investiert. Seit dem Jahr 1991 belaufen sich die Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. auf ca. 12,9 Mrd. €.

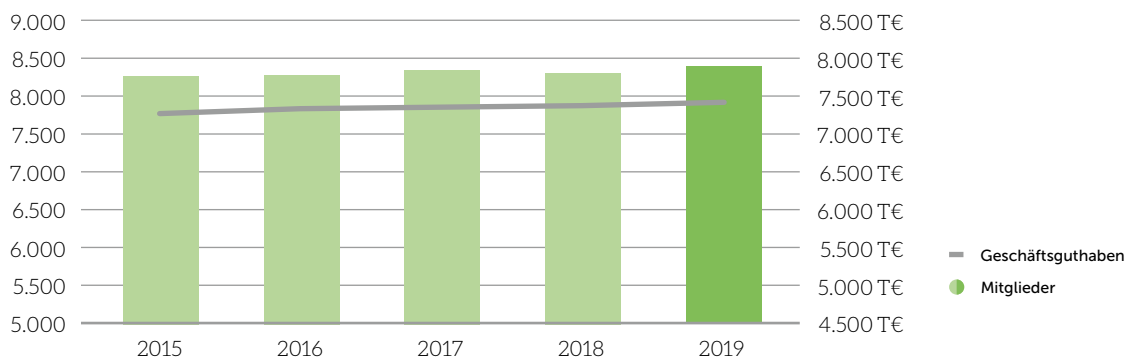
Gesamt gesehen ist die Investitionstätigkeit von einem stetigen Aufwärtstrend gekennzeichnet, der sich aller Voraussicht nach weiterhin fortsetzen wird. Neben den konjunkturellen und technischen Entwicklungen werden besonders der demographische Wandel sowie der anstehende zweite Sanierungszyklus weitere bedarfsgerechte Instandsetzungen und Modernisierungen der Wohnungs- und Immobilienbestände erfordern. Obgleich dabei das Wohnen als elementares Grundbedürfnis stets im Blickpunkt von Politik, Medien und Bürgern steht, verstärken sich fortwährend in erster Linie die gesetzlichen Regulierungsbestrebungen. Unter anderem werden sowohl die Kappungsgrenzen-Verordnung als auch die sich stetig verschärfenden technischen Anforderungen an die Ausstattung der Gebäude anstehende Investitionsentscheidungen sowie die Sicherung des bezahlbaren Wohnens erschwerend beeinflussen.

2.3 | Geschäftsverlauf

2.3.1 | Mitglieder und Service

Den Zugängen von 608 Mitgliedern standen im abgelaufenem Geschäftsjahr 528 Mitgliederabgänge wegen Kündigung bzw. anderer Auflösungsgründe gegenüber. Die 8.416 verbleibenden Mitglieder der Genossenschaft zum 31.12.2019 verfügen über ein Geschäftsguthaben von insgesamt 7.379,4 T€. Im Rückblick auf die vergangenen Jahre lässt sich eine stabile Mitgliederentwicklung verzeichnen.

verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31. Dezember



Neben der aktiven Vermietung sowie nachhaltigen Bewirtschaftung und Erhaltung des Wohnungsbestandes gelten unsere Serviceleistungen als weitere wichtige Säule der Mitgliederbetreuung und Mitgliederbindung. So partizipieren unsere Mitglieder zusätzlich zu der qualitativ hochwertigen Wohnungsversorgung von den sozialen Betreuungsmaßnahmen und Angeboten unseres Vereins, den genossenschaftseigenen Mieterfesten und Veranstaltungen sowie dem jährlich stattfindenden Genossenschaftstag im Rahmen des Erfurter Genossenschaftsverbundes. So fanden im Jahr 2019 eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen statt, wie zum Beispiel das 13. Familienfest des Regionalverbundes im egapark oder die traditionelle Festwoche für unsere Mitglieder mit einer Vielzahl von interessanten Angeboten.

Die inhaltliche Arbeit unseres Vereins besteht vordergründig in der Schaffung und Förderung von Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen und die Initiierung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe. Über 500 Veranstaltungen mit mehr als 4.100 Besuchern wurden im abgelaufenen Jahr organisiert. Neben den täglichen Angeboten in unserer Spielwohnung wurden u.a. zahlreiche Ausflüge, kreative in logopädischem Kontext stehende Bastelangebote, präventive und thematisch orientierte Vorträge, gemeinsame Mittagsversorgung, Wandernachmittage, oder Kurse wie QiGong, Gedächtnis- und Konzentrationstraining und Englisch für Senioren regelmäßig angeboten.

Vierteljährlich werden die Mitglieder und Wohnungsnutzer über die Mitgliederzeitschrift „Genossenschaftsecho“ zu wichtigen wohnungswirtschaftlichen Themen und über das genossenschaftliche Leben informiert. Gewählte Vertreter haben darüber hinaus die Möglichkeit, in Vorbereitung der Vertreterversammlung, sich in den regelmäßig stattfindenden Vertretergesprächen zu aktuellen Sachverhalten der Genossenschaft ausführlich zu informieren und gemeinschaftlich auszutauschen oder Hinweise und Anliegen vorzutragen.

Satzungsänderung und neue Wahlordnung am 20. Juni 2019 beschlossen

Die Vertreterversammlung hat am 20. Juni 2019 die Neufassung der Satzung beschlossen, welche am 09. August 2019 im Genossenschaftsregister Jena unter der Registernummer GnR 100097 eingetragen wurde. Ebenso haben die Vertreter am 20. Juni 2019 eine neue Wahlordnung beschlossen.

2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 2019 insgesamt 7.616 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 425.483 m². Der eigene Bestand gliedert sich zum 31.12.2019 dabei wie folgt:

BESTANDSENTWICKLUNG	31.12.2019		31.12.2018	
Wohneinheiten	7.616	425.482,93 m ²	7.610	425.151,37 m ²
Gewerbeeinheiten	15	1.670,56 m ²	15	1.671,37 m ²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m ²	1	1.966,51 m ²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	959	4.011,41 m ²	967	4.030,98 m ²
Mieteinheiten gesamt	8.591	433.131,41 m²	8.593	432.820,23 m²

Die Wohnungsbau-
Genossenschaft
Erfurt eG bewirtschaftet
insgesamt
7.616 Wohnungen

Außerdem verwaltet die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG zum Ende 2019 insgesamt 964 Wohnungen in 14 Wohneigentumsanlagen, davon 299 (Vorjahr 306) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2020 bestätigt.

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahresstichtag resultiert aus dem Ankauf von Wohnungen aus dem WEG-Bestand.

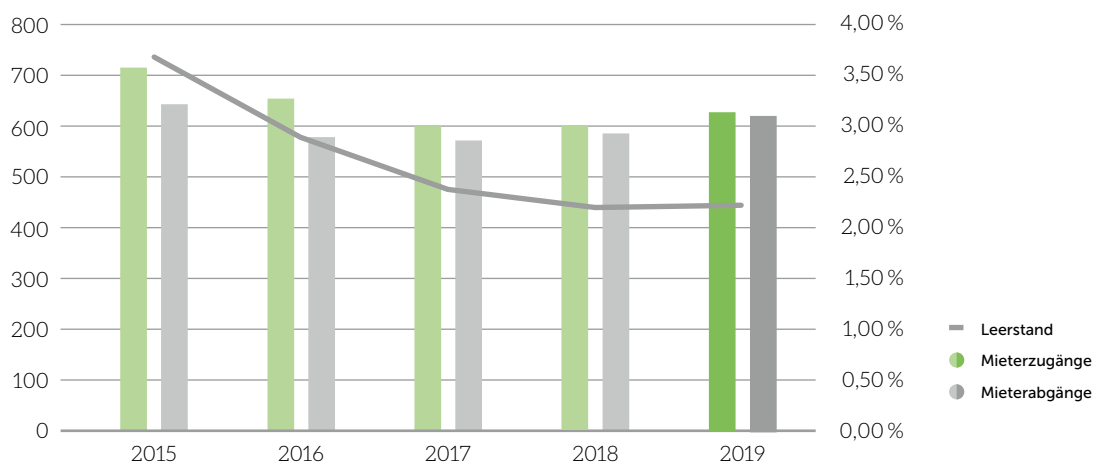


2.3.3 | Vermietungsgeschäft

Am 31. Dezember 2019 waren von dem nachhaltig vermarktungsfähigen Bestand von 7.484 Wohnungen 174 Wohnungen nicht vermietet. Die Zahl der zum Stichtag leerstehenden Wohnungen liegt damit auf Vorjahresniveau und die Vermietungsquote bei 97,7% (Vorjahr 97,7%). Darüber hinaus sind weitere 132 Wohnungen des stillgelegten und gegenwärtig im Umbau befindlichen Objektes, Mainzer Straße 22, derzeit nicht vermietungsfähig.

