



Geschäftsbericht 2021



Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG – Auf einen Blick

	31.12.2021	31.12.2020
Mieteinheiten	8.535	8.594
davon Wohnungen	7.536	7.617
davon Gewerbe	18	16
Verwaltete Eigentumswohnungen	289	298
Wohnfläche	421.219 m ²	425.553 m ²
Grundstücksflächen	605.606 m ²	605.611 m ²
Vermietungsquote	97,0%	97,5%
Fluktuationsquote	8,7%	7,7%
Ø Wohnungssollmiete	5,32 €/m ²	5,25 €/m ²
Mitglieder	8.499	8.399
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,4 Mio. €	7,4 Mio. €
Bilanzsumme	238,2 Mio. €	237,5 Mio. €
Anlagevermögen	209,4 Mio. €	208,5 Mio. €
Eigenkapitalquote	68,0%	66,0%
Rücklagen	151,5 Mio. €	148,9 Mio. €
Jahresüberschuss	5.171,3 T€	7.066,7 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37,9 Mio. €	37,8 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	16,5 Mio. €	16,4 Mio. €
EBITDA	14,5 Mio. €	14,2 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	12,8 Mio. €	15,1 Mio. €
Zinsdeckung	4,2%	5,8%
Kapitaldienstdeckung	35,2%	36,5%
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)	135 €/m ²	148 €/m ²
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	1,8%	2,3%
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	59	58
Auszubildende	4	5

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Lagebericht	03
1 Grundlagen des Unternehmens	04
2 Wirtschaftsbericht	05
3 Chancen- und Risikobericht	22
4 Prognosebericht	27
Jahresabschluss	30
1 Gewinn- und Verlustrechnung	31
2 Bilanz zum 31. Dezember 2021	32
3 Anhang zum Jahresabschluss 2021	34
Bericht des Aufsichtsrates	44

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mehr Blütenpracht und Gartenkunst haben lange Tradition in Erfurt. 1961 wurde hier die Internationale Gartenausstellung IGA eröffnet. Seit 1989 trägt das Gelände den neuen Namen egapark. 2021 konnte die Landeshauptstadt dann die Bundesgartenschau BUGA auf dem Areal ausrichten. Erfurt ist und bleibt eine blühende Stadt. So fanden sich im vergangenen Jahr auf der BUGA zahlreiche Besucherinnen und Besucher von nah und fern ein, um die florale Farbenwelt zu erleben. Sicher haben auch viele von Ihnen die Gärten und Schauflächen besucht.

Bunte Vielfalt und Tradition gibt es in Erfurt aber nicht nur auf dem BUGA-Gelände, sondern auch bei der WBG Erfurt. Dies zeigt sich erneut im Rückblick auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wieder einmal gewähren wir Ihnen einen Blick hinter die Kulissen. Der Geschäftsbericht schildert unsere genossenschaftlichen Aktivitäten und gewährt Einsicht in unsere Geschäftszahlen, den Jahresabschluss und unsere Bilanz. Wir haben an Mitgliedern gewonnen und auch das eigene Team hat sich weiter verstärkt. In den Bestand wurde umfangreich investiert. Das umgebaute Hochhaus in der Mainzer Straße konnte nach zwei Jahren Bauzeit seiner Bestimmung übergeben werden. In Verbindung zur BUGA lässt sich sagen: Guter Boden lässt die besten Pflanzen sprießen, eine solide Basis verspricht Erfolg. Alles läuft unter dem Ziel, eine Wohnungsbau-Genossenschaft im hier und jetzt sowie für die Zukunft zu sein.

Die Bildwelt im vorliegenden Bericht lädt natürlich mit schönen Aufnahmen von der BUGA ein, in Erinnerungen zu schwelgen – wie sollte es auch anders sein. Vielleicht bieten die Motive ja Inspiration für Ihre diesjährige Balkongestaltung oder den eigenen Garten.

Neben einer blühenden Stadt sind wir stolz auf unsere blühende Genossenschaft. Auch in diesem Jahr durften wir großes Engagement erleben. Alle, die zu einer solchen Zusammenarbeit beitragen, verdienen große Anerkennung. Der Dank des Vorstands gilt im Interesse unserer Mitglieder allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, allen Vertreterinnen und Vertretern sowie unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern.

Wir laden Sie nun herzlich dazu ein, gemeinsam mit uns auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückzublicken. Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Iris Liebgott

Matthias Kittel

Lagebericht 2021



1 | Grundlagen des Unternehmens

1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Kernaufgabe der
Genossenschaft ist eine
Zielgruppen- und be-
darfsgerechte Bestands-
bewirtschaftung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG mit Sitz in 99084 Erfurt, Johannesstraße 59 ist mit 7.536 Wohnungen per 31.12.2021 als eine der großen Wohnungsgenossenschaften in Thüringen seit 1957 auf dem Wohnungsmarkt tätig. Die Genossenschaft bewirtschaftet vorrangig eigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Die Wohnungsbestände sind weiträumig über den gesamten Stadtraum der Landeshauptstadt von Erfurt und auf die Vororte Gebesee und Elxleben verteilt. Darüber hinaus verwaltet sie Eigentumswohnungen. Einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet 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. Unter dem steuerlichen Status einer partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft ist die Genossenschaft beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter der Registernummer GnR 100097 eingetragen.

2 | Wirtschaftsbericht

2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2021 erneut stark von der Corona-Pandemie geprägt. Erste Berechnungen des statistischen Bundesamtes ergaben für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Anstieg um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die einsetzende Erholung der deutschen Wirtschaft konnte die Rezession des Vorjahres jedoch nicht vollumfänglich ausgleichen (2020: -4,6 %; 2019: 1,1 %).

