

Geschäftsbericht 2022



Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG – Auf einen Blick

	31.12.2022	31.12.2021
Mieteinheiten	8.538	8.535
davon Wohnungen	7.537	7.536
davon Gewerbe	18	18
Verwaltete Eigentumswohnungen	286	289
Wohnfläche	421.391 m ²	421.219 m ²
Grundstücksflächen	605.980 m ²	605.606 m ²
Vermietungsquote	97,3%	97,0%
Fluktuationsquote	8,6%	8,7%
Ø Wohnungssollmiete	5,45 €/m ²	5,32 €/m ²
Mitglieder	8.517	8.499
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,4 Mio. €	7,4 Mio. €
Bilanzsumme	241,0 Mio. €	238,2 Mio. €
Anlagevermögen	205,2 Mio. €	209,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	68,5%	68,0%
Rücklagen	155,7 Mio. €	151,5 Mio. €
Jahresüberschuss	3.138,7 T€	5.171,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39,9 Mio. €	37,9 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	12,8 Mio. €	16,6 Mio. €
EBITDA	15,1 Mio. €	14,5 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	15,1 Mio. €	12,8 Mio. €
Zinsdeckung	2,8%	4,2%
Kapitaldienstdeckung	33,2%	35,2%
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)	125 €/m ²	135 €/m ²
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	1,4%	1,8%
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	56	59
Auszubildende	3	4

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 02

Lagebericht 03

1 Grundlagen des Unternehmens 04

2 Wirtschaftsbericht 05

3 Chancen- und Risikobericht 22

4 Nachhaltigkeitsbericht 26

5 Prognosebericht 33

Jahresabschluss 36

1 Gewinn- und Verlustrechnung 37

2 Bilanz zum 31. Dezember 2022 38

3 Anhang zum Jahresabschluss 2022 40

Bericht des Aufsichtsrates 50

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unkonventionell denken, kreativ gestalten – als einer der Hauptakteure am regionalen Wohnungsmarkt setzen wir uns für ein Zuhause ein, das begeistert. Wir freuen uns rückblickend auf ein erfolgreiches gemeinsames Geschäftsjahr 2022 zu schauen. In diesem Jahr galt es politische und wirtschaftliche Hürden zu überwinden, neue Chancen wahrzunehmen und ungewohnte Herausforderungen zu meistern. Das spiegelt unser Geschäftsbericht nicht nur inhaltlich, sondern auch in seiner visuellen Gestaltung wider. Die Spiegelung unserer Wohnkomplexe verstärkt diese Aussage, zeigt die Komplexität aller Entwicklungen des letzten Jahres und gibt ein Gefühl von Symmetrie und Ausgewogenheit – Unsere Genossenschaft ist eben mehr als nur eine Fassade.

Im Jahr 2022 stand die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG neuen Anforderungen gegenüber, die es zu bewältigen galt. Auch auf dem deutschen Wohnungsmarkt hatte der Ukraine-Konflikt einen maßgeblichen Einfluss, welcher sich durch außerordentliche Energiepreiserhöhungen sowie verschiedene Material- und Lieferengpässe äußerte. Der Ukrainekrieg hat gezeigt, wie wichtig ein lebenswertes und sicheres Heim für jeden einzelnen ist, und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt weiter an. In diesem Kontext haben vor allem soziale Komponenten wie die Kommunikation mit Mitgliedern, das Ausgleichen nachbarschaftlicher Belange sowie das Schaffen einer allgemeinen Sozialbalance eine zentrale Rolle gespielt.

Trotz aller Hürden haben wir eine Menge geschafft, verbessert und in Angriff genommen – immer mit dem Ziel, das Leben in der Genossenschaft attraktiv zu gestalten und beständig zu optimieren. So konnten wir im vergangenen Jahr unter anderem erfolgreich unsere Bau- und Sanierungsprojekte in der Bukarester Straße, Clausewitzstraße, Am Hügel, in der Prager Straße und der Mainzer Straße begleiten und mit einer Betreuung vor Ort stets einen reibungslosen Bauablauf zusichern. Nach zwei Pandemiejahren konnte bei genossenschaftlichen Wohngebietsfesten, Hebebühnenkonzerten und auch einem Familienfest endlich wieder das Leben in nachbarschaftlicher Atmosphäre gemeinsam gefeiert werden.

Davon können Sie sich beim Lesen des Geschäftsberichts 2022 überzeugen. Wir wünschen Ihnen hierbei viel Freude und viele interessante Informationen.

Ihr Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Iris Liebgott

Matthias Kittel

An aerial photograph of a university campus. A large, white, multi-story building with a flat roof and several air conditioning units is the central focus. To its left is a lush green courtyard with many trees, some showing autumn foliage. The background shows other university buildings and a city skyline under a blue sky with light clouds. The text 'Lagebericht 2022' is overlaid in the center of the image.

Lagebericht 2022

1 | Grundlagen des Unternehmens

1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Zielgruppen- und bedarfsgerechte Bestandsbewirtschaftung ist Kernaufgabe der Genossenschaft

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wurde am 25. Juni 1957 gegründet und hat ihren Sitz in 99084 Erfurt, Johannesstraße 59. Sie ist, als eine der großen Wohnungsgenossenschaften Thüringens, beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter der Registernummer GnR 100097 eingetragen und agiert unter dem steuerlichen Status einer partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.

Die Genossenschaft bewirtschaftet vorrangig eigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Darüber hinaus verwaltet sie Eigentumswohnungen. Einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bilden die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist Alleingesellschafterin der Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH.

Die Aufgabe der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ziel dabei ist den Genossenschaf tern für jede Lebensphase geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens engagiert sich die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch im sozialen und kulturellen Umfeld der Wohngebiete.

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft, mit 7.537 Wohneinheiten per 31.12.2022, verteilen sich weiträumig über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt und auf die Vororte Gebesee und Elxleben.

2 | Wirtschaftsbericht

2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 besonders geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Trotz der extremen Energiepreiserhöhungen sowie weiterer Material- und Lieferengpässe hat sich ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,9% gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zweite Jahr in Folge gewachsen und konnte nunmehr die Rezession des Jahres 2019 vollständig ausgleichen (2021: 2,6%; 2020: -3,7%).

Auf der Nachfrageseite bildeten die privaten Konsumausgaben die wichtigste Wachstumsstütze im Jahr 2022. Preisbereinigt stiegen diese im Vergleich zum Vorjahr um 4,6% (2021: 0,4%; 2020: -5,7%) und erreichten somit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Nach den zwei von Corona geprägten Jahren erhöhten sich die staatlichen Konsumausgaben moderat um 1,1% (2021: 3,8%; 2020: 4,0%). Insbesondere für Verpflegung und Unterbringung der zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten gab der Staat deutlich mehr Geld aus. Im Vergleich dazu wurden die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie deutlich reduziert.

Der Bereich der Bauinvestitionen war im Jahr 2022 neben fehlenden Baumaterialien auch vom Fachkräftemangel besonders in den Segmenten Hoch- und Wohnungsbau betroffen. Die Zunehmende Anzahl von Auftragsstornierungen, hohe Baupreise sowie steigende Finanzierungskosten führten zu einer preisbereinigten Reduzierung um 1,6% und verstärkten den negativen Trend im Jahresverlauf (2021: 0,0%; 2020: 3,9%).

Entgegen dem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen sowie den Unsicherheiten und Auswirkungen rund um den Krieg in der Ukraine konnte die deutsche Wirtschaft ihr Handelsvolumen mit dem Ausland behaupten. Preisbereinigt wurden 3,2% mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland exportiert (2021: 9,7%; 2020: -9,3%). Gleichzeitig legten die Importe um 6,7% zu (2021: 9,0%; 2020: -8,6%). Im Ergebnis dämpfte somit der Außenbeitrag das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts.

Quelle: Pressemitteilungen des Statistischen Bundesamt Nr. 20 vom 13.01.2023

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 7,9% gegenüber dem Vorjahr (2021: 3,1%; 2020: 0,5%). Ursache für diese historisch hohe Jahresteuersatzrate waren maßgeblich die extremen Preisanstiege bei Energieprodukten. Insgesamt verteuerten sich diese um 34,7% (2021: 10,4%; 2020: -4,8%). Am dramatischsten fielen die Preissteigerungen bei leichtem Heizöl mit 87,0% und Erdgas mit 64,8% aus. Durch entsprechende Entlastungsmaßnahmen konnte die Verteuerung der Energieprodukte zumindest temporär abgemildert werden. Ohne Berücksichtigung der Energieprodukte hätten sich die Verbraucherpreise durchschnittlich nur um 4,9% im Vergleich zu 2021 erhöht. Preisdämpfend wirkten sich abermals die Nettokaltmieten mit einem geringfügigen Anstieg von 1,9% (2021: 1,3%; 2020: 1,4%) aus.

Die aktuellen Prognosen der Bundesregierung gehen für das Jahr 2023 von einem Rückgang der deutschen Wirtschaft aus

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukrainekriegs, der anhaltend hohen Energiepreise und der Inflation erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 eine leichte Rezession. Der ursprünglich befürchtete dramatische Einbruch der Wirtschaftsleistung wird aller Voraussicht nach ausbleiben, obgleich die derzeitigen Prognosen weiterhin außerordentlichen hohen Unsicherheiten unterliegen. Insgesamt prognostizieren die Institute und die Bundesregierung einen Rückgang der deutschen Wirtschaft von 0,1% - 0,5%.

2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Im Jahr 2022 leisteten die Thüringer Wohnungsunternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. In Summe investierten die 220 Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. allein im Jahr 2021 432 Mio.€ in Neubauten sowie in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände (2020: 443 Mio.€; 2019: 420 Mio. €). Der Rückgang der Investitionen resultiert dabei maßgeblich aus den deutlich geringeren Werten beim Neubau. Ursächlich für diese Entwicklung sind multiple Gründe. Neben den Effekten der Corona-Pandemie haben gestiegene Anforderungen an Neubauten, höhere Baupreise in Folge von Kapazitäts- und Materialengpässen sowie gestiegene Finanzierungskosten diese Situation herbeigeführt. Die Gesamtsumme aller Bestandsinvestitionen seit dem Jahr 1991 ist inzwischen auf 14,2 Mrd. € angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft 2021 auf 9,0% (2020: 8,8%; 2019: 8,4%). Mangelnde Nachfrage, Mieterwechsel und anstehende Modernisierungsmaßnahmen waren die Hauptgründe für den vorhandenen Leerstand. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen verzeichnete erneut nur einen moderaten Anstieg und betrug im Dezember 2021 5,26 €/m² (12.2020: 5,17 €/m²; 12.2019: 5,08 €/m²). Insgesamt steht die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen. Unternehmen im ländlichen als auch im urbanen Raum müssen sich verstärkt mit Maßnahmen zum Klimaschutz und der geplanten Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 befassen.

Die demografische und konjunkturelle Entwicklung der Stadt Erfurt hat im Jahr 2022 zu guten Rahmenbedingungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft geführt. Nach zuvor zwei Jahren mit rückläufigen Einwohnerzahlen ist die Stadt Erfurt im letzten Jahr erstmals wieder gewachsen. Zum Stichtag 31.12.2022 verzeichnet die Landeshauptstadt insgesamt 215.520 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb ihres Stadtgebiets (2021: 213.835; 2020: 214.174). Der deutliche Zuwachs an Einwohnern ist dabei insbesondere auf den Zuzug geflüchteter Personen aus der Ukraine zurückzuführen.