Im Jahr 2019 wurden 623 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 592) und 629 neue Verträge (Vorjahr 601) abgeschlossen. Innerhalb der Genossenschaft fanden 80 Wohnungswechsel (Vorjahr 80) statt. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand beträgt somit im Geschäftsjahr 8,3% (Vorjahr 7,9%).

Vermietungsentwicklung



Ausblick von unserem Julius-Leber-Ring über das Rieth bis Messe und Flughafen

2.3.4 | Mieten

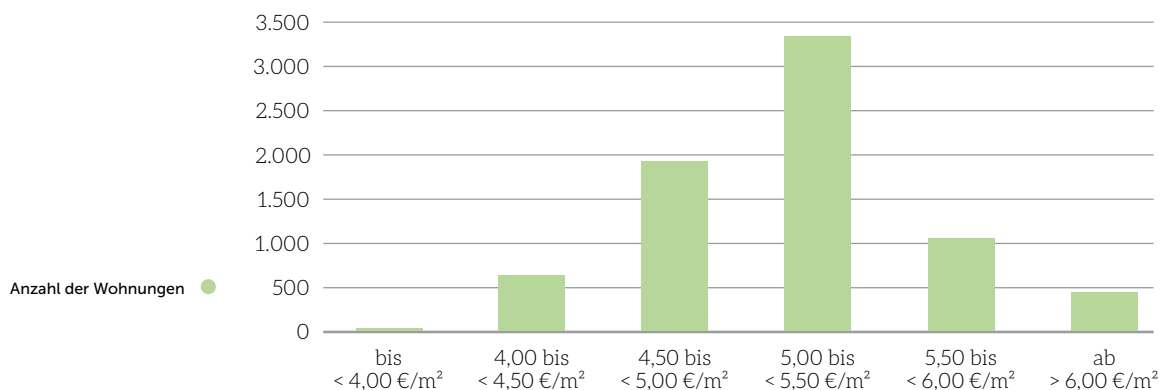
Leichtes Plus von 0,7%
bei den Mietumsätzen
des Geschäftsjahres 2019

Das Sollmietenaufkommen hat sich im Jahr 2019 auf 26.039,1 T€ (Vorjahr 25.811,3 T€) erhöht. Das Soll der Nutzungsgebühren lag damit gegenüber dem Vorjahr um 227,8 € höher. Die Änderungen resultieren dabei aus Mietanpassungen im Bestand und aus Neuvertragsabschlüssen. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen haben sich im Vorjahresvergleich um 5,9% auf 727,1 T€ (Vorjahr 686,7 T€) entwickelt. Der Gesamtanstieg der Mietumsätze im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit 0,7%.

MIETEN	2019	2018	2017	2016	2015
Sollmieten	26.039,1 T€	25.811,3 T€	25.587,3 T€	25.326,5 T€	25.016,1 T€
Mietausfall durch Leerstand	668,9 T€	623,0 T€	673,5 T€	814,4 T€	1.013,2 T€
Mietminderungen	58,2 T€	63,7 T€	61,3 T€	73,6 T€	72,9 T€
Umsätze aus Vermietung	25.312,0 T€	25.124,6 T€	24.852,5 T€	24.438,5 T€	23.930,0 T€
Ø Wohnungs-Sollmiete	5,12 €/m ²	5,09 €/m ²	5,04 €/m ²	4,99 €/m ²	4,93 €/m ²

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen liegt 2019 bei 5,12 €/m² pro Monat (Vorjahr 5,09 €/m²). Entsprechend unserem Wohnungsangebot, überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment, liegt die Spannweite unserer durchschnittlichen Objektkaltmieten zwischen 4,24 €/m² und 6,46 €/m² Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,02 €/m² Wohnfläche pro Monat für Neubauten.

Mietpreisniveau der Wohnungen per 31.12.2019



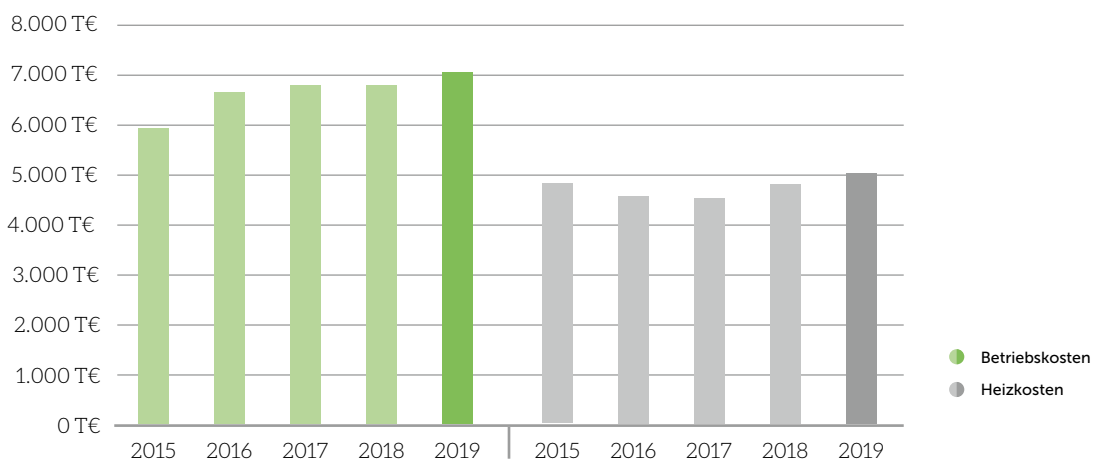
2.3.5 | Betriebskosten

Die Umsätze der in 2019 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2018 liegen mit 11.661 T€ ca. 2,5% über dem Vorjahresniveau. Dabei sind die Umsätze der kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) absolut um rund 73 T€ und die Umsätze aus der Heizkostenumlage um rund 206 T€ höher im Vorjahresvergleich ausgefallen. Die positive Vermietungssituation führte zu einer weiteren Reduzierung der Erlösschmälerungen wegen Leerstand bei den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um 14 T€ (-5,1%).

Die neu angefallenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres 2019 von 11.780 T€ (Vorjahr: 11.454 T€), die 2020 zur Abrechnung kommen, haben wiederum zugenommen. Insbesondere der deutliche Anstieg der Müll- und Abfallgebühren, der weiter gestiegene gesetzliche Mindestlohn im Dienstleistungsbereich sowie höhere Wärmemengenverbräuche sind als wesentliche Kostensteigerungsfaktoren des Jahres 2019 zu benennen. Den umlagefähigen Kosten stehen geleistete Vorauszahlungen von insgesamt 11.981 T€ gegenüber.

Kommunale Abgaben als Preistreiber bei den weiter gestiegenen Betriebs- und Heizkosten 2019

Entwicklung der umlagefähigen Kosten



2.3.6 | Forderungen aus Vermietung

Stabile niedrige
Mietforderungsquote
liegt deutlich unter dem
Branchendurchschnitt

Bei gestiegenen Mietumsätzen des Geschäftsjahres 2019 sind die Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahresstichtag dennoch niedriger ausgefallen. Die zum Jahresende als realisierbar eingeschätzten gesamten offenen Forderungen aus Vermietung werden mit 104,0 T€ (Vorjahr 126,0 T€) ausgewiesen. Die Ausfälle aus Mieten und Umlagen betragen zum Stichtag insgesamt 82,0 T€ (Vorjahr 88,0 T€). Bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung liegt der prozentuale Anteil der Forderungen aus Vermietung mit 0,37 % auf einem sehr niedrigen Niveau und unter dem Branchendurchschnitt. Erreicht wird dies durch aktives Forderungsmanagement, basierend auf einer konsequenten Einzelfallbearbeitung, einer intensiven gezielten Mietschuldnerberatung sowie durch das enge Zusammenwirken mit den zuständigen behördlichen Stellen auf kommunaler Ebene. Dennoch war im Berichtsjahr die Erhebung von 22 Räumungs- und/oder Zahlungsklagen notwendig. Darüber hinaus mussten 52 fristlose Kündigungen wegen Nichtzahlung der Miete ausgesprochen sowie 23 gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden.

	2019	2018	2017	2016	2015
Forderungen aus Vermietung	134,9 T€	158,1 T€	128,2 T€	78,5 T€	105,3 T€
Wertberichtigungen	-31,1 T€	-31,6 T€	-26,6 T€	-10,1 T€	-15,2 T€
einbringbare offene Forderungen	103,8 T€	126,5 T€	101,6 T€	68,4 T€	90,1 T€
Umsätze aus Hausbewirtschaftung	36.847,7 T€	36.301,2 T€	35.981,1 T€	35.048,9 T€	34.289,2 T€
Forderungsquote Vermietung	0,37 %	0,44 %	0,36 %	0,22 %	0,31 %

2.3.7 | Investitionen in den Wohnungsbestand

2019 hat die Genossenschaft insgesamt 10,6 Mio. € in die Erhaltung und Aufwertung ihres Bestands investiert. Geprägt wurde die Bautätigkeit in den Bestandsobjekten durch allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Gebäudesanierung, Wohnumfeldverbesserungen und durch den Umbau des 16-geschossigen Wohngebäudes Mainzer Straße 22.