Die staatlichen Konsumausgaben waren erneut eine zentrale Wachstumsstütze. Trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus stiegen diese preisbereinigt um weitere 3,4 % (2020: 3,5 %; 2019: 3,0 %). Die zusätzlichen Ausgaben betrafen insbesondere die Schutzmaßnahmen wie beispielsweise den Betrieb von Test- und Impfzentren im Rahmen der Pandemielage. Dahingegen haben sich die preisbereinigten privaten Konsumausgaben auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert und sind damit noch weit vom Vorkrisenniveau entfernt (2021: 0,0 %; 2020: -5,9 %).

Der im Rahmen der Corona-Pandemie stark rückläufige Außenhandel erholte sich im Jahr 2021 deutlich. Preisbereinigt wurden 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland exportiert (2020: -9,3 %; 2019: 1,1 %). Gleichzeitig legten die Importe um 8,6 % zu (2020: -8,6 %; 2019: 2,9 %). Insgesamt lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. In diesem Zusammenhang haben Engpässe bei Material und Arbeitskräften im Bereich der Bauinvestitionen nur zu einem geringfügigen Wachstum in Höhe von 0,5 % geführt (2020: 1,9 %; 2019: 3,8 %).

Im Jahresdurchschnitt 2021 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr (2020: 0,5 %; 2019: 1,4 %). Letztmalig wurde ein höherer Anstieg der Jahresteuersatzrate mit 4,5 % im Jahr 1993 verzeichnet. Ausschlaggebend für die Entwicklung im Jahr 2021 war die Verteuerung der Energieprodukte um durchschnittlich 10,4 % (2020: -4,8 %; 2019: 1,4 %). Insbesondere die Preiszuwächse bei leichtem Heizöl mit 41,8 % und bei Kraftstoffen mit 22,6 % waren für die Verbraucherinnen und Verbraucher signifikant spürbar. Dagegen stiegen die Preise für Dienstleistungen nur um 2,1 % (2020: 1,3 %; 2019: 1,5 %) im Vergleich zum Jahr 2020. Preisdämpfend wirkten dabei besonderes die Nettokaltmieten mit einem geringfügigen Anstieg von 1,3 % (2020: 1,4 %; 2019: 1,4 %).

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der anhaltenden Pandemiesituation schwanken die Wachstumsprognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2022 deutlich. Insgesamt erwarten die Institute und die Bundesregierung ein Wirtschaftswachstum im Korridor von 2,1 % – 4,8 %. In Anbetracht der seit dem Kriegsausbruch in der Ukraine noch stärker steigenden Energie- und Rohstoffpreise sowie weiterer Verwerfungen gehen die Ökonomen auch von einer deutlichen Erhöhung der Inflationsrate im Jahr 2022 aus.

Pressemitteilungen
statistisches Bundesamt
Nr. 020/025/039/074 vom
14.01./19.01./28.01./25.02.2022

Deutlicher Anstieg der
Verbraucherpreise 2021,
insbesondere der
Energiekosten

2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisteten auch im Jahr 2021 einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Insbesondere im Rahmen der Corona-Pandemie wirkten die Wohnungsunternehmen als regionaler Stabilitätsfaktor und sicherten mit ihren Aufträgen viele Arbeitsplätze der Thüringer Bauindustrie. In Summe investierten die 221 Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. allein im Jahr 2020 443 Mio. € in Neubauten sowie in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände (2019: 419,8 Mio. €; 2018: 411,2 Mio. €). Die Gesamtsumme aller Bestandsinvestitionen seit dem Jahr 1991 beläuft sich inzwischen auf 13,7 Mrd. €. Trotz dieser hohen Investitionen ist die durchschnittliche Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft im Jahr 2020 auf 8,8 % angestiegen (2019: 8,4 %; 2018: 8,2 %). Hauptgründe des Leerstandes waren mangelnde Nachfrage, Mieterwechsel und anstehende Modernisierungsmaßnahmen. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der vermieteten Wohnungen betragen im Dezember 2020 5,17 €/m² (12.2019: 5,08 €/m²; 12.2018: 5,01 €/m²). Die Wohnungswirtschaft hat sich insgesamt in der Pandemie als äußerst robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Entwicklung der demografischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen der Stadt Erfurt stehen besonders im Fokus aller regional agierenden Wohnungsunternehmen. Zum Stichtag 31.12.2021 verzeichnet die Landeshauptstadt insgesamt 213.835 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb ihres Stadtgebiets (2020: 214.174; 2019: 214.417). Die Einwohnerzahl war abermals rückläufig und resultierte weiterhin aus dem Rückgang der Wanderungsgewinne, die das bestehende Geburtendefizit nicht ausgleichen konnte.

Besondere Standortfaktoren wie die zentrale Lage verbunden mit einer leistungsfähigen Infrastruktur, u.a. bestehend aus dem Autobahnkreuz, dem ICE-Knoten und dem Flughafen, prägen den Wirtschaftsstandort Erfurt mit seinen über 14.000 Unternehmen und gut 140.000 Beschäftigten. Aktuelle Daten zum Erfurter Arbeitsmarkt zeigen im Jahr 2021 eine signifikante Trendumkehr der infolge der Corona-Pandemie aufgetretenen negativen Auswirkungen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist auf 6,1 % gesunken (2020: 6,6 %; 2019: 5,7 %). Im Jahresdurchschnitt waren 6.348 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2020: 7.487; 2019: 6.355).

Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Erfurt bietet gute und stabile Rahmenbedingungen

Der Erfurter Wohnungsmarkt ist geprägt von einer Vielzahl unterschiedlichster Anbieter. Diese reichen von einzelnen Privatvermietern bis hin zu großen institutionellen Wohnraumversorgern. Etwa ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots ist dabei dem genossenschaftlichen Segment zuzuordnen. Aufgrund der großen Ausdifferenzierung unterschiedlichster Marktteilnehmer kann der Erfurter Wohnungsmarkt als ausgeglichen und intakt mit kleineren Nachfrageüberhängen in besonderen Lagen sowie Angebotssegmenten betrachtet werden.

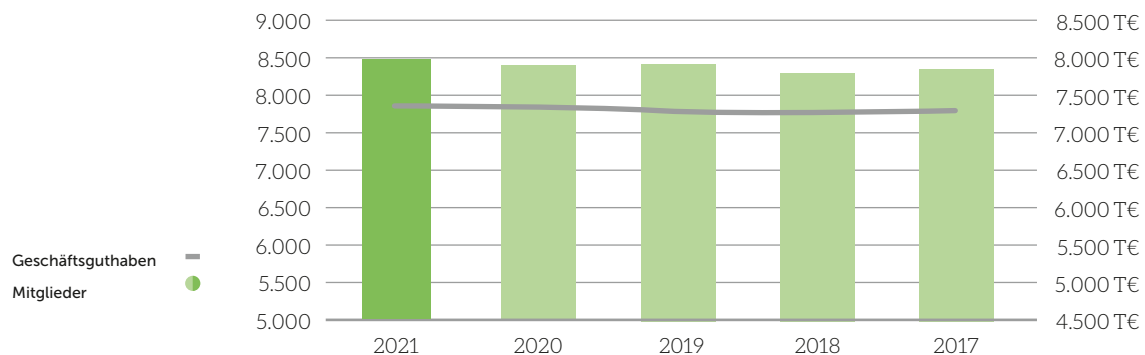


2.3 | Geschäftsverlauf

2.3.1 | Mitglieder

Die positive und stabile Vermietungssituation der letzten Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mitgliederzahlen wider. Im Geschäftsjahr 2021 ist ein Mitgliederzuwachs von 100 Mitgliedern zu verzeichnen. 2021 konnten insgesamt 626 neue Mitglieder gewonnen werden und 526 Mitglieder haben die Genossenschaft wegen Kündigung oder anderer Auflösungsgründe verlassen. Somit beträgt die Mitgliederzahl unserer Genossenschaft zum Jahresende 8.499 (Vorjahr: 8.399). Dies zeugt auch von der Wertschätzung des genossenschaftlichen Wohnens, als Garant für ein sicheres und sozialverträgliches Zuhause besonders in diesen schwierigen Zeiten.

verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31. Dezember



Satzungsgemäße
Neuwahl der Vertreter zur
Vertreterversammlung
erfolgreich abgeschlossen

Von besonderer Bedeutung im abgelaufenen Berichtsjahr war die alle fünf Jahre stattfindende und im Jahr 2021 durchgeführte Wahl der Vertreterversammlung als elementares Organ und wesentliches basisdemokratisches Element der Genossenschaft. Mit den Beschlussfassungen zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 am 06. September 2021 endete satzungsgemäß die Amtszeit der im Jahr 2016 gewählten Vertreter der Genossenschaft. Somit war im Jahr 2021 eine Neuwahl der Vertreter zur Vertreterversammlung der Genossenschaft erforderlich, welche vom 18.03.2021-09.04.2021 durchgeführt wurde. Innerhalb von 7 Wahlvorstandssitzungen organisierte und begleitete der Wahlvorstand der Genossenschaft diese Wahl, dies zum überwiegenden Teil in ehrenamtlicher Arbeit. 8.368 wahlberechtigte Genossenschaftsmitglieder waren aufgerufen 93 neue Vertreter und 41 Ersatzvertreter per Briefwahl aus 142 Wahlvorschlägen zu wählen. Die durchschnittliche Wahlbeteiligung in allen 11 Wahlbezirken lag insgesamt bei knapp 30 Prozent. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter begann damit im Jahr 2021 und endet im Jahr 2026 mit der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025.

2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 7.536 eigene Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 427.928 m². Der eigene Bestand gliedert sich zum 31.12.2021 wie folgt:

BESTANDSENTWICKLUNG	31.12.2021		31.12.2020	
Wohneinheiten	7.536	421.218,60 m ²	7.617	425.552,63 m ²
Gewerbeeinheiten	18	6.709,20 m ²	16	1.638,96 m ²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m ²	1	1.966,51 m ²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	980	3.984,53 m ²	960	4.011,41 m ²
Mieteinheiten gesamt	8.535	433.878,84 m²	8.594	433.169,51 m²

Die Veränderungen bei den Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten gegenüber dem Vorjahresstichtag ergaben sich im Wesentlichen durch den Vermietungsbeginn der 50 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten des umgebauten Objektes mit neuem Nutzungskonzept in der Mainzer Straße 22, mit ehemals 132 Wohneinheiten.