Die zentrale Lage in Verbindung mit der guten Erreichbarkeit haben in den vergangenen Jahren zu bedeutenden Neuansiedlungen von Unternehmen geführt und die Arbeitsmarktsituation nachhaltig verbessert. Das Bild des Wirtschaftsstandorts Erfurt mit seinen über 14.000 Unternehmen und gut 140.000 Beschäftigten ist dabei besonders vom Zusammenspiel traditioneller und neu aufstrebender Branchen geprägt. Im Durchschnitt waren im Jahr 2022 lediglich 6.330 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2021: 7.010; 2020: 7.487). Bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 5,5% (2021: 6,1%; 2020: 6,6%). Die positive Entwicklung beider Indikatoren sprechen für die Robustheit des Arbeitsmarkts im Anschluss an die Auswirkungen der Corona-Pandemie und unterstützen die fortwährende Attraktivität der Landeshauptstadt als Arbeits- und Lebensmittelpunkt.

Ein Viertel des Angebots auf dem Erfurter Wohnungsmarkt sind genossenschaftliche Mietwohnungen

Vom einzelnen Privatvermieter bis hin zum großen institutionellen Wohnraumversorger sind unterschiedlichste Anbieter auf dem Erfurter Wohnungsmarkt aktiv. Dem genossenschaftlichen Segment ist dabei etwa ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots zuzuordnen. Der Erfurter Wohnungsmarkt, geprägt von der großen Ausdifferenzierung der Marktteilnehmer, ist ausgeglichen und durchweg intakt mit partiellen Nachfrageüberhängen in besonderen Lagen und Angebotssegmenten.



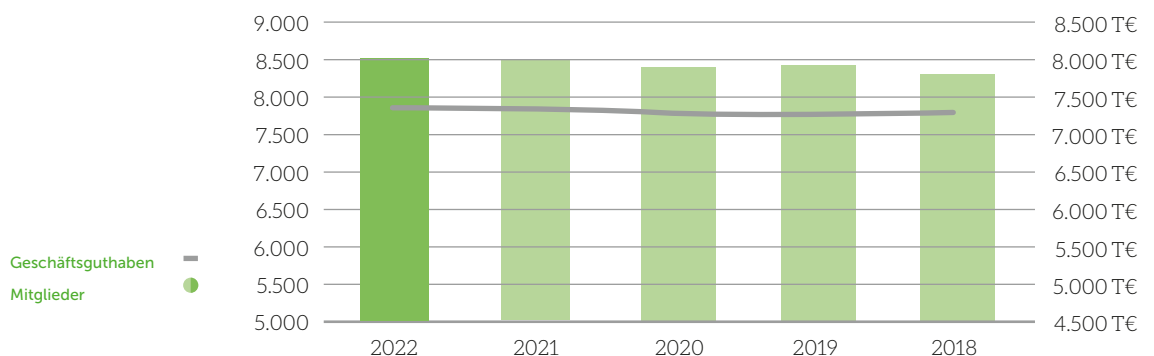
2.3 | Geschäftsverlauf

2.3.1 | Mitglieder

Stabile Mitgliederentwicklung
als wesentliche Basis genos-
senschaftlicher Demokratie

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 mit 8.517 gegenüber dem Vorjahr (8.499 Mitglieder) nahezu unverändert. 2022 wurden 607 neue Mitglieder aufgenommen. 589 Mitglieder schieden durch Kündigung bzw. andere Auflösungsgründe aus. Die Geschäftsguthaben der am 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 7.411,8 T€. Im Rückblick auf die vergangenen Jahre lässt sich somit eine stabile Mitgliederentwicklung verzeichnen.

verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31. Dezember



Um die Zusammenarbeit mit den Vertretern der Genossenschaft weiter zu verbessern, fanden die inzwischen regelmäßig durchgeführten Vertretergespräche auch 2022 statt. Hier erhalten die gewählten Vertreter außerhalb der jährlichen stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung weitere gebündelte Informationen zu aktuellen Sachverhalten und können Anliegen, Hinweise an die Genossenschaft antragen und sich gemeinschaftlich austauschen.

2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 7.537 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 421.391 m². Der eigene Bestand setzte sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

BESTANDSENTWICKLUNG	31.12.2022		31.12.2021	
Wohneinheiten	7.537	421.390,66 m ²	7.536	421.218,60 m ²
Gewerbeeinheiten	18	6.625,40 m ²	18	6.709,20 m ²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m ²	1	1.966,51 m ²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	982	3.971,83 m ²	980	3.984,53 m ²
Mieteinheiten gesamt	8.538	433.954,40 m²	8.535	433.878,84 m²

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahresstichtag resultiert aus dem Ankauf einer Wohnung aus dem WEG-Bestand.

Außerdem verwaltet die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG zum Ende 2022 insgesamt 964 Wohnungen in 13 Wohneigentumsanlagen, davon 286 (Vorjahr 289) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2023 bestätigt.

Bewirtschaftete und verwaltete Einheiten sind im Vorjahresvergleich nahezu unverändert

2.3.3 | Bewirtschaftung und Soziales

Im Rahmen der Bestandsverwaltung und Bestandsbewirtschaftung liegt ein besonderes Augenmerk in der Betreuung der Mieter und der täglichen Abarbeitung deren Anliegen sowie auf dem Ausgleich nachbarschaftlicher Belange und einer guten Sozialbalance in den Wohnquartieren. Darin eingebunden ist die Arbeit durch das Sozialmanagement der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt insbesondere um Unterstützung in multiplen Problemsituationen und die Fokussierung auf die demografische Entwicklung zu gewährleisten. Als besondere Aufgaben sind die Begleitung von Baumaßnahmen in den Wohnungsbeständen zu benennen, um durch entsprechende Vorbereitung und Betreuung vor Ort stets einen reibungslosen Bauablauf zu sichern. Im Jahr 2022 betraf dies die Begleitung der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Bukarester Straße, Clausewitzstraße, Am Hügel und Prager Straße.

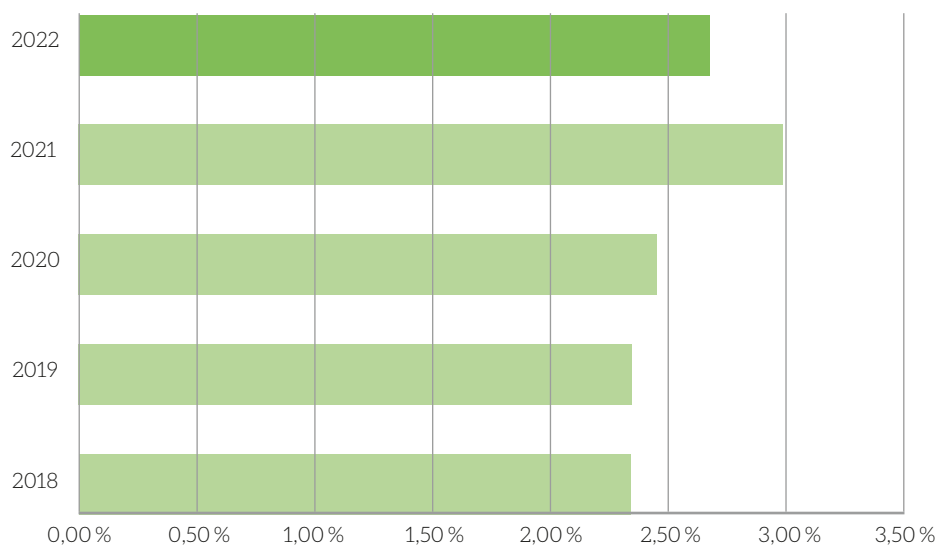
Als wichtige Säule der Mieterbetreuung und Mitgliederbindung bietet die Genossenschaft neben der aktiven Vermietung und einer nachhaltigen Bewirtschaftung und Erhaltung des Wohnungsbestandes weitere Serviceleistungen an. So kann etwa ein Viertel unserer Mieter den vielseitigen Concierge-Service in Anspruch nehmen. 2022 konnten im Vergleich zu den beiden Pandemie Jahren zuvor auch wieder eine Vielzahl von Präsenzveranstaltungen wie die attraktiven Angebote unseres Vereins, die genossenschaftlichen Mieterfeste in den Wohngebieten, die Hebebühnenkonzerte, das Familienfest des Regionalverbundes im egapark sowie weitere Aktivitäten der Genossenschaft durchgeführt werden. Zur Förderung des genossenschaftlichen Lebens und des Miteinanders stehen den Bewohnern 8 Nachbarschaftstreffe, vier Gästewohnungen und der bundesweite genossenschaftliche Gästewohnungstauschring zur Verfügung.

2.3.4 | Vermietung

Die Vermietungsquote des vermarktungsfähigen Bestands von 7.537 Wohnungen belief sich am 31. Dezember 2022 auf 97,3 % (Vorjahr 97,0 %). Zum Stichtag lag die Zahl der nicht vermieteten Wohnungen bei 201 und damit ca. 10% unter dem Vorjahresniveau (224 Wohnungen).

Im Berichtsjahr wurden 658 neue Verträge geschlossen und 645 Nutzungsverträge beendet. Davon wurden 80 Mieter mit neuem Wohnraum innerhalb unserer Genossenschaft versorgt. Die Wiedervermietungsquote beträgt somit 102,0 %. Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand belief sich im Geschäftsjahr auf 8,6 % (Vorjahr 8,7 %). Davon hatten die vollzogenen Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft einen Anteil von 1,1 % (Vorjahr 1,3 %).

Leerstand per 31. Dezember

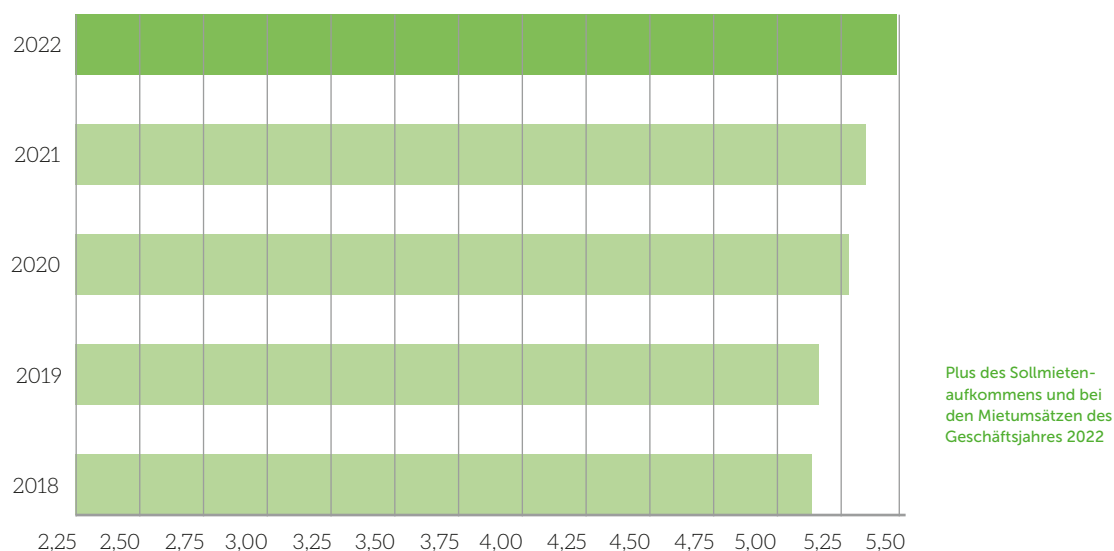


2.3.5 | Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen liegt 2022 bei 5,45 €/m² pro Monat (Vorjahr 5,32 €/m²). Für Bestandswohnungen liegt die Spannbreite der durchschnittlichen Objektkaltmieten zwischen 4,67 €/m² und 6,95 €/m² Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,09 €/m² Wohnfläche pro Monat für Neubauten.