Für laufende Instandhaltung, Reparaturen sowie Not- und Havariedienst wurden 1,6 Mio. € und für die bedarfsgerechte Herrichtung von Wohnraum zur Wiedervermietung 3,4 Mio. € aufgewendet. Für nachhaltige Investitionen und größere Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie den grundlegenden Umbau der Mainzer Straße 22 sind 5,6 Mio. € Baukosten angefallen. Von den Baukosten des Geschäftsjahres 2019 wurden 5,4 Mio. € bestandsaufwertend als Zugang in das Anlagevermögen aktiviert. Die Realisierung weiterer für das Geschäftsjahr ursprünglich vorgesehener Bauinvestitionen von knapp über 5,0 Mio. € mussten in die Folgejahre verschoben werden. Längere Baugenehmigungsverfahren, planungsseitig zu berücksichtigende sicherheitstechnische und bautechnische Zusatzanforderungen sowie die allgemein kapazitiv beschränkte Marktsituation des Bausektors sind wesentliche Ursachen für die zeitlichen Verzögerungen.

Realisierung geplanter Bauinvestitionen von knapp 5,0 Mio. € erst in Folgejahren möglich

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2019	2018
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	8.958,1 T€	6.634,6 T€
Kosten laufende Instandhaltung	1.603,5 T€	1.618,5 T€
Summe Baukosten	10.561,6 T€	8.253,1 T€
davon nachträgliche Herstellungskosten	-5.422,1 T€	-2.759,8 T€
Summe Aufwendungen	5.139,5 T€	5.493,3 T€

Bauinvestitionen größeren Umfangs wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt realisiert:

- Mainzer Straße 22: 1.892,8 T€ – komplexe Sanierung und Umbau dieses 16-geschossigen Wohngebäudes zu barrierearmen Wohneinheiten mit dem Ziel des künftigen Angebotes serviceorientierter Begleitdienstleistungen wie bspw. ambulante Pflege, Tages-, auch Intensivpflege bis hin zu betreutem Wohnen und Demenzpflege
- Bukarester Straße 5-49: 1.771 T€ – Fassadensanierung und Vorplanungsleistungen zur Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Juri-Gagarin-Ring 126a/Körnerstraße 2: 588,0 T€ – Erneuerung der Aufzugsanlagen
- Györer Straße 5-7: 335,9 T€ - Restleistungen im Zusammenhang der Erneuerung der Elektro- und Brandschutzanlage, Planungsleistungen zum Umbau der Concierge-Loge
- Singerstraße 52-110: 261,9 T€ – Neugestaltung der Freiflächen und Parkraumflächen (3. Bauabschnitt)

2.3.8 | Personal

Wertvoller Erfahrungsschatz
der Beschäftigten durch gute
Mitarbeiterbindung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG beschäftigte zum Jahresende neben zwei hauptamtlichen Vorständen 58 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 58 Mitarbeiter/-innen). Außerdem absolvieren derzeit fünf junge Menschen ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau bzw. ihr BA-Studium in der Genossenschaft. Verlässlichkeit und ein guter Mix aus erfahrenen und jungen Mitarbeitenden spiegeln sich in der durchschnittlichen Unternehmenszugehörigkeit von 14,5 Jahren sowie in dem Durchschnittsalter der Beschäftigten von 46 Jahren wider. Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Um die Qualifikation und Kenntnisse der Beschäftigten gezielt weiterzuentwickeln und damit die Zukunftsorientierung unserer Genossenschaft in allen Unternehmensbereichen langfristig sicherzustellen investierte die Genossenschaft im vergangenen Jahr rund 40 T€ in anspruchsvolle Weiterbildungsangebote.

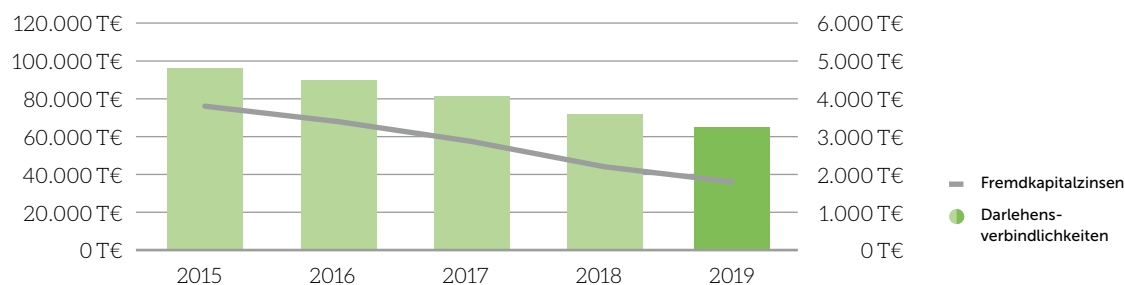
Für zwei Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft bestehen Altersteilzeitvereinbarungen nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz. Zum Ende des Geschäftsjahres befand sich ein Mitarbeiter in der Freistellungsphase. Drei weitere Mitarbeiterinnen befinden sich in Elternzeit.



2.3.9 | Darlehensentwicklung

Mit dem Ziel der weiteren Entschuldung der Genossenschaft und der strategischen Bereinigung der Grundsichsdsituation wurden die bestehenden Kredite der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 planmäßig mit insgesamt 7,2 Mio. € und durch zusätzliche Sondertilgungen mit 0,9 Mio. € getilgt. Neuvaluierungen erfolgten im Zusammenhang mit den durchgeführten Baumaßnahmen in Höhe von 1,0 Mio. €. Die Darlehensverbindlichkeiten reduzierten sich damit gegenüber dem Vorjahr um weitere 9,8% auf 65,2 Mio. € (Vorjahr: 72,3 Mio. €) zum Bilanzstichtag 31.12.2019. Damit konnten die Darlehensverbindlichkeiten allein in den letzten fünf Jahren um über 30% abgebaut werden. Im gleichen Zeitraum sanken die Zinszahlungen sogar um über 50% auf nunmehr 1,8 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €). Die durchschnittliche Zinsbelastung bezogen auf den durchschnittlichen Darlehensbestand des Geschäftsjahres 2019 beträgt damit 2,7% (Vorjahr: 3,0%). Für Darlehen mit Zinsbindungsaufläufen der Jahre 2020-2022 sind die Anschlusskonditionen durch Forwardverträge bereits fest und teilweise bis 2023 vereinbart.

Darlehensverbindlichkeiten per 31. Dezember



Die professionelle und zielgerichtete Steuerung unseres Darlehensportfolios wurde wiederum durch die sehr guten Ratingbewertungen unserer Hauptgläubigerbanken im abgelaufenen Geschäftsjahr bestätigt.

2.3.10 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gründete im Jahr 2014 eine Tochtergesellschaft mit 100 %-iger Beteiligung. Die Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH sichert für knapp 3.000 Wohnungen im Bestand die Versorgung mit Breitbandkabeldiensten über ein eigenes modernes Glasfasernetz. Perspektivisch wird für alle derzeit noch nicht versorgten Wohnungen die schrittweise Umsetzung dieses Versorgungsmodells in den Folgejahren geprüft. Dies eröffnet in Zukunft die Chance auf Nutzung weiterer wohnungsnaher Dienstleistungen. Für 2020 ist der Netzausbau für die Liegenschaft Mainzer Straße 22 vorgesehen.

Tochtergesellschaft sichert Versorgung von Breitbandkabeldiensten in fast 3.000 Wohnungen

2.4 | Lage des Unternehmens

2.4.1 | Vermögenslage

Die folgende Übersicht zur Vermögenslage zeigt die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

STRUKTURBILANZ		31.12.2019		31.12.2018	
Anlagevermögen		201.947,4 T€	86,9 %	201.879,1 T€	87,0 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	12.939,5 T€	5,6 %	12.609,2 T€	5,4 %
	Forderungen, sonstige Aktiva, Bausparguthaben und Rechnungsabgrenzungsposten	4.816,6 T€	2,1 %	4.537,8 T€	2,0 %
	Flüssige Mittel*	12.674,3 T€	5,4 %	13.045,5 T€	5,6 %
Vermögen insgesamt		232.377,8 T€	100,0 %	232.071,6 T€	100,0 %
Eigenkapital		149.229,0 T€	64,2 %	141.857,5 T€	61,1 %
Fremdkapital	kurzfristig	15.270,9 T€	6,6 %	14.777,9 T€	6,4 %
	langfristig	65.193,3 T€	28,1 %	72.300,3 T€	31,2 %
Rückstellungen	kurzfristig	2.459,6 T€	1,0 %	2.929,0 T€	1,2 %
	langfristig	225,0 T€	0,1 %	206,9 T€	0,1 %
Kapital insgesamt		232.377,8 T€	100,0 %	232.071,6 T€	100,0 %

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 0,1%. Auf der Vermögensseite führten Zugänge beim Sachanlagevermögen (6,0 Mio. €) saldiert mit Abgängen (0,1 Mio. €) sowie planmäßigen Abschreibungen (5,8 Mio. €) insgesamt zu einer marginalen Erhöhung des Anlagevermögens. Die liquiden Mittel verminderten sich infolge der überwiegend aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital insbesondere der Jahresüberschuss wider. Zum 31.12.2019 beträgt die Eigenkapitalquote 64,4% (2018: 61,3%). Das langfristige Fremdkapital verminderte sich insgesamt um 7,1 Mio. €. Dies resultiert aus planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen (8,1 Mio. €), denen Darlehenszugänge aus Neuvaluierungen (1,0 Mio. €) gegenüberstehen.