Offizieller Vermietungs-
start des umgebauten
Hochhauses in der
Mainzer Straße 22

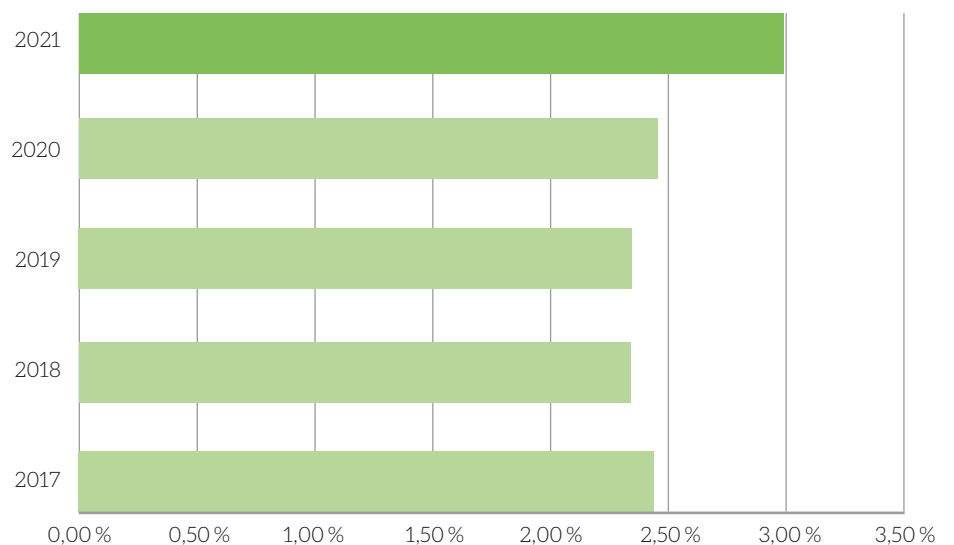
Neben dem eigentlichen Kerngeschäft der aktiven Hausbewirtschaftung und Vermietung unserer Wohnungen, verwaltete die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im abgelaufenen Geschäftsjahr außerdem 956 Wohnungen in 13 Wohneigentumsanlagen, davon 289 (Vorjahr 298) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2022 bestätigt.

2.3.3 | Vermietungsgeschäft

Am 31. Dezember 2021 waren von dem vermarktungsfähigen Wohnungsbestand von 7.536 Wohnungen 224 Wohnungen nicht vermietet, was einer Vermietungsquote von 97,0% (Vorjahr 97,5%) entspricht. Wesentliche Ursache für den leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahresniveau liegt in dem Wiederbezug des umgebauten Objektes in der Mainzer Straße 22 begründet, welches sich am Bilanzstichtag noch in der aktiven Akquisitionsphase befindet.

Im Jahr 2021 wurden 667 neue Verträge geschlossen und 654 Nutzungsverträge beendet. Die Wiedervermietungsquote beträgt somit 102,0%. Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand belief sich im Geschäftsjahr auf 8,7% (Vorjahr 7,7%). Die vollzogenen 95 Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft hatten daran einen Anteil von 1,1% (Vorjahr 1,1%).

Leerstand

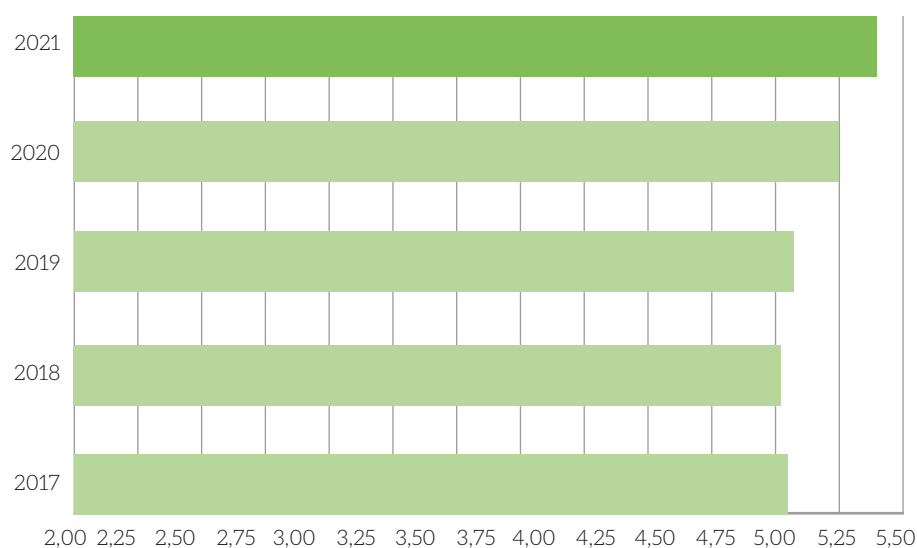


2.3.4 | Mieten

Das Sollmietenaufkommen lag 2021 bei 27.372,7 T€ (Vorjahr 26.673,0 T€). Somit erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren gegenüber dem Vorjahr um 699,7 T€. Die Änderungen resultieren überwiegend aus der Vollausswirkung von Mietanpassungen des Jahres 2020/2021 bei bestehenden Vertragsverhältnissen an die ortsüblichen Verhältnisse auf Basis des Mietspiegels der Stadt Erfurt, aus höheren Neuvertragsmieten bei Neuvermietungen sowie durch den Vermietungszugang des Objektes in der Mainzer Straße 22. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen belaufen sich im aktuellen Geschäftsjahr auf 881,6 T€ (Vorjahr 768,8 T€). Für die gesamten Mietumsätze ist damit ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 2,2% zu verzeichnen.

Entsprechend unserem Wohnungsangebot, überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment der Stadt Erfurt, liegt die Spannweite unserer durchschnittlichen Objektkaltnieten zwischen 4,63 €/m² und 6,95 €/m² Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,09 €/m² Wohnfläche pro Monat für Neubauten. Daraus ergibt sich für das Jahr 2021 eine durchschnittliche Nettokaltniete für Wohnungen von 5,32 €/m² pro Monat (Vorjahr 5,25 €/m² pro Monat). Die Mieten haben sich dabei in den letzten 5 Jahren im Durchschnitt lediglich um 1,6 % p.a. erhöht.