Infolge des vollständigen Vermietungszugangs des Objektes in der Mainzer Straße 22 sowie moderater Anpassungen des Nutzungsentgeltes bei bestehenden Vertragsverhältnissen an die ortsüblichen Verhältnisse auf Basis des Mietspiegels der Stadt Erfurt nach Baumaßnahmen und im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnraum nach Nutzerwechsel, hat sich das Sollmietenaufkommen im Jahr 2022 auf insgesamt 28.332,8 T€ (Vorjahr 27.372,7 T€) erhöht. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen betragen 848,9 T€ (Vorjahr 881,6 T€) und sind damit als Ergebnis der positiven Vermietungssituation um 32,7 T€ gesunken.

Sollmietenentwicklung (Angaben in €/m²)



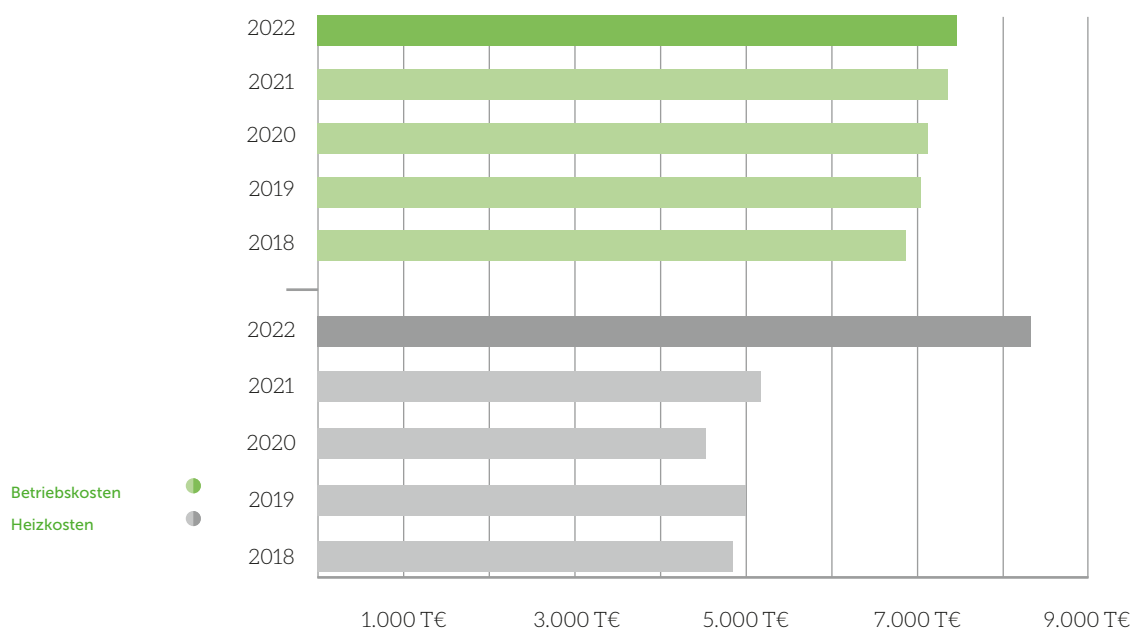
Bei gestiegenen Mietumsätzen des Geschäftsjahres 2022 und bei deutlich höheren Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Zusammenhang mit den drastisch gestiegenen Energiekosten ist auch bei den Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahresstichtag eine absolute Zunahme festzustellen. Dennoch sind die Mietausfälle wegen Zahlungsschwierigkeiten der Mieter überschaubar und Ausdruck einer überwiegend sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter. Durch verstärkte präventive Bearbeitung in Kombination mit einer individuellen Mietschuldnerberatung ist es insgesamt gelungen, die Mietausfälle weiterhin auf einem niedrigen Niveau zu halten. Die gesamten offenen Forderungen aus Vermietung und Umlagen betragen damit zum 31.12.2022 insgesamt 166,3 T€ (Vorjahr 140,8 T€). Die zum Jahresende als realisierbar eingeschätzten offenen Forderungen werden mit 125,2 T€ (Vorjahr 81,4 T€) ausgewiesen. Bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung entspricht dies einer Forderungsquote von 0,42 % (2021 0,37%).

2.3.6 | Betriebskosten

Bei den Umsätzen der abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2021 war im Jahr 2022 mit 12.593 T€ ein gesamter Anstieg von bereits 9,3 % über dem Vorjahresniveau zu verzeichnen. Dabei sind im Vorjahresvergleich die Umsätze der kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) absolut um rund 218 T€ (+3,0%) und die Umsätze aus der Heizkostenumlage um rund 850 T€ (+19,4%) höher ausgefallen. Trotz positiver Vermietungsentwicklung erhöhten sich, aufgrund des höheren Kostenniveaus, auch die Erlösschmälerungen wegen Leerstand bei den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten absolut um 56 T€.

Infolge der aktuellen Energiekrise ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein weiterer deutlicher Anstieg der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022. Besonders mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges hat sich die Situation noch weiter verschärft. Aufgrund der dramatischen Marktpreisentwicklungen für Gas und Öl sind die Kosten für Heizung und Warmwasser, welche die Mieter zu tragen haben, im Vorjahresvergleich um ca. 3,2 Mio. € (+61%) angestiegen. Abgemildert wurde der Anstieg der Kosten durch geringere Wärmemengenverbräuche infolge der Energieeinsparmaßnahmen von fast 20% und durch die staatliche Unterstützung der Dezembersoforthilfe. Die kalten Betriebskosten verteuerten sich dagegen nur geringfügig um etwa 78 T€ (+1%) durch Tarifierpassungen sowie den weiter gestiegenen gesetzlichen Mindestlohn im Dienstleistungsbereich. Somit betragen die neu angefallenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres 2022, die im Jahr 2023 zur Abrechnung kommen, insgesamt 15.824 T€ (Vorjahr: 12.546 T€). Dem stehen zum Jahresende Vorauszahlungen von 15.627 T€ (Vorjahr: 12.599 T€) gegenüber, welche entsprechend im Berichtsjahr deutlich nach oben angepasst werden mussten.

Entwicklung der umlagefähigen Kosten



2.3.7 | Investitionen in den Wohnungsbestand

2022 hat die Genossenschaft insgesamt 12,5 Mio. € in die Erhaltung und Aufwertung ihres Bestands investiert. Geprägt wurde die Bautätigkeit in den Bestandsobjekten durch allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Gebäudesanierung und Wohnumfeldverbesserungen. Für laufende Instandhaltung, Reparaturen sowie Not- und Havariedienst wurden 2,2 Mio. € und für die bedarfsgerechte Herrichtung von Wohnraum zur Wiedervermietung 3,7 Mio. € aufgewendet. Für nachhaltige Investitionen und größere Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind 6,7 Mio. € Baukosten angefallen. Von den Baukosten des Geschäftsjahres 2022 wurden 6,6 Mio. € bestandsaufwertend als Zugang in das Anlagevermögen aktiviert. Die Realisierung weiterer für das Geschäftsjahr ursprünglich vorgesehener Bauinvestitionen von knapp über 7,0 Mio. € mussten in die Folgejahre verschoben werden. Die allgemein kapazitiv beschränkte Marktsituation des gesamten Bausektors sowie längere Baugenehmigungsverfahren, planungsseitig zu berücksichtigende sicherheitstechnische und bautechnische Zusatzanforderungen sind wesentliche Ursachen für die Verzögerungen.

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2022	2021
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	10.652,5 T€	14.604,4 T€
Kosten laufende Instandhaltung	2.173,6 T€	1.944,0 T€
Summe Baukosten	12.826,1 T€	16.548,4 T€
davon nachträgliche Herstellungskosten	-6.585,9 T€	-10.387,0 T€
Summe Aufwendungen	6.240,2 T€	6.161,4 T€

Bauinvestitionen größeren Umfangs wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt realisiert:

- Bukarester Straße 5-49: 2.128,0 T€ - Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Am Hügel 16-30: 601,4 T€ - Fassadensanierung, Neugestaltung der Freiflächen
- Clausewitzstraße 2-55: 2.158,4 T€ - Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Prager Straße 5-7: 646,8 T€ - Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung), Brandschutzanlage, Dachsanierung

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend aus Eigenmitteln und mit einem Fremdmittelinsatz in Höhe von 4,8 Mio. € in Form von Kapitalmarktdarlehen.

2.3.8 | Personal

Zum Jahresende 2022 waren in der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG neben 2 Vorständen, 56 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 59 Mitarbeiter*innen) beschäftigt. Darüber hinaus befinden sich drei junge Menschen in Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau in der Genossenschaft. Ein Auszubildender hat im Berichtsjahr die Prüfung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen und wurde im Anschluss an seine Ausbildung in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Motivation und Qualifizierung der Mitarbeiter haben hohen Stellenwert in der Genossenschaft

Trotz der enormen Herausforderungen unter den gegenwärtigen Krisenbedingungen können Vorstand und alle Mitarbeiter*innen gemeinsam auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Auch künftig wird die Genossenschaft zur Sicherung dieses Erfolges bestrebt sein, die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter*innen hochzuhalten und weiter fördern. Mit Weiterbildungsangeboten und Qualifizierungsmaßnahmen wurde dies im aktuellen Geschäftsjahr durch die Genossenschaft mit rund 34 T€ unterstützt, um insbesondere auch die Prozessabläufe an die sich verändernden Bedingungen anzupassen und effizienter zu gestalten.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Es gilt der Mantel- und Vergütungstarif der deutschen Immobilienwirtschaft.

2.3.9 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gründete im Jahr 2014 eine Tochtergesellschaft mit 100%iger Beteiligung und 25 T€ Stammkapital. Die Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH sichert für rund 3.000 Wohnungen im Bestand die Versorgung mit Breitbandkabeldienstleistungen 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.

Tochtergesellschaft versorgt fast 3.000 Wohnungen mit Breitbandkabeldienstleistungen



2.4 | Lage des Unternehmens

2.4.1 | Vermögenslage

Die Vermögenslage (ohne Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit den Anzahlungen der Mieter) stellt sich wie folgt dar

VERMÖGENSLAGE		31.12.2022		31.12.2021	
Anlagevermögen		205.195,3 T€	85,1 %	209.349,7 T€	87,9 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	16.787,4 T€	7,0 %	13.415,1 T€	5,6 %
	Forderungen, sonstige Aktiva	4.776,0 T€	2,0 %	6.203,9 T€	2,6 %
	Flüssige Mittel*	14.208,5 T€	5,9 %	9.203,0 T€	3,9 %
Vermögen insgesamt		240.967,2 T€	100,0 %	238.171,7 T€	100,0 %
Eigenkapital		164.681,8 T€	68,3 %	161.535,8 T€	67,8 %
Fremdkapital	kurzfristig	19.723,5 T€	8,2 %	16.189,8 T€	6,8 %
	langfristig	53.642,1 T€	22,3 %	57.832,7 T€	24,3 %
Rückstellungen	kurzfristig	2.649,1 T€	1,1 %	2.352,5 T€	1,0 %
	langfristig	270,7 T€	0,1 %	260,9 T€	0,1 %
Kapital insgesamt		240.967,2 T€	100,0 %	238.171,7 T€	100,0 %

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Mio. €. Den Investitionen im Anlagevermögen mit 7,0 Mio. € stehen planmäßige (6,4 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (4,7 Mio. €) gegenüber. Das Vorratsvermögen erhöhte sich insbesondere durch gestiegene abrechenbare Betriebs- und Heizkosten. Der Rückgang der Forderungen resultiert im Wesentlichen aus gewährten Zuschüssen.