Eigene Berechnungen
zum Jahresabschluss 2019,
Eigenkapitalquote steigt
auf 64,4%

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (201,9 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (149,2 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (65,2 Mio. €) finanziert. Zum Bilanzstichtag besteht eine Kapitalreserve von 12,5 Mio. €.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum Bilanzstichtag 106,5% (2018: 106,4%). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude, ohne Berücksichtigung des stillgelegten Objekts Mainzer Straße 22, liegen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bei rund 443 € (2018: 451 €/m²). Die hierauf anzurechnende Objektverschuldung beträgt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche rund 155 € (2018: 172 €/m²).

2.4.2 | Finanzlage

Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel der Genossenschaft gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019	2018
Jahresergebnis	7.313,4 T€	6.090,9 T€
+ Abschreibungen	5.809,1 T€	5.862,5 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-586,8 T€	200,3 T€
Cashflow	12.535,7 T€	12.153,7 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.025,4 T€	13.633,1 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.736,9 T€	-3.897,6 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.659,7 T€	-10.848,2 T€
Veränderung des liquiden Vermögens	-371,2 T€	-1.112,7 T€

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 14,0 Mio. € ausgewiesen.

Eigene Berechnungen zum
Jahresabschluss 2019,
14,0 Mio. € positiver
Cash Flow aus laufender
Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-5,7 Mio. €) setzt sich aus den Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (6,0 Mio. €), den Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens (0,1 Mio. €) sowie aus Zins- und Beteiligungserträgen bzw. Erträgen aus Ausleihungen (0,2 Mio. €) zusammen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-8,7 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen (7,2 Mio. €), Sondertilgungen (0,8 Mio. €), Zinsaufwendungen (1,8 Mio. €) sowie aus Auszahlungen für Investitionsdarlehen (1,0 Mio. €) und Einzahlungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen (0,1 Mio. €).

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-5,7 Mio. €) sowie der Finanzierungstätigkeit (-8,7 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (14,0 Mio. €) und aus dem liquiden Vermögen (0,4 Mio. €) der Genossenschaft finanziert.

Für die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt sich folgende Entwicklung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2019	2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.025,4 T€	13.633,1 T€
- Zinsaufwendungen	-1.831,4 T€	-2.315,7 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-7.185,2 T€	-7.048,9 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	5.008,8 T€	4.268,5 T€

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (14,0 Mio. €) reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die Zinsaufwendungen (1,8 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (7,2 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 5,0 Mio. €.

Die Finanzlage der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen und der Eigenmittelanteil für Investitionen zur Verfügung standen und somit alle finanziellen Verpflichtungen fristgerecht beglichen werden konnten.

2.4.3 | Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG erneut sehr erfolgreich verlaufen. Mit einem Jahresüberschuss von 7,3 Mio. € (2018: 6,1 Mio. €) lag das Ergebnis über dem geplanten Zielwert. Das Jahresergebnis 2019 setzt sich nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2019	2018	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.847,7 T€	36.301,2 T€	546,5 T€
Bestandsveränderungen	325,8 T€	251,3 T€	74,5 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	281,4 T€	363,2 T€	-81,8 T€
Summe Erträge	37.454,9 T€	36.915,7 T€	539,2 T€
Betriebskosten und Grundsteuern	12.741,9 T€	12.370,7 T€	371,2 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	5.139,5 T€	5.493,2 T€	-353,7 T€
Personalaufwand	3.826,4 T€	3.743,4 T€	83,0 T€
Abschreibungen	5.809,1 T€	5.818,3 T€	-9,2 T€
Sonstige Aufwendungen	1.191,4 T€	1.188,8 T€	2,6 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.831,4 T€	2.315,7 T€	-484,3 T€
Summe Aufwendungen	30.539,7 T€	30.930,1 T€	-390,4 T€
Betriebsergebnis	6.915,2 T€	5.985,6 T€	929,6 T€
Zins-/Beteiligungsergebnis	229,3 T€	208,9 T€	20,4 T€
Neutrales Ergebnis	168,9 T€	-103,6 T€	272,5 T€
Jahresergebnis	7.313,4 T€	6.090,9 T€	1.222,5 T€

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 6,9 Mio. € (2018: Überschuss 6,0 Mio. €) ab. Gestiegene Sollmieten führten zu einer Erhöhung des Betriebsergebnisses. Denen stehen jedoch auch leicht gestiegene Erlösschmälerungen gegenüber. Die Istmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 0,2 Mio. € (+0,7%). Geringere Instandhaltungskosten wirkten sich ebenfalls positiv auf das Ergebnis aus. Sinkende Zinsaufwendungen sind aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen zu verzeichnen. Die Zinsquote beläuft sich damit auf 7,2% (2018: 9,2%). Die Kapitaldienstquote verminderte sich auf 35,6% (2018: 37,3%).

Positives Betriebsergebnis zeugt von stabiler Ertragslage

Dem gegenüber stehen höhere Kosten im Bereich des Personalaufwandes aufgrund von tariflichen Anpassungen und Personalveränderungen im Berichtsjahr bzw. die ganzjährige Auswirkung von Personalveränderungen des Vorjahres.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,2 Mio. € (2018: 0,2 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Überschuss von 0,2 Mio. € (2018: -0,1 Mio. €) wird im Wesentlichen von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. €) und einem Tilgungszuschuss (0,1 Mio. €) beeinflusst. Denen stehen insbesondere Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (0,1 Mio. €) sowie Aufwand für erstmalig gebildete Rückstellungen für interne Kosten (0,1 Mio. €) gegenüber.

3 | Prognosebericht

Vermietung

Für 2020 sieht die Genossenschaft keine wesentlichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in Erfurt. Wir gehen nach wie vor von einer insgesamt konstanten Wohnungsnachfrage aus. Mittel- bis langfristig kann es durch die verstärkten Bauaktivitäten im gesamten Stadtgebiet von Erfurt und das damit verbundene größere Wohnungsangebot möglicherweise zu Verschiebungen bei der Wohnungsnachfrage in verschiedenen Wohnsegmenten kommen. Der deutliche Zuwachs an neu errichteten Wohnungen könnte dann zu größeren Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Erfurt führen, wenn durch den Vermietungsdruck im Neubaubereich das Mietpreinsniveau in diesem Sektor deutlich sinken würde.

Hohe Vermietungsquoten werden auch in den nächsten Jahren erwartet

Aufgrund der Veränderung von Mieterstrukturen, möglicher Bevölkerungsschwankungen, sowie der allgemeinen Wanderungsbewegungen innerhalb Erfurt rechnen wir künftig mit leicht steigenden Leerständen. Diese möglichen Entwicklungen bewerten wir jedoch als überschaubar und steuerbar. Es ist somit für die nächsten beiden Jahre von einer stabilen Vermietungssituation auszugehen. Sollte die prognostizierte demografische Fluktuation entsprechend unserer Langfristplanung zutreffen, ist bis 2029 eine Vermietungsquote zwischen 95,6 % und 97,3 % wahrscheinlich.

Umsatz

Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG geht bis Ende 2020 von einem Wachstum der Sollmieten von 2,2 % aus. Dieses Wachstum wird dabei durch planmäßige moderate Nutzungsgebührenanpassungen gemäß § 558 BGB und unter Anwendung des gültigen Mietspiegels der Stadt Erfurt sowie durch Anwendung der intern festgelegten Zielmieten bei der Neuvermietung von Wohnungen bewirkt. Eine Anpassung des internen Zielmietenkatalogs ist im August 2019 erfolgt und trägt somit zur weiteren Verbesserung der Ertragslage bei. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiter leicht steigende Mieteinnahmen und damit stabile Mietumsätze (2020: 25,8 Mio. €; 2021: 26,6 Mio. €).

Aufgrund der Mietzuwächse im Rahmen von planmäßigen Mieterhöhungen, im Zuge von Baumaßnahmen und durch Neuvermietungen wird die durchschnittliche Sollmiete 2020 voraussichtlich bei 5,24 €/m² Wohnfläche liegen.