Sollmietenentwicklung (Angaben in €/m²)



Die Mieten der Genossenschaft entwickelten sich im 5-Jahresdurchschnitt um 1,6 % p.a.

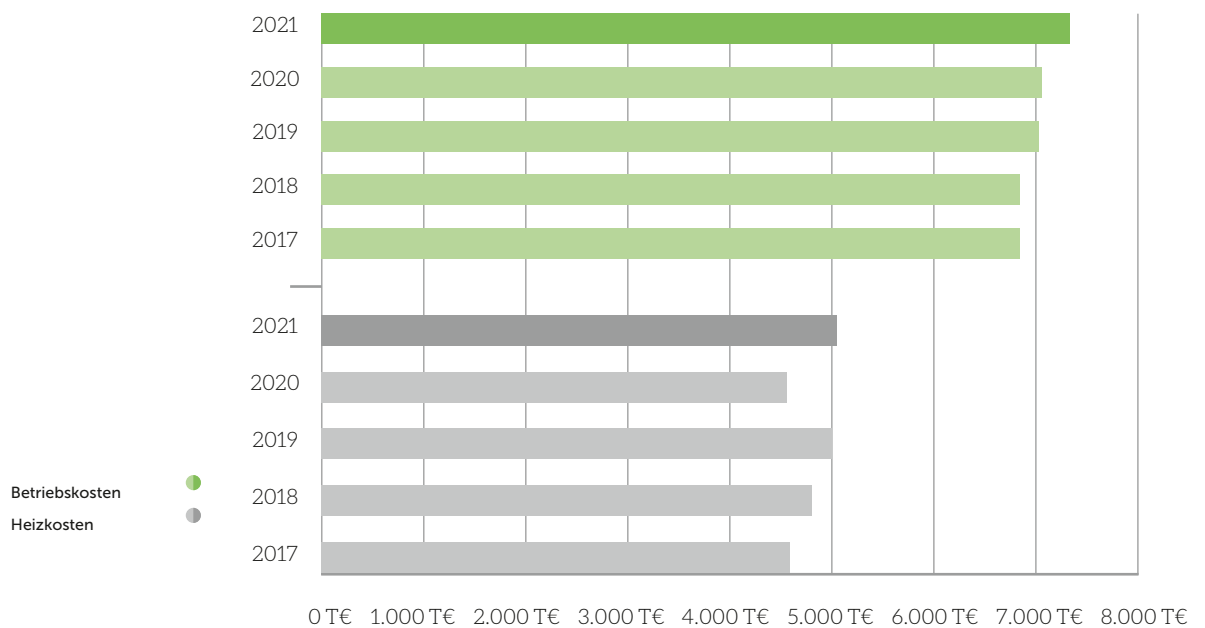
Die Mietausfälle wegen Zahlungsschwierigkeiten der Mieter sind auch unter Corona-Bedingungen weiterhin überschaubar und Ausdruck einer überwiegend sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter. Die Forderungen aus Mieten und Umlagen belaufen sich zum Stichtag auf 140,8 T€ (Vorjahr 175,6 T€). Die zum Jahresende als realisierbar eingeschätzten offenen Forderungen werden mit 81,4 T€ (Vorjahr 97,1 T€) ausgewiesen. Bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung entspricht dies einem prozentualen Anteil von 0,37 % (Vorjahr: 0,47 %). Dies ist das Ergebnis einer effizienten und konsequenten Bearbeitung sowie präventiven Betreuung in Kombination mit individueller Mietschuldnerberatung innerhalb unseres Mahn- und Klagewesens. Gleichfalls hat sich das enge Zusammenwirken mit den zuständigen behördlichen Stellen auf kommunaler Ebene bewährt, um schneller auf das Entstehen von Mietausfällen reagieren zu können. Darüber hinaus wird bereits im Vorfeld von Vertragsabschlüssen mit SCHUFA-Auskünften bezüglich der Selbstauskunft bei Wohnungsbewerbern gearbeitet, um präventiv wirken zu können.

2.3.5 | Betriebskosten

Die Umsätze der in 2021 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2020 lagen mit 11.525 T € etwa 5 % unter dem Niveau des Vorjahres (12.067 T €) insbesondere durch die in 2020 deutlich geringer angefallenen Heizkosten. Die Erlöschmälerungen wegen Leerstand stiegen nur geringfügig um 4 T € (+1 %).

Die in 2021 neu entstandenen Betriebs- und Heizkosten, die im Jahr 2022 zur Abrechnung kommen, sind in der Gesamtsumme insgesamt wiederum gestiegen. Insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im aktuellen Geschäftsjahr durch die stark gestiegenen Marktpreise für Gas und Öl um rund 633 T € höher ausgefallen (+14 %) als im Vorjahr, Tendenz weiter steigend. Für die kalten Betriebskosten ergeben sich im Wesentlichen höhere Kosten durch Tarifierungsanpassungen der Dienstleistungsfirmen sowie den weiter gestiegenen gesetzlichen Mindestlohn. Auf die umlagefähigen Kosten von 12.546 T € (Vorjahr 11.661 T €) wurden Vorauszahlungen von insgesamt 12.599 T € geleistet.

Entwicklung der umlagefähigen Kosten



2.3.6 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Auch 2021 hat die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wieder umfangreich in den Bestand investiert. Das gesamte Investitionsvolumen belief sich dabei im Geschäftsjahr 2021 auf 16,6 Mio. €.