Zur Finanzierung der Investitionen in das langfristige Vermögen wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 4,8 Mio. € valutiert. Unter Berücksichtigung der planmäßigen und vorzeitigen Tilgungen sowie gewährten KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von 8,9 Mio. € verringerte sich das Fremdkapital um 4,2 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (205,2 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (164,7 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (53,6 Mio. €) finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

Eigene Berechnungen
zum Jahresabschluss 2022.
Eigenkapitalquote steigt
auf 68,5%

KENNZAHLEN	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	68,5%	68,0%	66,0%	64,4%	61,3%
Eigenkapitalrentabilität	1,9%	3,2%	4,5%	4,9%	4,3%
Anlagendeckungsgrad	107 €/m ²	105 €/m ²	105 €/m ²	107 €/m ²	106 €/m ²
Restbuchwert	459 €/m ²	460 €/m ²	434 €/m ²	443 €/m ²	451 €/m ²
Ø Objektverschuldung	125 €/m ²	135 €/m ²	148 €/m ²	155 €/m ²	172 €/m ²
Zinsquote	2,8%	4,2%	5,8%	7,2%	9,2%
Mietenmultiplikator	7,1	7,4	7,0	7,4	7,5

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. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Zahlungsströme dargestellt:

Eigene Berechnungen zum
Jahresabschluss 2022,
15,1 Mio. € positiver Cash
Flow aus laufender Ge-
schäftstätigkeit

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	2021
Jahresergebnis	3.138,7 T€	5.171,3 T€
+ Abschreibungen	11.085,6 T€	8.128,4 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	292,7 T€	-298,8 T€
Cashflow	14.517,0 T€	13.000,9 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.124,6 T€	12.833,4 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.770,6 T€	-10.481,9 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.348,5 T€	-5.274,3 T€
Veränderung des liquiden Vermögens	5.005,5 T€	-2.922,8 T€

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 15,1 Mio. € ausgewiesen.

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-6,8 Mio. €) sowie der Finanzierungstätigkeit (-3,3 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (15,1 Mio. €) finanziert. Infolgedessen erhöhte sich das liquide Vermögen um 5,0 Mio. €.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.124,6 T€	12.833,4 T€
- Zinsaufwendungen	-777,5 T€	-1.100,7 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-8.343,4 T€	-8.234,6 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	6.003,7 T€	3.498,1 T€

Im Geschäftsjahr 2022 reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (15,1 Mio. €) aus, um die Zinsaufwendungen (0,7 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (8,3 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 6,0 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.

Zahlungsfähigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG zu jeder Zeit sichergestellt

2.4.3 | Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen setzt sich das Jahresergebnis 2022 wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2022	2021	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39.904,6 T€	37.852,9 T€	2.051,7 T€
Bestandsveränderungen	3.143,1 T€	841,4 T€	2.301,7 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	276,7 T€	383,6 T€	-106,9 T€
Summe Erträge	43.324,4 T€	39.077,9 T€	4.246,5 T€
Betriebskosten und Grundsteuern	16.674,4 T€	13.228,9 T€	3.445,5 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	6.240,2 T€	6.161,4 T€	78,8 T€
Personalaufwand	4.120,4 T€	4.212,4 T€	-92,0 T€
Abschreibungen	6.398,3 T€	6.111,0 T€	287,3 T€
Sonstige Aufwendungen	1.310,4 T€	1.196,4 T€	114,0 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	777,5 T€	1.100,7 T€	-323,2 T€
Summe Aufwendungen	35.521,2 T€	32.010,8 T€	3.510,4 T€
Betriebsergebnis	7.803,2 T€	7.067,1 T€	736,1 T€
Zins-/Beteiligungsergebnis	108,2 T€	95,3 T€	12,9 T€
Neutrales Ergebnis	-4.726,0 T€	-1.991,1 T€	-2.734,9 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-46,7 T€	0,0 T€	-46,7 T€
Jahresergebnis	3.138,7 T€	5.171,3 T€	-2.032,6 T€

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 7,8 Mio. € (2021: Überschuss 7,1 Mio. €) ab. Maßgeblich sind die im Berichtsjahr um 1,0 Mio. € gestiegenen Sollmieten sowie sinkende Zinsaufwendungen aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen. Die Zinsquote beläuft sich auf 2,8 % (2021: 4,2 %). Die Kapitaldienstquote beträgt 33,2 % (2021: 35,2 %). Dem gegenüber stehen gestiegene planmäßige Abschreibungen sowie höhere sonstige Aufwendungen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,1 Mio. € (2021: 0,1 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Fehlbetrag von 4,6 Mio. € (2021: Fehlbetrag 2,0 Mio. €) wird im Wesentlichen von außerplanmäßigen Abschreibungen (4,7 Mio. €) beeinflusst. Dem stehen insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. €) gegenüber.



3 | Chancen- und Risikobericht

3.1 | Chancen- und Risikomanagement

Risikomanagement, ein Kernelement zur Sicherung des nachhaltigen Erfolgs und wirtschaftlicher Stabilität

Für den nachhaltigen Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist es entscheidend, die Risiken und Chancen, die sich aus der operativen Geschäftstätigkeit ergeben, frühzeitig zu erkennen, zutreffend zu bewerten sowie sie vorausschauend und effizient zu steuern. Durch geeignete Maßnahmen können somit Chancen besser wahrgenommen sowie geschäftliche Einbußen begrenzt werden. Damit soll eine Bestandsgefährdung der Genossenschaft verhindert und durch verbesserte unternehmerische Entscheidungen ein Mehrwert geschaffen werden. Unter Risiko ist dabei jedes Ereignis zu verstehen, welches das Erreichen der kurzfristigen operativen oder langfristigen strategischen Ziele negativ beeinflussen kann. Als Chancen werden mögliche Erfolge definiert, die über die gesetzten Ziele hinausgehen. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Risiken wird in der Genossenschaft durch ein umfassendes Risikomanagement- und Internes Kontrollsystem unterstützt. Dies umfasst neben den internen Kontrollen, dem regelmäßigen Berichtswesen zu allen wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Risiko-Kennzahlen, einer langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Dabei werden insbesondere externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes sowie aktuell die Entwicklung auf den Energiemärkten, in die Betrachtung einbezogen.

3.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Die branchentypischen Risiken wie beispielsweise das Leerstandrisiko oder demografische Entwicklung werden zunehmend von den energiepolitischen Entwicklungen und den damit verbundenen Risiken überlagert. So wird gegenwärtig kein erhöhtes Risiko der Leerstandentwicklung gesehen, da durch die Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt in den letzten Jahren sowie der Diversifikation des Wohnungsbestandes der Genossenschaft eine relativ stabile Nachfrage von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu beobachten ist. Einnahmeseitige Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf der Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind.

Durch die aktuelle Situation auf den Energie- und Rohstoffmärkten und auch durch die künftigen hohen klimapolitischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaneutralität können sich neue Risiken mit völlig neuer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ergeben. Die Auswirkungen und Folgen der Energiekostentwicklungen lassen sich dabei noch nicht genau abschätzen, betroffen sind aber nahezu alle Bereiche. So werden insbesondere für die notwendige Sanierung des Bestandes bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, fehlende Baukapazitäten und Materialknappheit und die deutliche Zunahme der Baukosten sowie die Finanzierbarkeit der Investitionen als die derzeit größeren Risiken eingeschätzt. In den folgenden Jahren könnten daher auch die Bewirtschaftungsrisiken zunehmen, wenn gemäß den aktuellen Planungen der EU und den daraus resultierenden gesetzlichen Vorgaben die Ressourcen und Mittel knapp werden für eine energieeffiziente und wirtschaftliche Modernisierung von Gebäuden auf dem Weg zur Klimaneutralität. Dabei dürfte es bei der künftigen Dekarbonisierung der Gebäude von Vorteil sein, dass bereits der überwiegende Teil unserer Bestände mit Wärmeenergie über das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt versorgt wird.

Hohe Baukosten, fehlende Baukapazitäten und Materialknappheit erhöhen künftig das Bewirtschaftungsrisiko

Nur dank der vielfältigen staatlichen Eingriffe sind die befürchteten Mietausfälle durch die drastisch angestiegenen Vorauszahlungen für Heizung- und Warmwasser, und dem damit verbundenem deutlichen Anstieg der Bruttowarmmiete, einnahmeseitig nicht eingetreten. Die Ausfallrisiken der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die damit verbundenen Liquiditätsrisiken sind überschaubar und mittelfristig auch nicht zu erwarten. Mit dem Wegfall der staatlichen Subventionen und durch die absehbaren weiteren Kostensteigerungen, wie beispielsweise durch die zunehmenden CO₂-Kosten, könnte sich das Zahlungsausfallrisiko jedoch künftig erhöhen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben.

3.3 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten der Genossenschaft zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Finanzielle Verbindlichkeiten ergeben sich hauptsächlich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung, Forderungen existieren überwiegend aus den periodisch anfallenden zu generierenden Mieteinnahmen.

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 des Ausfallrisikos von Forderungen aus Mieteinnahmen verfügt die Genossenschaft über ein umfassendes und effizientes Forderungsmanagement.

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft sind lang- und mittelfristig finanziert. Für über 80% der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht zudem eine feste Zinsbindung für die gesamte Laufzeit. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Absicherungen mit günstigen Forward Konditionen für hohe Planungssicherheit. Unter dem Gesichtspunkt der Zinssicherung hat die Genossenschaft zurückliegend ein Zinsderivat in Anspruch genommen. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Mit dem derzeit deutlichen Anstieg des Zinsniveaus auf den Finanz- und Kapitalmärkten steigt das Zinsrisiko, insbesondere für die Finanzierbarkeit geplanter Investitionen. Eine finanzielle Gefährdung aufgrund des Zinsanstiegs wird für die laufende Geschäftstätigkeit der Genossenschaft allerdings nicht erwartet.

Finanzielles Risiko durch Zinsanstieg für laufende Geschäftstätigkeit wird als gering eingeschätzt

Von etwaigen Liquiditätsengpässen ist aufgrund des aktuellen Guthabenbestandes und der regelmäßigen Mieteinnahmen mittelfristig nicht auszugehen. 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, um das Risiko in Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie gering zu halten.