Investitionen und Instandhaltung

Der Schlüssel zum Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG liegt in einem gepflegten, zeitgemäßen und mietseitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnungsbestand. Anders als bei rein renditeorientierten Immobilien-gesellschaften handelt die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG langfristig und berücksichtigt bei der gesamten wirtschaftlichen Betrachtung immer auch soziale und ökologische Aspekte. Gezielte Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung erhalten den Wert unseres Immobilienbestandes und sichern langfristig seine Konkurrenzfähigkeit am Markt. Davon profitieren alle Nutzer, wie Mitglieder und Mieter. So wird die Sanierungstätigkeit in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Die energetische Verbesserung und Sicherheit der Gebäude nimmt dabei weiterhin einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspolitik ein. Die Sanierung der Fassaden, Erneuerung elektrischer Anlagen und brandschutzrelevante Maßnahmen werden kontinuierlich entsprechend der Unternehmensplanung umgesetzt. Da die grundlegenden Sanierungen in einer Vielzahl von Liegenschaften mehr als 20 Jahre zurückliegen, wird die Genossenschaft in den nächsten Jahren wieder verstärkt Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise Strangsanierungen und der technischen Gebäudeausstattung in den Objekten in Angriff nehmen. Die geplanten Ausgaben für Instandsetzung, Instandhaltung, und Modernisierung für 2020 belaufen sich auf rund 20,9 Mio. € (2021: 15,1 Mio. €) mit den Hauptschwerpunkten in der Bukarester Straße und dem Umbau des 11-geschossigen Objektes Mainzer Straße 22. Die aktivierungspflichtigen Kosten belaufen sich hierbei auf rund 12,8 Mio. €.

Investitionstätigkeit der
Genossenschaft auch
künftig auf hohem Niveau

Den Investitionsentscheidungen werden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorangestellt. Voraussetzung muss dabei stets die Amortisationsfähigkeit und Finanzierbarkeit der jeweiligen Investition sein.

Finanzen

Die geplanten Investitionen in den Bestand werden auch in den Folgejahren weitere Fremdmittelaufnahmen erfordern. Beabsichtigt ist, zinsgünstige KfW-Darlehen und alternativ zinsgünstige Bankdarlehen unter Nutzung der weiterhin bestehenden Niedrigzinsphase in Anspruch zu nehmen. Insgesamt erfolgt die Neuaufnahme von Verbindlichkeiten auf Basis der konkret geplanten Modernisierungsvorhaben. Über die konkrete Finanzierungsform wird vorhabenbezogen entschieden. Das bestehende Mietniveau der Genossenschaft muss der allgemeinen Kostenentwicklung entsprechend, ob im Bausektor oder sonstiger Fremdleistungsbezüge, sukzessive angemessen und sozial verträglich angepasst werden.

Abbau der Fremdverbindlichkeiten wird kontinuierlich fortgesetzt

An unserem strategischen Ziel, die bestehenden Fremdverbindlichkeiten in den nächsten Jahren weiter abzubauen und dabei alle vor dem Jahr 2012 valutierten Darlehen an die Banken bis 2028 nahezu zurückzuzahlen, werden wir festhalten. Laut Planungsrechnung 2020 sind rund 9,8 Mio. € Neuvaluierungen von Darlehen sowie planmäßige Tilgungen und Sondertilgen von rund 8,9 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2020 voraussichtlich 66,2 Mio. € betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 1,8 Mio. € auf dann knapp 1,5 Mio. € reduzieren.



Ergebnis

Im Jahr 2020 wird das Jahresergebnis wiederum wesentlich durch die Aufwendungen für die Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden. Aufgrund der Verschiebung geplanter Maßnahmen aus den Vorjahren wird das geplante Jahresergebnis voraussichtlich deutlich unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2020 liegen. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG erwartet für das kommende Geschäftsjahr dennoch ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von rund 4,7 Mio €. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Planung eine positive Ergebnisentwicklung prognostiziert. So liegen die voraussichtlichen Jahresergebnisse im Planungszeitraum bis zum Jahr 2029 zwischen 3,6 Mio. € und 6,1 Mio. €.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich für die Zukunft gut gerüstet

Die Finanzplanung zeigt ungeachtet des investiv bedingten Liquiditätsabbaus sowohl für das Folgejahr als auch für die Jahre darüber hinaus langfristig eine unverändert positive gesicherte Liquidität. Kennziffern, wie die niedrige Leerstandsquote, die gute Liquidität oder das hohe Eigenkapital zeugen von der absoluten und relativen wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft. Negative Beeinträchtigungen der finanziellen Entwicklung wären daher in der nahen Zukunft nicht zu befürchten.

Aufgrund der aktuell noch nicht bekannten finanziellen Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie Covid-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) stehen die Planansätze für die beiden nächsten Jahre unter Vorbehalt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sowohl auf die Ertragssituation wie auch auf die Kostenentwicklung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Die Einschnitte hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit unserer Mieter werden mietrechtlich sanktioniert und somit zu nicht unerheblichen Forderungsausfällen führen. Die Genossenschaft verfügt jedoch über eine solide wirtschaftliche Ausgangssituation.



Ausblick von unserer Körnerstraße über den Herrenberg mit unserer Clausewitzstraße

4 | Chancen- und Risikobericht

4.1 | Chancen- und Risikomanagement

Risikomanagement,
ein Kernelement zur
Sicherung der wirtschaft-
lichen Stabilität

Das bestehende Risikofrüherkennungs- und Überwachungssystem der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wird für die qualifizierte und zeitnahe Identifizierung aller wesentlichen Risiken, deren Quantifizierung sowie deren Aggregation und Bewertung als Grundlage für ein aktives Risikomanagement und -controlling eingesetzt. Das Chancenmanagement dient der detaillierten Beobachtung und Analyse der individuellen Märkte, um frühzeitig Trends zu erkennen und zu bewerten, aus denen sich Chancen für eine positive Unternehmensentwicklung ableiten lassen. Das Risiko- und Chancenmanagement ist in das wertorientierte Führungs- und Planungssystem der Genossenschaft eingebettet. Durch kontinuierliches Reporting werden alle wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Risiko-Kennzahlen ermittelt, beurteilt und gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat hinreichend kommuniziert. Unter Risiko ist dabei jedes Ereignis zu verstehen, das das Erreichen der kurzfristigen operativen oder langfristigen strategischen Ziele negativ beeinflussen kann. Als Chancen werden mögliche Erfolge definiert, die über die festgelegten Ziele hinausgehen. Zentrale Bestandteile des Chancen- und Risikomanagementsystems sind der Planungs- und Controlling Prozess, das interne Regelwerk und das Berichtswesen.

4.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend dem Risikokatalog werden die für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG unternehmensrelevanten branchen- und gesellschaftstypischen Risiken, die bei ihrem Eintritt negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, regelmäßig beobachtet und bewertet.

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft ersichtlich. Die relevanten Risiken zur Umsetzung der kurzfristigen operativen oder langfristigen strategischen Ziele stellen sich wie folgt dar:

- Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes, hinsichtlich Bevölkerung und demografischer Veränderungen sowie sich verändernder Sozial- und Einkommensstrukturen
- Entwicklungen an den Finanz- und Kapitalmärkten und künftige Finanzierungsbedingungen (z.B. Zinsänderungen)
- Politisch veranlasste Rahmenbedingungen (wie z.B. Mietspiegel, Mietendeckel/-kappungsgrenzen, Regelungen zur Wohnunterkunftskostenübernahme)
- Gesetzliche Vorschriften (z.B. Mietpreisbremse, Mindestlohn, Grundsteuerreform)
- steigende Anforderungen aus der europäischen und nationalen Klima- und Energiepolitik
- zunehmende Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten aus dem Eigentum an den Gebäuden und Wohnungen (z.B. Brandschutzvorschriften)
- Allgemeine Preisentwicklungen (z.B. bei Baukosten, Betriebs- und Heizkosten)
- Allgemeiner Fachkräftemangel in allen gesellschaftlichen Bereichen.

4.3 | Chancen der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass sich die Genossenschaft im Wettbewerb weiter behaupten und von den Chancen auf dem Wohnungsmarkt partizipieren wird. Dabei gilt es, auf dem Erreichten aufzubauen und das Kerngeschäft an die künftigen großen Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel und die steigenden Anforderungen an einen bedarfsgerechten Wohnungsbestand anzupassen. Ziel und Aufgabe zugleich ist dabei weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens bei Kostendeckung zu sichern. Im Einzelnen ergeben sich für die Genossenschaft vor allem positive Entwicklungspotentiale aus:

- der Zunahme der Bevölkerung der Stadt Erfurt und deren Auswirkungen auf die Nachfragesituation des Erfurter Wohnungsmarktes maßgeblich durch den Zuzug aus dem Umland
- dem Wachstumsstandort Erfurt als Landeshauptstadt, einem attraktivem Wirtschafts- und Logistikstandort für Unternehmen und qualifizierte Arbeitskräfte
- den Entwicklungsmöglichkeiten zukunftsfähiger und bedarfsgerechter Wohnformen in verschiedenen Segmenten und Stadtteilen des Wohnungsmarktes
- der Weiterentwicklung und Verbesserung wohnbegleitender Service- und Dienstleistungen
- einer effizienteren Gestaltung verwaltungsinterner Prozessabläufe
- der Etablierung von Standards bautechnischer Planung, Steuerung, Baubetreuung und -überwachung
- der weiteren Optimierung des Finanzierungs- und Zinsgeschäfts.