Das Investitionsvolumen in die Wohnungsbestände der Genossenschaft beträgt 2021 rund 17 Mio. €

Davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, Reparaturen sowie die Absicherung des Not- und Havariendienstes 1,9 Mio. €. Für nachhaltige Investitionen und größere Einzelmodernisierungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie den Umbau der Mainzer Straße 22 entstanden Baukosten in Höhe von 14,6 Mio. €. Davon wurden 3,7 Mio. € für nachhaltiges Herrichten von Wohnungen zur Wiedervermietung und Substanzerhaltung bzw. -aufwertung durch bedarfsgerechte Wohnungsanpassungen

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2021	2020
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	14.604,4 T€	14.685,5 T€
Kosten laufende Instandhaltung	1.944,0 T€	1.703,6 T€
Summe Baukosten	16.548,4 T€	16.389,1 T€
davon nachträgliche Herstellungskosten	-10.387,0 T€	-10.085,3 T€
Summe Aufwendungen	6.161,4 T€	6.303,8 T€

aufgewendet. Von den angefallenen Baukosten des Geschäftsjahres 2021 wurden 10,4 Mio. € bestandsaufwertend als Zugang in das Anlagevermögen aktiviert. Die Realisierung der Investitionsmaßnahmen erfolgte dabei auf Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen langfristigen Investitionsplanung.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, baugenehmigungsseitige Verzögerungen durch sicherheitstechnische sowie sonstiger bautechnischer und damit planungsseitiger Zusatzanforderungen sowie baukapazitive Engpässe und Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien waren wesentliche Ursachen für die Verschiebung von vorgesehenen Investitionen von rund 3,4 Mio. € in kommende Geschäftsjahre. Dies führte wiederum zu deutlich niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung für das Geschäftsjahr 2021 und zu entsprechenden positiven Effekten auf das Jahresergebnis.

Baumaßnahmen größeren Umfangs erfolgten in den Objekten:

- Bukarester Straße 5-49: 4.376,4 T € – Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Mainzer Straße 22: 4.308,1 T € – komplexe Sanierung und Umbau dieses 16-geschossigen Wohngebäudes zu barrierearmen Wohneinheiten mit dem Ziel des künftigen Angebotes serviceorientierter Begleitdienstleistungen wie bspw. ambulante Pflege, Tages-, auch Intensivpflege bis hin zu betreutem Wohnen und Demenzpflege
- Hanoier Straße 1-3/Prager Straße 5-7: 558,0 T € – Erneuerung der Aufzugsanlagen
- Clausewitzstraße 2-55: 458,8 T € – Vorplanungsleistungen zur Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Prager Straße 5-7: 344,3 T € – Vorplanungsleistungen Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlage, Brandschutzanlage

Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr neben überwiegendem Eigenmitteleinsatz Fremdmittel in Höhe von 6,2 Mio. € verwendet. Davon kamen 1,1 Mio. € Förderdarlehen, 3,4 Mio. € Kapitalmarktdarlehen zum Einsatz sowie weitere 1,7 Mio. € Zuschüsse, deren Auszahlung in 2022 erfolgt.

2.3.7 | Personal

Im vergangenen Jahr haben Mitarbeiter und Vorstand gemeinsam dazu beigetragen, dass die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG unter den erschwerten Pandemie-Bedingungen, mit Home-Office und vielen neuen Prozessabläufen, wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Um auch künftig den Erfolg der Genossenschaft zu sichern sowie die Motivation und das Engagement der Mitarbeiter weiter hoch zu halten und zu fördern, investierte die Genossenschaft auch im Jahr 2021 weiter in Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sind zum Jahresende 59 Mitarbeiter*innen beschäftigt

Die Genossenschaft beschäftigt zum Jahresende neben zwei hauptamtlichen Vorständen 59 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 58 Mitarbeiter*innen). Die Tradition der Ausbildung junger Menschen im Unternehmen wurde ebenfalls fortgesetzt. So absolvieren zurzeit vier junge Menschen ihre Ausbildung bzw. ihr BA-Studium in der Genossenschaft. Zwei Auszubildende wurden im Berichtsjahr nach erfolgreicher Prüfung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau im Anschluss an ihre Ausbildung in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

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

2.3.8 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Tochtergesellschaft sichert Versorgung von Breitbandkabeldienstleistungen in fast 3.000 Wohnungen

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. 2021 wurde mit der bauseitigen Umsetzung des Netzausbaus in der Liegenschaft Mainzer Straße 22 das genossenschaftseigene Breitbandkabelnetz erweitert.



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		31.12.2021		31.12.2020	
Anlagevermögen		209.349,7 T€	87,9%	208.502,1 T€	87,8%
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	13.415,1 T€	5,6%	12.533,7 T€	5,3%
	Forderungen, sonstige Aktiva, Bausparguthaben und Rechnungsabgrenzungsposten	6.203,9 T€	2,6%	4.332,6 T€	1,8%
	Flüssige Mittel*	9.203,0 T€	3,9%	12.125,8 T€	5,1%
Vermögen insgesamt		238.171,7 T€	100,0%	237.494,2 T€	100,0%
Eigenkapital		161.535,8 T€	67,8%	156.283,5 T€	65,8%
Fremdkapital	kurzfristig	16.189,8 T€	6,8%	16.242,9 T€	6,8%
	langfristig	57.832,7 T€	24,3%	62.092,7 T€	26,2%
Rückstellungen	kurzfristig	2.352,5 T€	1,0%	2.635,7 T€	1,1%
	langfristig	260,9 T€	0,1%	239,4 T€	0,1%
Kapital insgesamt		238.171,7 T€	100,0%	237.494,2 T€	100,0%