3.4 | Chancen der künftigen Entwicklung

Neue Haltungen, politische Entscheidungen oder unvorhersehbare Katastrophen können Auslöser von Veränderungen sein. Veränderungen in der Moderne sind dabei von einer besonderen Dynamik gekennzeichnet. Pandemie, Migration, Digitalisierung, Klimaschutz oder der Ukrainekrieg: ein ständiger Wandel von Gesellschaften ist so unaufhaltbar wie konfliktreich, er birgt nicht nur Risiken, sondern auch immer Chancen zugleich. Denn wirtschaftliche Umbrüche, politische Entscheidungen und unvorhersehbare Ereignisse halten die Gesellschaft ständig in Bewegung und bringen auch stetigen Fortschritt mit sich. Wir sind davon überzeugt, dass trotz der künftigen enormen gesellschaftlichen Herausforderungen, sich somit immer Chancen für eine weitere positive Entwicklung ergeben und die Genossenschaft sich im Wettbewerb weiter behaupten wird. Dabei gilt es, auf dem Erreichten aufzubauen und das Kerngeschäft an die künftigen Bedingungen, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel, den steigenden Anforderungen aus der europäischen und nationalen Klima- und Energiepolitik sowie der digitalen Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft anzupassen. Dabei sind die Möglichkeiten zur Umgestaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes konsequent auszuschöpfen. Die strategische Ausrichtung hat zum Ziel, die erwirtschafteten Einnahmen und Beleihungsreserven für verstärkte nachhaltige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Entwicklung zukunftsfähiger und bedarfsgerechter Wohnformen und wohnungsnaher Dienstleistungen in verschiedenen Segmenten und Stadtteilen des Wohnungsmarktes für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft einzusetzen. Die Bezahlbarkeit des Wohnens, aber auch die Kostendeckung sind dabei stets im Auge zu behalten. Für die Genossenschaft ergeben sich dabei vor allem positive Entwicklungspotentiale aus der Zentralität Erfurts als Landeshauptstadt, als attraktiver Wirtschaftsstandort einschließlich Umland, für Unternehmen und als Wohn- und Arbeitsstätte für unterschiedlich qualifizierte Arbeitskräfte mit einer hohen Anziehungskraft innerhalb und außerhalb der Region.

3.5 | Gesamtrisikobewertung

In der Gesamtbeurteilung der Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sowie der in der Langfristplanung bis zum Jahr 2032 abgebildeten finanziellen Rahmenbedingungen sowie eingeordneten Geschäfts- und Investitionstätigkeiten kann der Vorstand derzeit keine hinreichend wahrscheinlichen Risiken oder Risikokombinationen erkennen, die den Bestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gefährden oder einen wesentlichen abweichenden Einfluss auf die geplante Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Trotz aller aktuellen Krisen sehen wir die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG aufgrund der soliden wirtschaftlichen Basis sehr gut aufgestellt, um auch die zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

4 | Nachhaltigkeitsbericht

4.1 | Strategie

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG richtet ihr strategisches Handeln seit vielen Jahren im Sinne einer ökonomischen, sozialen und ökologischen Verantwortung aus. Bereits der Lebenszyklus einer Immobilie mit Nutzungsdauern von bis zu 100 Jahren impliziert die Relevanz des Themas Nachhaltigkeit. Die Genossenschaft kümmert sich intensiv um den Wohnungsbestand, denn er gibt vielen Mitgliedern und ihren Familien ein Zuhause.

Unternehmensstrategie berücksichtigt ökonomische, ökologische und soziale Ziele gleichermaßen

Bei Modernisierungen und Großsanierungsmaßnahmen werden die Wohnlagen und die Quartiere als Ganzes betrachtet, mit dem Ziel die Häuser umfassend und langfristig aufzuwerten.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG setzt dabei den Fokus auf:

- Energieversorgung unserer Wohnanlagen mit möglichst geringen Primärenergiefaktor und CO₂-Verbrauch
- Optimierung der Bestandssanierung, so dass eine hohe energetische Einsparung erreicht wird
- Errichtung neuer Wohnanlagen, die so wenig Energie, wie möglich von außen benötigen unter dem Gesichtspunkt nachhaltiges Bauen
- Beitrag zur klimafreundlichen Stadtentwicklung
- Unterstützung und Aufklärung unserer Mitglieder, wie sie sich in ihren Wohnungen ressourcenschonend verhalten

Dabei geht die Genossenschaft gezielt die neuen Anforderungen an, die sich aus der EU-Taxonomie und der Novellierung der Corporate Social Responsibility (CSR-Richtlinie) ergeben:

1. Environmental - Beitrag zu Klimaschutz und CO₂-Reduktion
2. Social - gesellschaftliche, soziale Verantwortung für unsere Mitglieder, Kunden und Mitarbeiter
3. Governance - zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung

4.2 | Environmental

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG verpflichtet sich zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. In diesem Zusammenhang halten wir eine höhere Sanierungstiefe als bisher, verstärkten dezentralen Einsatz von erneuerbaren Energien für Wärme- und Stromversorgung der Quartiere für erforderlich. In unseren Bestandsgebäuden möchten wir die CO₂-Intensität jährlich verringern, um bis 2045 klimaneutrale Gebäude zu bewirtschaften. Ziel bis 2030 ist dabei, die Reduktion der CO₂-Intensität auf maximal 37 kg CO₂/m² Wohnfläche pro Jahr für alle Gebäude der Genossenschaft zu erreichen.

Der Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen des Gebäudebestandes wurden im Jahr 2022 im Zusammenhang mit der Implementierung eines CO₂-Monitorings umfassend betrachtet und analysiert. Im Rahmen einer Bachelorarbeit mit dem Thema „Zukunftsfähigkeit von Wohnimmobilien mit dem Ziel der CO₂-Neutralität bis 2045“ sind einige Liegenschaften umfassend untersucht und verschiedene Handlungsoptionen zur weiteren Reduzierung der CO₂-Emissionen geprüft worden. Der Vorstand der Genossenschaft ist der Überzeugung, dass es mehr als gedämmte Gebäudehüllen zur Erreichung der Klimaschutzziele bedarf. Deshalb wird die im Unternehmen genutzte Software-Lösung mevivo für das Gebäude- und Bestandsmanagement um das Modul mevivoECO erweitert.

Dadurch besteht die Möglichkeit, mit einem detaillierten CO₂-Monitoring den Ist-Zustand der Gebäude zu erfassen. Auf dieser Grundlage können verschiedene Maßnahme-Szenarien ausgetestet werden, um herauszufinden, welche Wege ökologisch und ökonomisch am sinnvollsten sind. Die Ergebnisse fließen in die Fortschreibung der langfristigen Sanierungs- und Modernisierungsplanung sowie Unternehmensplanung ein.

Die mit Fernwärme, Gas und erneuerbaren Energien versorgten Liegenschaften unserer Genossenschaft haben im Jahr 2022 einen klimabereinigten Energieverbrauch in Höhe von ca. 41.751.535 kWh für Wärme und Warmwasser verursacht. Dies entspricht einen CO₂-Ausstoß in Höhe von ca. 11.228,0 t (durchschnittlich 0,027 t/m² Wohnfläche p.a.). Durch die fortwährende sukzessive energetische Modernisierung unserer Objekte ist es der Genossenschaft gelungen, den Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser im Kalenderjahr 2022 klimabereinigt um ca. 4,3 Mio. kWh, dies entspricht ca. 9,5% des Gesamtenergieverbrauchs, gegenüber dem Jahr 2011 zu reduzieren.

CO₂-Monitoring unserer Bestände als wichtiges Instrument auf dem Weg zur Klimaneutralität

Zum Erhalt des Bestandes und der weiteren Wertsteigerung der Liegenschaften hat die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im Berichtsjahr 33,84 €/m² Wohnfläche investiert (2021: 38,60 €/m²; 2020: 42,34 €/m²). Ergänzend hierzu sei bemerkt, dass im Jahr 2022 der Wert durch Material- und Fachkräftemangel beeinflusst ist, da es zu Verzögerungen bei der Realisierung der Modernisierungs- und Sanierungsprojekte kam. Durchschnittlich erfolgte seit 2012 für 173 Wohneinheiten pro Kalenderjahr eine energetische Modernisierung, in Summe sind das bis zum Jahr 2022 75,6 % des Wohnungsbestandes.

Der Energieverbrauch der Geschäftsstelle für Wärme und Strom betrug im Geschäftsjahr insgesamt 168.644 kWh. Die Energieversorgung unseres Verwaltungsgebäudes soll im Jahr 2023 verstärkt durch erneuerbare Energie erfolgen. Hierzu wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Liegenschaft Am Hügel 16-30 mit einer Leistung von 47 kWp installiert. Überschüssige Energie wird darüber hinaus ins öffentliche Netz eingespeist. Um den CO₂-Ausstoß weiter zu verringern, wurde bereits in den letzten beiden Jahren ein Teil des Fahrzeugpools der Genossenschaft auf moderne Hybridfahrzeuge umgestellt.

4.3 | Social

Mitarbeiterzufriedenheit
als Voraussetzung für
nachhaltige Unterneh-
menspolitik der Genos-
senschaft

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist Mitglied im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.), im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Die Genossenschaft orientiert sich bei der Vergütung am geltenden Manteltarifvertrag für Beschäftigte in der Wohnungswirtschaft. Damit sind die Gleichbehandlung und die Wahrung der Arbeitnehmerrechte sichergestellt. Darüber hinaus wurden für verschiedenste Sachverhalte Betriebsvereinbarungen zwischen der Geschäftsführung und dem von den Mitarbeiter*innen gewählten Betriebsrat geschlossen.

Eine hohe Qualität der Ausbildung, die laufende Qualifizierung und Fortbildung der Mitarbeiter*innen sowie die familienfreundliche Gestaltung der Arbeitswelt sind wesentliche Punkte unserer Unternehmenspolitik. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird unter der Berücksichtigung betrieblicher Notwendigkeiten durch individuelle Teilzeitmodelle sowie Arbeitszeiten im Rahmen des vereinbarten Gleitzeitmodells gewährleistet.

Wir bieten den Mitgliedern und Bewohner*innen in unseren Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie eine gute Nachbarschaft finden und sich wohlfühlen. Hier darf generationsübergreifend gelebt werden. Die bauliche Gestaltung, auch unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes, und soziale Angebote werden darauf abgestimmt. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Aspekten zukunftsfähig sind.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat sich an dem Projekt „Treffpunkt Vielfalt – PikoPark“ beteiligt, welches vom Bundesamt für Naturschutz und vom Bundesumweltministerium gefördert wird und die Vielfalt der heimischen Pflanzenarten und Lebensräume stärken will. Unter Einbindung der Bewohner*innen ist ein kleiner ökologisch wertvoller Park entworfen und angelegt worden und so ein wohnortnaher Erholungs- und Begegnungsort entstanden. Der PikoPark befindet sich in der Sofioter Straße und wird dort seit 2019 von den Anwohnern unter fachkundiger Anleitung gepflegt.

Ökologische Projekte unter Einbindung der Bewohner*innen fördern den sozialen Zusammenhalt

Viele andere ökologische Projekte in den Wohnquartieren werden von der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt umgesetzt beziehungsweise begleitet, vertreten seien hier genannt:

- Die Pflege von insgesamt fast 3.500 Bäume auf den Grünflächen der Genossenschaft einschließlich dem Angebot an Mitglieder, Bewohner*innen und Partner zur Übernahme von Baumpatenschaften beispielsweise als ideales Geschenk anlässlich der Geburt eines Kindes, der Hochzeit oder eines ganz persönlichen Ereignisses
- die Aktion Mieterbeet
- ein fester Standort von zwei Bienenvölkern in unserem Wohngebiet Roter Berg

Der großen Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum entsprechend, hat die Genossenschaft mit dem Umbau des Punkthochhauses in der Mainzer Straße 22 Rechnung getragen. Hier entstanden 116 barrierefreie Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 8.391 m². Das Besondere in der Mainzer Straße 22 ist das offerierte Service-Wohnen. Ein Haus für verschiedenste Bedürfnisse im Alter. In den oberen Geschossen kann man Wohnungen mieten, in den unteren Pflegeplätze in Anspruch nehmen. Dafür hat die Genossenschaft mit der „Zusammen zu Hause GmbH“ aus Berlin einen breit aufgestellten Kooperationspartner gefunden, der gleichzeitig auch 66 Wohneinheiten im Objekt langfristig angemietet hat. Unser Ziel ist es deshalb, bedarfsgerechten, lebenswerten und an die Gesellschaft angebundene Wohnraum zu sozialverträglichen Nutzungsentgelten anzubieten und dadurch auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.