4.4 | Gesamtrisikobewertung

Die Gesamtrisikosituation der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist überschaubar. Nach den uns heute bekannten Informationen sowie unserer in der Langfristplanung, mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2029, abgebildeten und durch die finanziellen Rahmenbedingungen bestimmten Geschäfts- und Investitionstätigkeiten, zeichnen sich keine wesentlichen Einzelrisiken ab, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden

Dennoch rechnen wir aufgrund der aktuell noch nicht abschätzbaren gesamtwirtschaftlichen Folgen infolge der pandemischen Ausbreitung von Covid-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) und der voraussichtlich alles übersteigenden Kosten, im Vergleich zu den Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen der letzten Jahrzehnte in Deutschland, mit spürbaren Auswirkungen auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zumindest in den nächsten beiden Jahren und damit nicht unerheblichen Anpassungsbedarf der Langfristplanung.

Der durch die Bundesregierung am 27.03.2020 beschlossene Kündigungsausschluss bei Zahlungsverzug für Miet- und Pachtverträge lässt die finanziellen Auswirkungen auf die Genossenschaft noch nicht abschätzen. Wir gehen jedoch fest davon aus, dass wir für den geplanten Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 gut gerüstet sind und dass der Fortbestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch über die Krise hinaus gesichert werden kann. Die Folgensteuerung wird hierbei wesentlich über das Investitionsvolumen erfolgen müssen.

5

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die bestehenden Finanzinstrumente der Genossenschaft sind insbesondere Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Dabei verfolgt die Genossenschaft eine konservative, vorausschauende Risikopolitik.

Die Genossenschaft ist Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige Liquiditätsvorschau. Damit wird gewährleistet, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Zur Minimierung von Ausfallrisiken der Mieteinnahmen verfügt die Genossenschaft über ein effizientes Mahnwesen sowie über ein intensives Prüfverfahren bereits im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterliegt die Genossenschaft Finanzrisiken, die sich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung ergeben. Für die Steuerung dieses Risikos erfolgen regelmäßige Beobachtungen des Finanz- und Kapitalmarkts. Die Finanzierung der Investitionen in unserer Genossenschaft erfolgen vordergründig durch mittel- und langfristige Annuitätendarlehen mit diversifizierten Zinsbindungsfristen zwischen 4 und 10 Jahren, die derzeit bei Prolongationen auf Endfinanzierung abstellen. Durch den Abschluss von Forwarddarlehen mit einem Vorlauf von bis zu 2 Jahren konnte sich die Genossenschaft bereits günstige Anschlusskonditionen sichern und somit das Zinsänderungsrisiko weiter minimieren. Allein unter diesem Gesichtspunkt hat die Genossenschaft zurückliegend ein Zinsderivat zur Zinssicherung in Anspruch genommen. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Darüber hinaus wird aufgrund der derzeitigen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten mit einem sehr niedrigen Zinsniveau mittelfristig kein großes Risiko in Bezug auf Zinsänderungen gesehen. Die bankenpolitische Ausrichtung, die Entwicklung der Möglichkeiten der überwiegend langfristig zu finanzierenden Investitionen wie auch die Kosten der Darlehensausreichung, -bearbeitung und -besicherung müssen hierbei im Fokus bleiben.



Liquiditätsempässe sind aufgrund des aktuellen Guthabenbestandes mittelfristig nicht zu erwarten. Bei der Anlage etwaiger Liquiditätsreserven wird grundsätzlich auf konservative Anlageformen wie zum Beispiel in Sparanlagen und festverzinsliche Wertpapiere sowie auf eine Aufteilung der Geldanlagen auf mehrere renommierte Finanzinstitute mit sehr guter Bonität geachtet. Für Aktivgeschäfte mit Banken steht derzeit die Vermeidung von Verwahrentgelten im Vordergrund neben den aufgrund der Marktsituation aktuell begrenzten Möglichkeiten renditegenerierender Anlageformen. Dies ist jedoch im unmittelbaren Kontext mit den sehr günstigen Konditionen bei den Passivgeschäften mit Banken zu betrachten, die eine wesentlich höhere Bedeutung für die Wohnungswirtschaft haben.

Das Geschäftsjahr 2019 stimmt uns auch für die Zukunft optimistisch hinsichtlich einer weiteren erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG. Die Genossenschaft sieht sich gut aufgestellt und gerüstet, um die bevorstehenden großen Herausforderungen und vor uns liegenden Aufgaben zu meistern. Es bleibt unser genossenschaftliches Ziel, die Erhaltung, weitere Modernisierung und serviceorientierte Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände sowie die Betreuung unserer Mitglieder konsequent fortzusetzen und somit die gute Marktposition in der Landeshauptstadt Erfurt zu stärken. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, mit ihren kompetenten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird auch weiterhin ein verlässlicher und seriöser Partner für ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieter und Geschäftspartnern sein.

Erfurt, 03. April 2020

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Der Vorstand

Petra Brunke
Vorstand Finanzen

Matthias Kittel
Vorstand Technik



Ausblick von unserer Mainzer Straße Richtung Roter Berg und Zoopark



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Ausblick von unserer Mainzer Straße mit Blick auf unsere Györer Straße

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2019	2018
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	36.847.672,80 €		36.301.159,06 €
aus Betreuungstätigkeit	82.689,88 €		87.255,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.839,27 €	36.983.201,95 €	98.474,04 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		325.773,73 €	251.338,61 €
Sonstige betriebliche Erträge		672.987,78 €	438.738,95 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.977.872,46 €		16.965.628,89 €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.879,93 €	17.015.752,39 €	81.215,63 €
Rohergebnis		20.966.211,07 €	20.130.121,53 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.147.009,38 €		3.091.574,70 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 42.537,67 € (Vorjahr: 42.250,71 €)	739.430,44 €	3.886.439,82 €	669.493,10 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.809.053,79 €	5.862.531,35 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.408.638,32 €	1.351.402,60 €
Erträge aus Beteiligungen		49.000,00 €	45.000,00 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 22.529,08 € (Vorjahr: 25.671,31 €)		51.294,01 €	49.186,59 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		131.473,38 €	117.265,49 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.846.902,25 €	2.337.448,56 €
Ergebnis nach Steuern		8.246.944,28 €	7.029.123,30 €
Sonstige Steuern		933.537,80 €	938.237,09 €
Jahresüberschuss		7.313.406,48 €	6.090.886,21 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.313.406,48 €	6.090.886,21 €
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00 €	0,00 €

2 | Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA		31.12.2019	31.12.2018
A	ANLAGEVERMÖGEN		
I	Immaterielle Vermögensgegenstände	125.302,89 €	269.003,38 €
II	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.834.442,84 €	186.893.312,89 €
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.377.141,00 €	2.303.229,79 €
	Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €
	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	45,05 €
	Geschäftsausstattung	351.274,99 €	325.725,91 €
	Anlagen im Bau	4.488.428,72 €	1.133.117,93 €
	Bauvorbereitungskosten	62.232,80 €	196.636.833,45 €
III	Finanzanlagen		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	614.241,90 €	710.292,82 €
	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
	Wertpapiere des Anlagevermögens	4.326.585,00 €	5.185.276,90 €
	Anlagevermögen insgesamt	201.947.413,24 €	201.879.225,04 €
B	UMLAUFVERMÖGEN		
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	Unfertige Leistungen	11.779.480,15 €	11.453.706,42 €
	Geleistete Anzahlungen	1.160.022,05 €	12.939.502,20 €
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	103.794,44 €	126.485,93 €
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.777,76 €	4.961,18 €
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.672,47 €	8.662,76 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	3.794.586,26 €	3.907.830,93 €
III	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.650.105,65 €	12.928.945,25 €
	Bausparguthaben	904.120,84 €	13.554.226,49 €
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.614,40 €	11.442,45 €
D	AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	24.218,02 €	116.592,00 €
	BILANZSUMME	232.377.805,28 €	232.071.649,75 €