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. €. Den Investitionen im Anlagevermögen mit 9,0 Mio. € stehen planmäßige (6,1 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (2,0 Mio. €) gegenüber. Der Anstieg der Forderungen resultiert im Wesentlichen aus noch nicht vereinnahmten Zuschüssen. Die liquiden Mittel verminderten sich infolge der überwiegend aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Finanzierung der Investitionen in das langfristige Vermögen wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. € valuiert. Unter Berücksichtigung der planmäßigen und vorzeitigen Tilgungen in Höhe von 8,8 Mio. € verringerte sich das Fremdkapital um 4,3 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (209,3 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (161,5 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (57,8 Mio. €) finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

Eigene Berechnungen
zum Jahresabschluss 2021,
Eigenkapitalquote steigt
auf 68,0 %

KENNZAHLEN	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	68,0 %	66,0 %	64,4 %	61,3 %	58,0 %
Eigenkapitalrentabilität	3,2 %	4,5 %	4,9 %	4,3 %	4,3 %
Anlagendeckungsgrad	105 €/m ²	105 €/m ²	107 €/m ²	106 €/m ²	107 €/m ²
Restbuchwert	460 €/m ²	434 €/m ²	443 €/m ²	451 €/m ²	459 €/m ²
Ø Objektverschuldung	135 €/m ²	148 €/m ²	155 €/m ²	172 €/m ²	193 €/m ²
Zinsquote	4,2 %	5,8 %	7,2 %	9,2 %	11,9 %
Mietenmultiplikator	7,4	7,0	7,4	7,5	7,8

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 von Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Zahlungsströme dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021	2020
Jahresergebnis	5.171,3 T€	7.066,7 T€
+ Abschreibungen	8.128,4 T€	5.819,3 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-298,8 T€	-10,5 T€
Cashflow	13.000,9 T€	12.875,5 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.833,4 T€	15.148,3 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.481,9 T€	-11.187,5 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.274,3 T€	-4.509,3 T€
Veränderung des liquiden Vermögens	-2.922,8 T€	-548,5 T€

Eigene Berechnungen zum
Jahresabschluss 2021,
12,8 Mio. € positiver
Cash Flow aus laufender
Geschäftstätigkeit

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 12,8 Mio. € ausgewiesen.

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-10,5 Mio. €) sowie der Finanzierungstätigkeit (-5,3 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (12,8 Mio. €) und aus dem liquiden Vermögen (2,9 Mio. €) der Genossenschaft finanziert.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.833,4 T€	15.148,3 T€
- Zinsaufwendungen	-1.100,7 T€	-1.493,2 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-8.234,6 T€	-7.959,1 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	3.498,1 T€	5.696,0 T€

Im Geschäftsjahr 2021 reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (12,8 Mio. €) aus, um die Zinsaufwendungen (1,1 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (8,2 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 3,5 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.

Geordnete
Finanzlage und
Zahlungsfähigkeit der
Wohnungsbau-Genossen-
schaft Erfurt eG zu jeder
Zeit gewährleistet

2.4.3 | Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen setzt sich das Jahresergebnis 2021 wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2021	2020	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.852,9 T€	37.821,5 T€	31,4 T€
Bestandsveränderungen	841,4 T€	-413,2 T€	1.254,6 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	383,6 T€	324,0 T€	59,6 T€
Summe Erträge	39.077,9 T€	37.732,3 T€	1.345,6 T€
Betriebskosten und Grundsteuern	13.228,9 T€	12.340,1 T€	888,8 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	6.161,4 T€	6.303,8 T€	-142,4 T€
Personalaufwand	4.212,4 T€	3.919,6 T€	292,8 T€
Abschreibungen	6.111,0 T€	5.819,3 T€	291,7 T€
Sonstige Aufwendungen	1.196,4 T€	1.174,2 T€	22,2 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.100,7 T€	1.493,2 T€	-392,5 T€
Summe Aufwendungen	32.010,8 T€	31.050,2 T€	960,6 T€
Betriebsergebnis	7.067,1 T€	6.682,1 T€	385,0 T€
Zins-/Beteiligungsergebnis	95,3 T€	176,2 T€	-80,9 T€
Neutrales Ergebnis	-1.991,1 T€	208,4 T€	-2.199,5 T€
Jahresergebnis	5.171,3 T€	7.066,7 T€	-1.895,4 T€

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 7,1 Mio. € (2020: Überschuss 6,7 Mio. €) ab. Maßgeblich sind die im Berichtsjahr um 0,7 Mio. € gestiegenen Sollmieten, geringere Instandhaltungskosten/Erhaltungsaufwand sowie sinkende Zinsaufwendungen aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen. Die Zinsquote beläuft sich auf 4,2% (2020: 5,8%). Die Kapitaldienstquote beträgt 35,2% (2020: 36,5%). Dem gegenüber stehen gestiegene planmäßige Abschreibungen sowie höhere Kosten im Personalbereich aufgrund der Personalveränderungen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,1 Mio. € (2020: 0,2 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Fehlbetrag von 2,0 Mio. € (2020: Überschuss 0,2 Mio. €) wird im Wesentlichen von außerplanmäßigen Abschreibungen (2,0 Mio. €) beeinflusst. Dem stehen insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,2 Mio. €) gegenüber.