Mitgliederbindung und aktiver Dialog zwischen Mitgliedern und Genossenschaft stehen im Fokus

Mit Hilfe unseres Mitgliederzeitung „echo“, mit einer vierteljährlichen Auflage von mehr als 8.250 Stück und mittels sozialer Plattformen im Internet, informiert die Genossenschaft über aktuelle Themen, Entwicklungen und Neuigkeiten. Der permanente aktive Dialog mit unseren Mitgliedern steht dabei im Fokus. Auf diesem Weg erhalten alle unsere Bewohner*innen auch regelmäßig Energiespartipps. Zur weiteren Stärkung des genossenschaftlichen Lebens laden wir ebenso zu Veranstaltungen wie dem Familienfest, den Nachbarschaftstreffs und den Stadtteilfesten ein.

4.4 | Governance

Die Basis für unseren unternehmerischen Erfolg ist eine Unternehmensführung, die von unseren Mitgliedern als vertrauenswürdig und zuverlässig wahrgenommen wird. Das erreichen wir mit einer Corporate Governance, die im gesamten Unternehmen gelebt und im Arbeitsalltag umgesetzt wird. Hinzu kommt die Einheit von Eigentümer und Bewohner, Transparenz sowie Mitbestimmung bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG.

Unternehmen und so auch die Genossenschaft sehen sich mit zunehmenden komplexen und rasch verändernden Umwelten konfrontiert. Unter diesen Aspekt werden wiederkehrend Schulungen sowie Coachings zu den Themen Führung, Persönlichkeit und Strategie durchgeführt. Die Überführung der strategischen Zielsetzungen in unsere Unternehmensprozesse ist für die Geschäftsleitung eine Aufgabe, die nur durch die Mitwirkung aller Beschäftigten erfolgreich umgesetzt werden kann. Daher ist es vorgesehen, alle Abteilungen in dieses Vorhaben einzubeziehen.

Innerhalb unserer Genossenschaft und im Kontakt mit Mitgliedern und Bewohner*innen gewinnt das Thema Digitalisierung an Bedeutung, denn durch Standardisierung und Vereinfachung können finanzielle, personelle, zeitliche und natürliche Ressourcen eingespart und Abläufe insgesamt verbessert werden. Vor diesem Hintergrund überprüfen wir unsere Prozesse auf Optimierungspotenziale und haben u. a. bereits digitale Mieter-, Mitgliederakten, ein digitales Handwerkerportal und mit unseren Stadtwerken und weiteren Geschäftspartnern eine digitale Rechnungslegung sowie ersten digitalen Datenaustausch. Weiterhin wird die Wohnungsabnahme digital mit mobilen Endgeräten durchgeführt.

Immer mehr zeigt sich auch, wie wichtig das strukturierte Management von Informationen und Daten für unser Geschäft ist. Ihr Schutz liegt uns dabei besonders am Herzen, denn wir arbeiten nicht nur mit unternehmens-, sondern auch personenbezogenen Daten. Hierzu gibt es im Unternehmen einen Datenschutzbeauftragten, der erster Ansprechpartner für unseren externen Dienstleister im Bereich IT-Sicherheit ist. Das in der Genossenschaft vorhandene Compliance-Management-System gibt uns und unseren Mitgliedern und Partner*innen Sicherheit im täglichen Handeln und hilft, die Integrität unseres Unternehmens zu schützen.

Erfolgreiche Unternehmensführung erfordert permanente Anpassung und Optimierung der Geschäftsprozesse

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist als lokaler Anbieter von Wohnraum ein wichtiger Partner der regionalen Wirtschaft. Für die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen arbeitet die Genossenschaft zumeist mit örtlichen sowie regionalen Handwerksbetrieben und Bauunternehmen zusammen. Dabei erfolgt die laufende Instandhaltung unter Verwendung von Einheitspreisabkommen ausschließlich mit ortsansässigen und bereits langjährig für die Genossenschaft tätigen Anbietern. Mit unseren Geschäftspartnern ist zur Sicherung der Arbeitsbedingungen und Wahrung der Arbeitnehmerrechte eine dezidierte Mindestlohnklärung stets Vertragsbestandteil bei der Beauftragung.

Zum verantwortungsvollen Wirtschaften und zu einer zuverlässigen erfolgreichen Unternehmensführung gehört Corporate Governance und Compliance. Weitere wichtige Themen sind Mitgliederorientierung, Digitalisierung sowie Informationsmanagement und Datenschutz.



5 | Prognosebericht

Der Gebäudesektor hat einen großen Anteil an den CO²-Gesamtemissionen in Deutschland und somit auch eine große Hebelwirkung, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit einen möglichst hohen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele 2030 bzw. 2035 zu leisten. Die Wohnungswirtschaft steht daher in den kommenden Jahren besonders im Fokus. An der für diese künftigen gewaltigen gesellschaftlichen Herausforderungen so wichtigen Branche gehen die derzeitigen Krisen allerdings nicht spurlos vorbei. Der 2021 verzeichnete globale Aufschwung nach den weitreichenden Einschränkungen der vergangenen Jahre unter Coronabedingungen sorgte bereits für Materialknappheit, steigende Preise und teils größere Probleme bei der fristgerechten Umsetzung von Bauvorhaben. Dies verschärfte sich mit dem seit dem 24. Februar 2022 von Russland begonnenem Krieg gegen die Ukraine und führte insbesondere zu Verwerfungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten und zu einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage mit Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben in Deutschland. Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltung infolge der hohen Inflation sind branchenübergreifend spürbar. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten und mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Vor dem Hintergrund dieser aktuell nicht optimalen Rahmenbedingungen ist dennoch künftig von einer positiven und stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft eG auszugehen. Für die beobachteten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren ergeben sich für die Genossenschaft auf Basis der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung folgende Entwicklungen:

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen gesellschaftlichen Herausforderungen um Klimaschutzziele zu erreichen

Vermietung

Für das Jahr 2023 ist keine große Veränderung der Vermietungssituation gegenüber 2022 zu erwarten. Wir gehen nach wie vor von einer insgesamt konstanten Wohnungsnachfrage aus. Ausgehend von der zentralen und infrastrukturell günstigen Lage Erfurts, als Landeshauptstadt sowie als Wirtschafts- und Tourismusstandort und den damit guten Voraussetzungen am Wohnungsmarkt, dürften sich Zu- und Wegzüge in den Folgejahren auf ähnlichem Niveau wie in den vergangenen Jahren bewegen. Die stark gestiegenen Mietnebenkosten, insbesondere die Energiekosten, werden zunehmend bei der Wahl der Wohnung eine größere Rolle spielen und möglicherweise den Vermietungsdruck in Gebäuden mit nicht so guter Energieeffizienz erhöhen. Diese Entwicklungen gilt es zu beobachten und rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegenzusteuern. Aufgrund der Veränderung von Mieterstrukturen, möglicher Bevölkerungsschwankungen, demografischer Entwicklung sowie der allgemeinen Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Erfurt rechnen wir künftig mit leicht steigenden Leerständen. Diese möglichen Entwicklungen bewerten wir jedoch als überschaubar und steuerbar. Für die nächsten beiden Jahre ist von einer stabilen Vermietung der Bestände auszugehen. Damit ist entsprechend der in unserer Langfristplanung bis 2032 prognostizierten demografischen Fluktuation eine Vermietungsquote zwischen 94,7% und 97,2% wahrscheinlich.

Die positive Entwicklung der Stadt Erfurt als gute Basis für eine künftig stabile Vermietungssituation

Umsatz

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG erwartet für das Geschäftsjahr 2023 eine Jahressollmiete von ca. 28,7 Mio. €. (2024: 28,8 Mio. €), welche damit etwa knapp 1 % über dem Vorjahresniveau liegen würde. Das Wachstum ergibt sich durch planmäßige Nutzungsgebührenanpassungen nach Baumaßnahmen sowie bei Neuvertragsmieten. Weitere moderate planmäßige Anpassungen der Nutzungsgebühren der Genossenschaft sind auch in den Folgejahren unter Anwendung des gültigen Mietspiegels der Stadt Erfurt unter Beachtung von wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten geplant. Dabei dürften künftige Mieterhöhungspotenziale stark abhängig von den Einkommensentwicklungen der Mieter und den weiteren Erhöhungen bei den Nebenkosten sein. Beides könnte die Spielräume für künftig notwendige Mietanpassungen einschränken.

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 Immobilienunternehmen handelt die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG langfristig und berücksichtigt bei der gesamten wirtschaftlichen Betrachtung immer auch soziale und ökologische Aspekte. Mittel- bis langfristig ist grundsätzlich eine nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung der Genossenschaft vorgesehen. So werden bei künftigen Baumaßnahmen verstärkt solche Ziele wie zur reinen CO²-Reduktion oder deutlichen Steigerung der Energieeffizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien maßgeblich an Bedeutung gewinnen. Hier gilt es insbesondere auch mit Blick auf die Umlagefähigkeit der CO²-Abgabe nach dem künftigen 10-Stufenmodell, den Gebäudebestand neu zu bewerten. Für die effizienteste Sanierungsstrategie wird der Bestand konzeptionell nach Art der Wärmeversorgung, Zustand der Gebäudehülle und Heizungsanlage, der Gebäudetypologie nach Baualtersklasse und dem spezifischen Gebäudezustand mit den spezifischen Randbedingungen der Gebäudelage kategorisiert und priorisiert nach dem Potenzial zur CO²-Einsparung und der Möglichkeit zur seriellen Sanierung mithilfe einer speziell dafür erworbenen Software ausgewertet.

Für die Bestandsobjekte der Genossenschaft stehen für 2023 und in den Folgejahren eine Vielzahl von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem gesamten Volumen von rund 210 Mio. € im Bauplan. Mit durchschnittlich 45,09 €/m² pro Jahr wird die Investitionstätigkeit damit auf hohem Niveau fortgesetzt. Die geplanten Ausgaben für Instandsetzung, Instandhaltung, und Modernisierung für das Jahr 2023 belaufen sich dabei auf ca. 26,8 Mio. € (2024: 24,2 Mio. €) mit den Hauptschwerpunkten in der Clausewitzstraße und Prager Straße. Davon sind aktivierungspflichtige Kosten von rund 13,6 Mio. € (2024: 14,9 Mio. €) vorgesehen.