PASSIVA		31.12.2019	31.12.2018
A	EIGENKAPITAL		
I	Geschäftsguthaben		
	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	376.050,00 €	415.200,00 €
	Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.379.375,00 €	7.336.465,00 €
	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.500,00 €	3.900,00 €
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.125,00 € (Vorjahr: 21.155,00 €)	7.759.925,00 €	
II	Kapitalrücklage	979.982,26 €	964.782,26 €
III	Ergebnisrücklagen		
	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	56.572.999,76 €
	Gesetzliche Rücklage	35.909.541,40 €	35.178.200,75 €
	Andere Ergebnisrücklagen	48.387.133,97 €	41.805.068,14 €
IV	Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
	Jahresüberschuss	7.313.406,48 €	6.090.886,21 €
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-7.313.406,48 €	-6.090.886,21 €
	Eigenkapital insgesamt	149.609.582,39 €	142.276.615,91 €
B	RÜCKSTELLUNGEN		
	Rückstellungen für Pensionen	225.017,72 €	206.950,29 €
	Sonstige Rückstellungen	2.459.611,00 €	2.929.040,00 €
C	VERBINDLICHKEITEN		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.221.089,30 €	72.342.465,60 €
	Erhaltene Anzahlungen	11.981.530,97 €	11.653.988,70 €
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.311,17 €	329.491,53 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.495.150,70 €	2.157.611,92 €
	Sonstige Verbindlichkeiten	167.512,03 €	175.485,80 €
	davon aus Steuern 54.772,25 € (Vorjahr: 55.222,78 €)	80.083.594,17 €	
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.605,47 € (Vorjahr: 4.837,91 €)		
	BILANZSUMME	232.377.805,28 €	232.071.649,75 €

3 | Anhang zum Jahresabschluss 2019

A | Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Registergericht Jena unter der Registernummer GnR 100097.

Der Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2019 nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie unter Beachtung der Satzungsbestimmungen unserer Genossenschaft aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ (FormblattVO) in der Fassung vom 17. Juni 2015 Berücksichtigung. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung basiert auf dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände:

Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bilanziert. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren zugrunde. Das aktivierte Wegerecht wird über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Verwaltungskosten bzw. Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen fanden bei den Abschreibungen ganzjährig Berücksichtigung. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Wohn- und Geschäftsgebäude 50/80 Jahre
- Garagen und Stellplätze entsprechend ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit:
19/25/50 Jahre
- Außenanlagen: ca. 14 Jahre
- Parkhaus: 30 Jahre

Die lineare Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbunden Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens werden zum Stichtag mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Unfertige Leistungen

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen sowie der geleisteten Anzahlungen wurde mit den Anschaffungskosten vorgenommen. Bei den unfertigen Leistungen wurden die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Forderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Nicht einbringbare Forderungen wurden entsprechend abgeschrieben. Die Bilanzierung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte mit den Anschaffungskosten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vorausgezahlte Aufwendungen, die das Folgejahr betreffen.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Aktive Unterschiedsbetrag ist der positive Wert aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB von Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, und den Verpflichtungen, die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method i.S.d. IAS 19.64) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Die Berechnungen wurden ohne Anwartschaftstrend und mit einer jährlichen Rentensteigerung von 1,5% vorgenommen. Der Erfüllungsbetrag wurde zum Stichtag mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,75% abgezinst.

Übrige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind zum Barwert bilanziert. Für die Berechnung zum Stichtag wurde entsprechend der individuellen Restlaufzeit der künftigen Altersteilzeitverpflichtungen der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB angesetzt.

Bei den Jubiläumsrückstellungen erfolgt die Bewertung zum Bilanzstichtag nach Maßgabe des § 253 Abs. 2 HGB und unter Verwendung des abgeleiteten Abzinsungssatzes entsprechend der individuellen Restlaufzeit gemäß des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf den Anlagepiegel auf den nachfolgenden Seiten 36 und 37 verwiesen.

Die Umbuchungen des Geschäftsjahres 2019 enthalten eine Umgliederung von 501,8 T€ (Buchwert 148,7 T€) aus der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in die Bilanzposition Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten, für ein Objekt, welches zu gewerblichen Zwecken genutzt wird.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 25,0 T€ an der Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH mit einem Anteil von 100 %. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Eigenkapital 107,4 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 24,6 T€ ab.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen entsprechen dem Restvalutabetrag zum Bilanzstichtag in Höhe von 614,2 T€ für das an die Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH ausgereichte Darlehen.

Beteiligungen

Die Finanzanlagen berücksichtigen die Beteiligungen am Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH mit einem Anteil von 10 % (Anschaffungskosten 214,5 T€) sowie am Regionalverbund Erfurter Genossenschaften mit einem Anteil von 33 1/3 % (Anschaffungskosten 5,0 T€). Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses wird gemäß § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich die Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019.

Forderungen aus Vermietung

Von den zum Stichtag ausgewiesenen 103,8 T€ wertberechtigten Forderungen aus Vermietung besitzen 11,2 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Beträge von 3.683,3 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohnungseigentumsanlagen.

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2019				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	964.782,26 €	15.200,00 €	0,00 €	979.982,26 €
Ergebnisrücklagen	133.556.268,65 €	7.313.406,48 €	0,00 €	140.869.675,13 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	35.178.200,75 €	731.340,65 €	0,00 €	35.909.541,40 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	41.805.068,14 €	6.582.065,83 €	0,00 €	48.387.133,97 €

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 36,1 T€.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.274,4 T€, für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 290,8 T€ sowie für mögliche Verfahren nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Prozessrisiken in Höhe von 511,0 T€ bilanziert. Des Weiteren wurden 329,0 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen zurückgestellt.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 15,0 T€.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2019

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2019				31.12.2019
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	950.540,13 €	1.676,12 €	144.966,44 €	0,00 €	807.249,81 €
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.229.216,88 €	2.141.056,03 €	64.218,51 €	-42.868,64 €	324.263.185,76 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.881.857,02 €	-	-	501.810,61 €	4.383.667,63 €
Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	-	-	-	5.523.313,10 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.636.622,71 €	151.503,02 €	220.956,74 €	-	1.567.168,99 €
Anlagen im Bau	1.133.117,93 €	3.664.103,59 €	-	-308.792,80 €	4.488.428,72 €
Bauvorbereitungskosten	150.149,17 €	62.232,80 €	-	-150.149,17 €	62.232,80 €
SACHANLAGEVERMÖGEN	334.562.242,30 €	6.018.895,44 €	285.175,25 €	0,00 €	340.295.962,49 €
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	710.292,82 €	-	96.050,92 €	-	614.241,90 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.393.981,00 €	-	-	-	4.393.981,00 €
FINANZANLAGEVERMÖGEN	5.348.723,82 €	0,00 €	96.050,92 €	0,00 €	5.252.672,90 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	340.861.506,25 €	6.020.571,56 €	526.192,61 €	0,00 €	346.355.885,20 €

ABSCHREIBUNGEN							BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert		
01.01.2019				31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018		
681.536,75 €	145.376,61 €	144.966,44 €	-	681.946,92 €	125.302,89 €	269.003,38 €		
135.335.903,99 €	5.478.355,46 €	32.398,51 €	-353.118,02 €	140.428.742,92 €	183.834.442,84 €	186.893.312,89 €		
1.578.627,23 €	74.781,38 €	-	353.118,02 €	2.006.526,63 €	2.377.141,00 €	2.303.229,79 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €		
7.920,44 €	45,05 €	-	-	7.965,49 €	0,00 €	45,05 €		
1.310.896,80 €	110.495,29 €	205.498,09 €	-	1.215.894,00 €	351.274,99 €	325.725,91 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	4.488.428,72 €	1.133.117,93 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	62.232,80 €	150.149,17 €		
138.233.348,46 €	5.663.677,18 €	237.896,60 €	0,00 €	143.659.129,04 €	196.636.833,45 €	196.328.893,84 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	614.241,90 €	710.292,82 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €		
67.396,00 €	-	-	-	67.396,00 €	4.326.585,00 €	4.326.585,00 €		
67.396,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	67.396,00 €	5.185.276,90 €	5.281.327,82 €		
138.982.281,21 €	5.809.053,79 €	382.863,04 €	0,00 €	144.408.471,96 €	201.947.413,24 €	201.879.225,04 €		

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2019					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grundpfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	65.221.089,30 € (72.342.465,60 €)	7.725.406,71 € (7.163.175,97 €)	30.491.002,99 € (28.863.754,73 €)	27.004.679,60 € (36.315.534,90 €)	65.221.089,30 € (72.342.465,60 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	11.981.530,97 € (11.653.988,70 €)	11.981.530,97 € (11.653.988,70 €)	-	-	-
aus Vermietung	218.311,17 € (329.491,53 €)	218.311,17 € (329.491,53 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	2.495.150,70 € (2.157.611,92 €)	2.495.150,70 € (2.157.611,92 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	167.512,03 € (175.485,80 €)	167.512,03 € (175.485,80 €)	-	-	-
Gesamt	80.083.594,17 € (86.659.043,55 €)	22.587.911,58 € (21.479.753,92 €)	30.491.002,99 € (28.863.754,73 €)	27.004.679,60 € (36.315.534,90 €)	65.221.089,30 € (72.342.465,60 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 11.399,1 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 295,9 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Darüber hinaus sind 130,3 T€ Erträge aus Tilgungszuschüssen erfasst.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 0,6 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 15,5 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung und enthalten keine außergewöhnlichen Aufwendungen.

D | Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31.12.2019 Bankguthaben in Höhe von 5.902,1 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 8.557,9 T€ für noch nicht ausgeführte Bauleistungen.

Derivate Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen verwendet. Diesem liegt ein Darlehensvertrag mit identischem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Für den Zinsswap und ebenso für das zugrundeliegende Darlehen besteht die Laufzeit bis zum 29.09.2028. Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black & Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.12.2019 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 1.197,9 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins -254,9 T€ und für den variablen Zins 7,3 T€.

Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, miteinander verrechnet. Die Anschaffungskosten und beizulegenden Zeitwerte weisen insgesamt 366,4 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 644,5 T€ auf.

Arbeitnehmer der Genossenschaft

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2019	2018
Angestellte	54	54
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	5
Gesamt	58	59
Auszubildende	4	3

Zum Bilanzstichtag bestanden für 2 Beschäftigte Altersteilzeitvereinbarungen gemäß Altersteilzeitgesetz. Davon befindet sich zum Stichtag ein Mitarbeiter in der Freistellungsphase.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 42,9T€ und betragen zum Stichtag 7.379,4T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.662,2T€ und ist somit um 12,0T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder und deren Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019
Mitglieder	8.336	608	528	8.416
Anteile	48.974	3.283	2.991	49.266
Geschäftsguthaben	7.336.465,00 €	484.960,00 €	442.050,00 €	7.379.375,00 €

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Pandemie von Covid-19 (Coronavirus SARS-CoV-2) ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Die Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnungen noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.313,4 T€ ab. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung aufgestellt. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die „Gesetzliche Rücklage“ und der verbleibende Betrag in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt, vorbehaltlich der feststellenden Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung.

Mitglieder des Vorstandes

Petra Brunke Dipl.-Ingenieur-Ökonom
kaufmännischer Vorstand

Matthias Kittel Dipl.-Ingenieur (TH)
technischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Hiemann Rechtsanwalt
Vorsitzender

Marlen Gottschall Steuerberaterin
stellv. Vorsitzende

Jürgen Pfeiffer Dipl.-Betriebswirt, Pensionär

Martina Esche Dipl.-Betriebswirtin (FH), Bankangestellte
Schriftführerin

Holger May Dipl.-Ingenieur, selbst. Bauingenieur/Architekt

Sacha Gleichmann Bürokaufmann
stellv. Schriftführer

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Erfurt, 03. April 2020

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Der Vorstand



Petra Brunke
Vorstand Finanzen



Matthias Kittel
Vorstand Technik



Bericht des Aufsichtsrates

Ausblick von unserer Körner Straße Richtung Stadtzentrum und Fahner Höhe

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Sehr geehrte Mitglieder der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG,

im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie strategische Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG betrafen, informiert. Der Aufsichtsrat überwachte und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens und hat sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet und in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft einbezogen. Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen über die aktuelle Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, zur kurzfristigen und strategischen Unternehmensplanung, zur Risikolage und des Risikomanagements sowie zur Einhaltung der Compliance-Richtlinien der Genossenschaft. Ursachenanalysen bei Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden durch den Vorstand eingehend plausibel erläutert und mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Alle für die Genossenschaft bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden mit dem Vorstand erörtert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

2019 haben vier turnusmäßige gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stattgefunden. Darüber hinaus standen der Aufsichtsratsvorsitzende und die Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses auch zwischen den Gremiensitzungen mit dem Vorstand in regelmäßigem intensiven Kontakt und berieten über die aktuelle Lage sowie wichtige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft.

Themen der Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2019

Schwerpunkthemen der Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats waren neben der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und den Prüfungen zum Jahresabschluss, der Bauten- und Kostenstand der Investitionsmaßnahmen, insbesondere für die laufenden Bauprojekte, die jährliche Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich der Plan-Ist-Analysen und die aktuelle Vermietungsentwicklung. Umfassend wurde sich zudem mit der aktualisierten Langfristplanung und der damit verbundenen verstärkten Investitionstätigkeit in die Gebäudebestände und das Wohnumfeld sowie einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Wohnungsangebote in den nächsten zehn Jahren befasst.

Den umfangreicher und komplexer gewordenen gesetzlichen Anforderungen und Handlungsvorgaben an Unternehmen und Aufsichtsratsorgane Rechnung tragend, haben im Verlauf des Jahres 2019 Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen und fachlichen Erfahrungsaustauschen teilgenommen.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die ständigen Ausschüsse des Aufsichtsrates haben sich, wie bereits in den Vorjahren, intensiv mit den ihnen zugewiesenen Themen beschäftigt. Der Finanz- und Prüfungsausschuss befasste sich in seinen planmäßigen zwei Sitzungen mit der ausführlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2018 sowie der Fortschreibung der langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung bis 2029. Der Bauausschuss tagte insgesamt viermal und befasste sich neben der allgemeinen Überwachung der Umsetzung der geplanten Bauinvestitionen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld, schwerpunktmäßig mit den Ausschreibungsunterlagen zur Baumaßnahme Bukarester Straße 5-49 sowie den allgemeinen Grundsätzen von Ausschreibungen und zur Auftragsvergabe. In der Sitzung des Hauptausschuss wurden unter anderem Themen der Compliance-Organisation der Genossenschaft, des Internen Kontrollsystems sowie Personalentwicklungsfragen beraten.

Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen über die Arbeit der Ausschüsse und bereiteten die zu fassenden Beschlüsse vor.

Feststellung des Jahresabschlusses 2019

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2019 der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wurden vom Vorstand nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt und im Rahmen der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft. Im Beisein der Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschuss und gleichzeitig stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand wurden durch den Abschlussprüfer in der Prüfungsabschlussitzung am 23. April 2020 die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung ausgewertet und die Kennzahlen des Jahresabschlusses 2019 erörtert. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt und zum wiederholtem Male die sehr gute wirtschaftliche Situation der Genossenschaft hervorgehoben. Gemäß der abschließenden eigenen Prüfung durch den Finanz- und Prüfungsausschuss stimmt der Aufsichtsrat mit der vom Vorstand getroffenen Einschätzung der Lage der Genossenschaft überein. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers und des Finanz- und Prüfungsausschuss wurden in der Aufsichtsratssitzung am 26. Mai 2020 ausführlich behandelt und vollumfänglich gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2019 und den Lagebericht festzustellen und den Organen für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Dank

Das wiederum erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2019 unterstreicht die wirtschaftliche Solidität unserer Genossenschaft. Aus Sicht der Unternehmensplanung können die anstehenden Investitions Herausforderungen der nächsten Jahre, auch vor dem Hintergrund der großen gesellschaftlichen Herausforderungen infolge der aktuellen Corona-Pandemie, sicherlich gut gemeistert werden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr großes Engagement und die geleistete hervorragende Arbeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019.

Des Weiteren möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Vertretern und Mitgliedern für ihr genossenschaftliches Engagement einschließlich dem entgegengebrachten Vertrauen recht herzlich bedanken und freut sich auf eine weiterhin genossenschaftsfördernde Zusammenarbeit.

Erfurt, den 26.05.2020



RA Michael Hiemann
Aufsichtsratsvorsitzender



StB Marlen Gottschall
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
Vorsitzende des Finanz- und
Prüfungsausschusses

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Anschrift

Johannesstraße 59, 99084 Erfurt

Gründung

25. Juni 1957 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Adolf Diesterweg“

Registereintrag

12. September 1957

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena GNR 100097

Organe der Genossenschaft:

Vertreterversammlung

Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern können nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Generalversammlung als Vertreterversammlung durchführen, wenn die Satzung der Genossenschaft dies bestimmt. Entsprechend §30 der Satzung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern zu bestehen. Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft besteht seit der Vertreterwahl 2016 aus 94 Vertreterinnen und Vertretern.

Aufsichtsrat

	Amtszeit	
Michael Hiemann	2016-2021	Vorsitzender
Marlen Gottschall	2016-2021	stellvertretende Vorsitzende
Jürgen Pfeiffer	2016-2021	
Martina Esche	2016-2021	Schriftführerin
Holger May	2016-2021	
Sacha Gleichmann	2016-2021	stellvertretender Schriftführer

Vorstand Finanzen

Petra Brunke hauptamtlich

Vorstand Technik

Matthias Kittel hauptamtlich



Herausgeber:
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Johannesstraße 59
99084 Erfurt

www.wbg-erfurt.de

Fotos:
Barbara Neumann, www.foto-thueringen.de

Texte:
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Gestaltung:
Logoform GmbH

CO₂-Kompensation – Projekt Waldschutz, Harz, Deutschland
Einen Baum pro Auftrag für Plant-for-the-Planet's Trillion Tree Campaign.
oeding-print.de/baeume



© 2020