Finanzen

Den Investitionsentscheidungen werden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorangestellt. Voraussetzung muss dabei stets die Amortisationsfähigkeit und Finanzierbarkeit der jeweiligen Investition sein. Die geplanten Investitionen in den Bestand werden auch in den Folgejahren weitere Fremdmittelaufnahmen erfordern. Beabsichtigt ist, zinsgünstige KfW-Darlehen und alternativ Bankdarlehen 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

Steigende Nebenkosten schränken künftige Spielräume für notwendige Mietanpassungen ein

werden. Die bestehenden Fremdverbindlichkeiten in den nächsten Jahren konsequent weiter abzubauen und insbesondere alle vor dem Jahr 2012 valuierten Darlehen an die Banken bis 2028 zurückzuzahlen, bleibt das strategische Ziel. Für das Jahr 2023 sind laut Planungsrechnung rund 14,2 Mio. € Neuvaluierungen von Darlehen sowie planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen von rund 8,9 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit Ende 2023 voraussichtlich 59,6 Mio. € betragen. Der absolute Zinsaufwand steigt damit von 0,8 Mio. € auf dann ca. 0,9 Mio. € zum Jahresende.

Gesamtentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 3,1 Mio. € erwirtschaftet, das wesentlich von höheren Mieteinnahmen, den bauseitigen Maßnahmenverschiebungen einschließlich Aktivierungssachverhalten und den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke geprägt war. Die Veränderung des geplanten Jahresergebnisses um rd. -1,2 Mio. € ist auf die vorgenannten Effekte zurückzuführen. Für 2023 planen wir ein Jahresergebnis von 2,3 Mio. €. Auch in den Folgejahren wird entsprechend unserer langfristigen Planung bei stabiler Ertragskraft eine positive Ergebnisentwicklung und eine gesicherte Liquidität prognostiziert. So liegen die voraussichtlichen Jahresergebnisse im Planungszeitraum bis zum Jahr 2032 zwischen 0,6 Mio. € und 4,8 Mio. €. Die vorhandene Liquidität ermöglicht es, den Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit nachzukommen. Die planmäßige Verringerung der Liquidität über den gesamten Planungszeitraum beruht dabei auf der hohen Investitionstätigkeit in den nächsten Jahren, für die verstärkt diese Eigenmittel eingesetzt werden.

Bei den vorgenannten Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass gegenwärtig durch den Krieg in der Ukraine weiterhin ein unsicheres wirtschaftliches Umfeld besteht. Quantitative Angaben auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht abschließend möglich. Diese hängen vom weiteren Ausmaß und der Dauer des Krieges und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Somit sind genaue Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden, bei einzelnen Kennzahlen kann es daher auch zu negativen Abweichungen kommen. Für die nächste überschaubare Zukunft sind allerdings keine negativen Beeinträchtigungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zu erkennen.

Wir sehen uns aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Basis und dank unserer kompetenten und motivierten Mitarbeiter*innen sehr gut aufgestellt, um auch die bevorstehenden Herausforderungen mit wirtschaftlicher Solidität und sozial ambitioniertem Anspruch zu meistern. Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2022 stimmt uns für die Zukunft optimistisch, hinsichtlich einer weiteren erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich daher auch künftig als zuverlässiger, seriöser und wirtschaftlich starker Partner, vor allem für ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieter*innen und Geschäftspartner*innen.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist für die bevorstehenden Herausforderungen gut gerüstet

Erfurt, 27. April 2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Der Vorstand



Iris Liebgott

Vorstand Finanzen



Matthias Kittel

Vorstand Technik





An aerial photograph of a city during autumn. The scene is dominated by several large, multi-story apartment buildings with white facades and green accents. A tram line runs diagonally across the middle of the image, with a tram visible on the tracks. The surrounding area includes parking lots with cars, trees with yellow and orange foliage, and a road with traffic. The overall atmosphere is bright and clear.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2022	2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.912.629,77 €		37.852.899,13 €
b) aus Betreuungstätigkeit	85.847,74 €		87.605,06 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.323,38 €	40.045.800,89 €	45.722,93 €
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.143.142,85 €	841.352,48 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		294.086,13 €	557.456,49 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.018.940,75 €		18.471.399,60 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.218,87 €	22.049.159,62 €	28.245,50 €
5. Rohergebnis		21.433.870,25 €	20.885.390,99 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.474.167,72 €		3.442.231,52 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	646.197,81 €	4.120.365,53 €	777.335,62 €
davon für Altersversorgung			
40.404,45 € (Vorjahr: 56.789,97 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.085.553,15 €	8.128.394,65 €
davon außerplanmäßige Abschreibungen			
4.687.298,49 € (Vorjahr: 2.017.376,22 €)			
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.424.139,35 €	1.438.678,91 €
9. Erträge aus Beteiligungen		55.000,00 €	53.000,00 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.118,56 €	39.629,92 €
davon aus verbundenen Unternehmen			
12.450,24 € (Vorjahr: 15.922,20 €)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.437,32 €	16.068,65 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		790.014,70 €	1.114.576,91 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		46.714,00 €	0,00 €
14. Ergebnis nach Steuern		4.080.639,40 €	6.092.871,95 €
15. Sonstige Steuern		941.961,29 €	921.592,56 €
16. Jahresüberschuss		3.138.678,11 €	5.171.279,39 €
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	313.867,81 €		517.127,94 €
b) Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.255.471,24 €	1.569.339,05 €	2.068.511,75 €
18. Bilanzgewinn		1.569.339,06 €	2.585.639,70 €

2 | Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		2022	2021
A	ANLAGEVERMÖGEN		
I	Immaterielle Vermögensgegenstände	42.136,65 €	62.813,69 €
II	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.256.978,05 €	194.652.848,97 €
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.241.608,05 €	2.304.747,47 €
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.282.731,60 €	4.356.839,22 €
4.	Geschäftsausstattung	460.923,79 €	442.464,02 €
6.	Bauvorbereitungskosten	33.679,55 €	198.275.921,04 €
III	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	306.154,91 €	412.284,67 €
3.	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
4.	Wertpapiere des Anlagevermögens	6.326.585,00 €	6.326.585,00 €
	Anlagevermögen insgesamt	205.195.247,60 €	209.349.650,72 €
B	UMLAUFVERMÖGEN		
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	15.350.770,99 €	12.207.628,14 €
2.	Geleistete Anzahlungen	1.436.652,52 €	16.787.423,51 €
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	125.219,93 €	81.347,48 €
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.013,39 €	2.477,36 €
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.111,90 €	0,00 €
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	4.642.635,67 €	4.775.980,89 €
III	Flüssige Mittel		
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.044.195,48 €	9.133.261,47 €
D	AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	164.306,78 €	69.726,56 €
	BILANZSUMME	240.967.154,26 €	238.171.702,54 €

PASSIVA		2022	2021
A	EIGENKAPITAL		
I	Geschäftsguthaben		
1.	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	420.900,00 €	387.000,00 €
2.	Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.411.825,00 €	7.419.625,00 €
3.	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.075,00 € (Vorjahr: 24.875,00 €)	2.700,00 € 7.835.425,00 €	1.200,00 €
II	Kapitalrücklage	1.023.707,26 €	1.008.557,26 €
III	Ergebnisrücklagen		
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	56.572.999,76 €
2.	Gesetzliche Rücklage	37.447.205,38 €	37.133.337,57 €
3.	Andere Ergebnisrücklagen	60.656.770,73 €	154.676.975,87 €
IV	Bilanzgewinn	1.569.339,06 €	2.585.639,70 €
	Eigenkapital insgesamt	165.105.447,19 €	161.924.019,08 €
B	RÜCKSTELLUNGEN		
1.	Rückstellungen für Pensionen	270.700,60 €	260.939,51 €
2.	Steuerrückstellungen	19.000,00 €	0,00 €
3.	Sonstige Rückstellungen	2.630.064,00 €	2.919.764,60 €
C	VERBINDLICHKEITEN		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.803.474,00 €	57.926.792,12 €
2.	Erhaltene Anzahlungen	15.626.559,91 €	12.599.282,90 €
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	250.444,10 €	238.723,30 €
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.068.651,45 €	2.703.265,74 €
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €	2.412,84 €
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 51.195,65 € (Vorjahr: 50.145,87 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.437,26 € (Vorjahr: 3.949,33 €)	192.813,01 € 72.941.942,47 €	163.801,05 €
	BILANZSUMME	240.967.154,26 €	238.171.702,54 €

3 | Anhang zum Jahresabschluss 2022

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.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) §§ 242 ff in der zum Bilanzstichtag gültigen Fassung, den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie unter Beachtung der Satzungsbestimmungen der Genossenschaft. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und die Satzungsbestimmungen der Genossenschaft ebenso wie die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen“ (FormblattVO) in der Fassung vom 05. Juli 2021 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand entsprechend § 275 Abs. 2 HGB das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear und unter Zugrundlegung einer Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren. Das aktivierte Wegerecht wird über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen und soweit erforderlich auch außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB, bewertet. Verwaltungskosten bzw. Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Wohn- und Geschäftsgebäude 50/80 Jahre
- Garagen und Stellplätze entsprechend ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit:
19/20/25/50 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 23 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen 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

Der Wertansatz der unfertigen Leistungen sowie der hierfür geleisteten Anzahlungen entspricht den Anschaffungskosten. Die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand sowie der mögliche Ausfall aufgrund des Kürzungsrechts im Zusammenhang mit §6a (2) HkVO und der EED-Richtlinie fanden bei den unfertigen Leistungen entsprechend bestandsmindernd Berücksichtigung.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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. Die Berechnung dieser Verpflichtungen erfolgte dabei zum Stichtag zum Barwert, unter Ansatz des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend der Restlaufzeit der künftigen Altersteilzeitverpflichtungen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) 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 1,78 % 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.

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 Marktzinses der vergangenen 7 Jahre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird im abgebildeten Anlagespiegel auf den Seiten 44 und 45 dargestellt.

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 2021 beträgt das Eigenkapital 166,9 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 31,0 T€ ab.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen entsprechen dem Restvalutabetrag zum Bilanzstichtag in Höhe von 306,2 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 Die Regionalen Genossenschaften GbR mit einem Anteil von 50 % (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 abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022 zusammen.

Geleistete Anzahlungen

Unter den Geleisteten Anzahlungen werden Hausgeldzahlungen für die im kommenden Jahr zu erstellende Verwalterabrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022 für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentumsanlagen ausgewiesen.

Forderungen aus Vermietung

Die wertberichtigten Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum Stichtag auf 125,2 T€. Von diesen Mietforderungen weisen 19,5 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Beträge von 4.497,8 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen.

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2022				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	1.008.557,26 €	15.150,00 €	0,00 €	1.023.707,26 €
Ergebnisrücklagen	150.521.997,12 €	4.154.978,75 €	0,00 €	154.676.975,87 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	37.133.337,57 €	313.867,81 €	0,00 €	37.447.205,38 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	56.815.659,79 €	3.841.110,94 €	0,00 €	60.656.770,73 €

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 Unterschiedsbeitrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 18,9 T€.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.696,7 T€, und für mögliche Prozessrisiken in Höhe von 445,4 T€ bilanziert. Des Weiteren wurden Rückstellungen in Höhe von 288,4 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen mit dem entsprechenden Aktivguthaben verrechnet.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 12,2 T€.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2022

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2022				31.12.2022
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	860.364,96 €	117,81 €	0,00 €	0,00 €	860.482,77 €
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.204.172,99 €	6.824.043,41 €	-	546.617,68 €	348.574.834,08 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.309.801,37 €	13.278,47 €	-	-	4.323.079,84 €
Grundstücke ohne Bauten	5.953.366,11 €	-	-	-	5.953.366,11 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.695.396,09 €	166.332,35 €	115.926,86 €	-	1.745.801,58 €
Bauvorbereitungskosten	546.617,68 €	33.679,55 €	-	-546.617,68 €	33.679,55 €
SACHANLAGEVERMÖGEN	353.717.319,73 €	7.037.333,78 €	115.926,86 €	0,00 €	360.638.726,65 €
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	412.284,67 €	-	106.129,76 €	-	306.154,91 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	6.393.981,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	-	6.393.981,00 €
FINANZANLAGEVERMÖGEN	7.050.715,67 €	1.500.000,00 €	1.606.129,76 €	0,00 €	6.944.585,91 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	361.628.400,36 €	8.537.451,59 €	1.722.056,62 €	0,00 €	368.443.795,33 €

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
797.551,27 €	20.794,85 €	0,00 €	818.346,12 €	42.136,65 €	62.813,69 €
146.551.324,02 €	7.766.532,01 €	-	154.317.856,03 €	194.256.978,05 €	194.652.848,97 €
2.005.053,90 €	76.417,89 €	-	2.081.471,79 €	2.241.608,05 €	2.304.747,47 €
1.596.526,89 €	3.074.107,62 €	-	4.670.634,51 €	1.282.731,60 €	4.356.839,22 €
7.965,49 €	-	-	7.965,49 €	0,00 €	0,00 €
1.252.932,07 €	147.700,78 €	115.755,06 €	1.284.877,79 €	460.923,79 €	442.464,02 €
0,00 €	-	-	0,00 €	33.679,55 €	546.617,68 €
151.413.802,37 €	11.064.758,30 €	115.755,06 €	162.362.805,61 €	198.275.921,04 €	202.303.517,36 €
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	306.154,91 €	412.284,67 €
0,00 €	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €
67.396,00 €	-	-	67.396,00 €	6.326.585,00 €	6.326.585,00 €
67.396,00 €	0,00 €	0,00 €	67.396,00 €	6.877.189,91 €	6.983.319,67 €
152.278.749,64 €	11.085.553,15 €	115.755,06 €	163.248.547,73 €	205.195.247,60 €	209.349.650,72 €

Verbindlichkeiten

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2022					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grund- pfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	53.803.474,00 € (57.926.792,12 €)	8.076.442,42 € (8.329.367,05 €)	27.982.091,91 € (29.105.371,98 €)	17.744.939,67 € (20.492.053,09 €)	53.803.474,00 € (57.840.850,91 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	15.626.559,91 € (12.599.282,90 €)	15.626.559,91 € (12.599.282,90 €)	-	-	-
aus Vermietung	250.444,10 € (238.723,30 €)	250.444,10 € (238.723,30 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	3.068.651,45 € (2.703.265,74 €)	3.068.651,45 € (2.703.265,74 €)	-	-	-
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (2.412,84 €)	0,00 € (2.412,84 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	192.813,01 € (163.801,05 €)	192.813,01 € (163.801,05 €)	-	-	-
Gesamt	72.941.942,47 € (73.634.277,95 €)	27.214.910,89 € (24.036.852,88 €)	27.982.091,91 € (29.105.371,98 €)	17.744.939,67 € (20.492.053,09 €)	53.803.474,00 € (57.840.850,91 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 12.255,3 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres erfasst.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 84,8 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Weiterhin sind 41,7 T€ Erlöse aus Leistungen von Versicherungen bilanziert.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 0,3 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Abschreibungen

Gemäß § 253 Abs. 3, S. 5 HGB erfolgten im Jahr 2022 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.687,3 T€ durch den Abgleich der Grundstücksbuchwerte mit den Werten auf Basis der aktuellen Bodenrichtwertkarten 2022 für die Stadt Erfurt.

Zinsen und ähnliche Erträge

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 12,5 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen überwiegend aus den Sachkosten der Verwaltung und enthalten keine außergewöhnlichen Aufwendungen.

D | Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31.12.2022 Bankguthaben in Höhe von 6.915,4 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 13.957,2 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 31.12.2022 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 848,9 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 110,9 T€ und für den variablen Zins -79,9 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 391,8 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 662,5 T€ auf. Der Zeitwert des Deckungsvermögens beträgt 556,2 T€.

Arbeitnehmer der Genossenschaft

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2022	2021
Angestellte	54	55
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	4
Gesamt	58	59
Auszubildende	4	5

Zum Bilanzstichtag besteht darüber hinaus eine Altersteilzeitvereinbarung nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz, welche aktuell in der Freistellungsphase läuft.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Mitglieder	8.499	607	589	8.517
Anteile	49.593	3.268	3.355	49.506
Geschäftsguthaben	7.419.625,00 €	489.000,00 €	496.800,00 €	7.411.825,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Stichtag 7.411,8 T€ und verringerten sich damit im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 7,8 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.708,1 T€ und erhöhte sich somit um 15,0 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Nachtragsbericht

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.138.678,11 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses (313.767,81 €) in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie 1.255.471,24 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2022 ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.569.339,06 €. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 zur Stärkung des Eigenkapitals ebenso den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zuzuführen.

Mitglieder des Vorstandes

Iris Liebgott kaufmännischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur-Ökonom

Matthias Kittel technischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur (TH)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Hiemann Rechtsanwalt
Vorsitzender

Marlen Gottschall Steuerberaterin
stellv. Vorsitzende

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, 27. April 2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Der Vorstand



Iris Liebgott
Vorstand Finanzen



Matthias Kittel
Vorstand Technik



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG für das Jahr 2022

Sehr geehrte Vertreter*innen,

im vergangenen Jahr wurde unsere Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG vor außergewöhnliche und unerwartete Herausforderungen gestellt. Nachdem die Genossenschaft die Auswirkungen der Corona-Pandemie, wie bspw. Einschränkungen des Publikumsverkehrs, bewältigt hatte, veränderte der Krieg in der Ukraine die Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes und erfordert die fundamentale Überarbeitung unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Zukunftsthemen unternehmerisch aufzunehmen und innovative Lösungen zu finden – dieser Gedanke diente uns in den gemeinsamen strategischen Beratungen mit dem Vorstand immer wieder als ein wichtiger Leitsatz.

Nach einem guten Start in das Geschäftsjahr führten die allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung, Sorgen hinsichtlich der Verfügbarkeit wichtiger Rohstoffe und extrem gestiegene Energiepreise zu einer neuen Ausrichtung unserer kurzfristigen Geschäftspolitik.

Die Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2022 statt. Diese Versammlung ist nicht nur ein jährliches partnerschaftliches Zusammentreffen der gewählten Vertreter unserer Genossenschaft, sondern ein wichtiger Termin für den Jahresabschluss und die Rechenschaft des Vorstands sowie des Aufsichtsrates gegenüber dem höchsten Gremium.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit überzeugen. Über die für die Genossenschaft relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach. Die satzungsgemäßen Interessen der Mitglieder und des Unternehmens stehen dabei im Mittelpunkt.

Der Aufsichtsrat hat seine Pflichten auch im Geschäftsjahr 2022 erfüllt und hat festgestellt, dass der Vorstand den Regeln ordnungsgemäßer Geschäfts- und Buchführung nach Gesetz und Satzung vollinhaltlich nachgekommen ist.

Es fanden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand statt. Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

- Hauptausschuss
- Bauausschuss
- Prüfungsausschuss

Hier werden Spezialthemen vertieft behandelt und dann dem gesamten Aufsichtsrat berichtet. Dazu gehören die Erarbeitung von Beschlussvorlagen sowie die Unterbreitung von Vorschlägen für zu treffende Entscheidungen.

Der Aufsichtsrat hat sich in zwei Hauptausschusssitzungen u.a. mit den Prinzipien einer guten Corporate Governance beschäftigt. Ferner war die Wiederbestellung des technischen Vorstandes und die Prüfung der Vorstandsvergütung unter Hinzuziehung von Marktdaten auf deren Angemessenheit Gegenstand.

In zwei Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und zwei Sitzungen des Bauausschusses wurden notwendige Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet. Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrates waren u.a.:

- die Stellungnahme zum Jahresabschluss 2021 und zum Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2021
- der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- Investitionsplan 2021/2022
- der Stand der begonnenen Modernisierungsvorhaben/ Vorbereitung und Planung neuer Projekte für die Bestandssanierung
- Entwicklung der Energiekosten und die Auswirkungen auf die Betriebs- und Heizkosten
- Auswirkungen des Fachkräfte - und Materialmangels auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

Der Aufsichtsrat war jederzeit über den aktuellen Zustand und die zukünftige kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Den umfangreichen und komplexer gewordenen gesetzlichen Anforderungen und Handlungsvorgaben Rechnung tragend haben im Verlauf des Berichtsjahres 2022 die Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen und fachlichen Erfahrungsaustauschen teilgenommen.

Feststellung des Jahresabschlusses 2022: Dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Die gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung nach § 53 GenG fand im Zeitraum vom 11. April 2022 bis 5. Mai 2022 durch den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. statt. Eine Auswertung der wesentlichen Prüfungsergebnisse erfolgte im obligatorischen Abschlussgespräch, an dem neben dem Vorstand auch der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hiemann und seine Stellvertreterin und gleichzeitig Vorsitzende des Prüfungsausschusses Frau Gottschall teilnahmen. Dabei wurde festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind und es keine Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gibt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

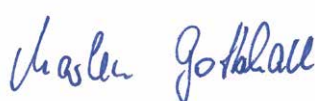
Der Aufsichtsrat wird bereits im laufenden Geschäftsjahr die Nachhaltigkeit in Sachen Klimaschutz in seine Prüfungen aufnehmen. Dabei werden alle Kostensteigerungen, die mit den Klimaschutzmaßnahmen verbunden sind und die unsere Mieter*innen und Mitglieder tragen müssen, einbezogen. Deshalb liegt unser Augenmerk auf einer besonderen sozialen Nachhaltigkeit.

Dank: Gerade in schwierigen Zeiten ist eine reibungslose und lösungsorientierte Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand besonders wichtig. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die außerordentlichen Leistungen angesichts grundlegender neuer Herausforderungen. Dieser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren eindrucksvollen Einsatz in Zeiten großer Unsicherheit. Abschließend bedanken sich Aufsichtsrat und Vorstand bei Ihnen sehr geehrte Damen und Herren Vertreter, denn Sie sorgen dafür, dass die Interessen und Wünsche unserer Bewohner noch mehr Gehör finden. Dazu gehört auch Kritik auszusprechen und Ideen einzubringen.

Erfurt, den 23.05.2023



RA Michael Hiemann
Aufsichtsratsvorsitzender



StB Marlen Gottschall
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzende



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 2021 aus 93 Vertreterinnen und Vertretern.

Aufsichtsrat

Amtszeit

Michael Hiemann 2021–2026
Vorsitzender

Marlen Gottschall 2021–2026
stellvertretende Vorsitzende

Martina Esche 2021–2026
Schriftführerin

Sacha Gleichmann 2021–2026
stellvertretender Schriftführer

Holger May 2021–2026

Vorstand Finanzen

Iris Liebgott hauptamtlich

Vorstand Technik

Matthias Kittel hauptamtlich

Herausgeber:
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Johannesstraße 59
99084 Erfurt

www.wbg-erfurt.de

Fotos:
Very& Media GmbH, www.very-and.media

Texte:
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Gestaltung:
Logoform GmbH

Druck:
oeding-print.de/baeume

CO₂-Kompensation-Projekt
Waldschutz, Harz, Deutschland
Einen Baum pro Auftrag für
United Kids Foundations Wald



© 2023