3 | Chancen- und Risikobericht

3.1 | Chancen- und Risikomanagement

Chancen- und
Risikomanagement,
ein Kernelement zur
Sicherung der
wirtschaftlichen Stabilität

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

3.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Die anfangs befürchteten Risiken hoher Mietausfälle infolge der Corona-Pandemie sind, dank der vielfältigen staatlichen Eingriffe, einnahmeseitig nicht eingetreten.

Pandemiebedingt könnten sich jedoch negative Auswirkungen und künftige Risiken aus der weiteren Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen wegen fehlender Baukapazitäten und Materialknappheit ergeben. In diesem Zusammenhang werden die deutliche Zunahme der Baukosten für die Sanierung des Bestandes sowie die Kostensteigerungen für die Instandhaltung und Instandsetzung als die derzeit größten Risiken gesehen.

Weitere unternehmensrelevante bzw. branchen- und gesellschaftstypischen Risiken für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG könnten sich durch die Entwicklung am Wohnungsmarkt, eng verbunden mit den demografischen Veränderungen, durch die Entwicklung an den Kapitalmärkten sowie durch die politisch veranlassten Einflüsse, wie beispielsweise der Entwicklung des Mindestlohns oder der künftigen hohen klimapolitischen Anforderungen ergeben.

Klimapolitische Ziele gelten als die größten Herausforderungen der Zukunft

Gegenwärtig wird kein erhöhtes Leerstandsrisiko gesehen, da eine stabile Nachfrage von Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt gegeben ist. Einnahmeseitige Preisänderungsrisiken bestehen unmittelbar nicht, weil auf der Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Ebenso werden die Ausfallrisiken der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, insbesondere durch die Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie derzeit als gering eingeschätzt.

Aktuell lässt es sich auch schwierig zuverlässig einschätzen, welche Auswirkungen durch den bestehenden Ukraine-Russland-Konflikt, insbesondere durch die Entwicklung auf den Energie- und Rohstoffmärkten künftig entstehen, es ist jedoch mit möglichen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

3.3 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Um mögliche Kredit- und Liquiditätsrisiken auszuschließen und jederzeit die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, erfolgt die Überwachung und Steuerung dieser Risiken im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige Liquiditätsvorschau. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ein effizientes Mahnwesen, um die Ausfallrisiken der Mieteinnahmen zu minimieren.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist die Genossenschaft Finanzrisiken ausgesetzt, die sich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung ergeben. Von einer finanziellen Gefährdung der Genossenschaft ist bei erwartetem Zinsanstieg in den nächsten Jahren dennoch nicht auszugehen. Für die Finanzierung der Investitionen werden vordergründig mittel- und langfristige Annuitätendarlehen mit diversifizierten Zinsbindungsfristen zwischen 4 und 10 Jahren verwendet. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren konnte sich die Genossenschaft bereits günstige Anschlusskonditionen sichern und somit das Zinsänderungsrisiko begrenzen. Allein auch unter diesem Gesichtspunkt hat die Genossenschaft ein Zinsderivat zur Zinssicherung zurückliegend in Anspruch genommen. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde.

In den nächsten Jahren wird ein Anstieg der Zinsen für Fremdfinanzierungen erwartet

Etwaige Liquiditätsengpässe sind mittelfristig nicht zu erwarten. Das Risiko bei der Anlage von Liquiditätsreserven wird grundsätzlich als gering eingeschätzt, da wir in Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie grundsätzlich eine konservative Anlagepolitik verfolgen und im Wesentlichen mit Geschäftsbanken mit ausgezeichneter Bonität zusammenarbeiten.

3.4 | Chancen der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass sich die Genossenschaft im Wettbewerb weiter gut behaupten und von den Chancen auf dem Wohnungsmarkt partizipieren wird. Dabei gilt es, auf dem Erreichten aufzubauen und das Kerngeschäft an die künftigen großen Herausforderungen, insbesondere mit Blick auf den demografischen Wandel und die steigenden Anforderungen an einen bedarfsgerechten Wohnungsbestand sowie aus der europäischen und nationalen Klima- und Energiepolitik anzupassen.

Ziel und Aufgabe zugleich ist dabei weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens bei Kostendeckung zu sichern. Die strategische Ausrichtung hat zum Ziel, die erwirtschafteten Einnahmen und Beleihungsreserven für verstärkte nachhaltige Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Entwicklung zukunftsfähiger und bedarfsgerechter Wohnformen in verschiedenen Segmenten und Stadtteilen des Wohnungsmarktes für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft einzusetzen. Für die Genossenschaft ergeben sich dabei vor allem positive Entwicklungspotentiale aus der Zentralität und Urbanität 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.

Darüber hinaus wird der künftige Wachstumsmarkt in der Immobilienwirtschaft zunehmend von neuen Wohn- und Betreuungsformen geprägt sein, die bezahlbares Wohnen in einem infrastrukturell gut erschlossenen und lebenswerten Umfeld sowie ein würdevolles Älterwerden und Ältersein ermöglichen. Integration zur Förderung nachbarschaftlicher Gemeinschaft sowie Fürsorge zu gewährleisten, ist uns ein Grundanliegen. Vor dem Hintergrund dieser genossenschaftlichen Prinzipien, die dem Förderauftrag der Genossenschaft gerecht werden, wurde das Punkthochhaus in der Mainzer Straße entsprechend umgebaut und im Geschäftsjahr 2021 seiner Bestimmung übergeben. Mit einem breit gefächerten Angebot von barrierearmen Wohnungen mit unterschiedlichen Betreuungs- und Unterstützungsangeboten insbesondere für ältere Mitglieder steht nun ein völlig neues anspruchsvolles Wohn- und Nutzungskonzept zur Verfügung.

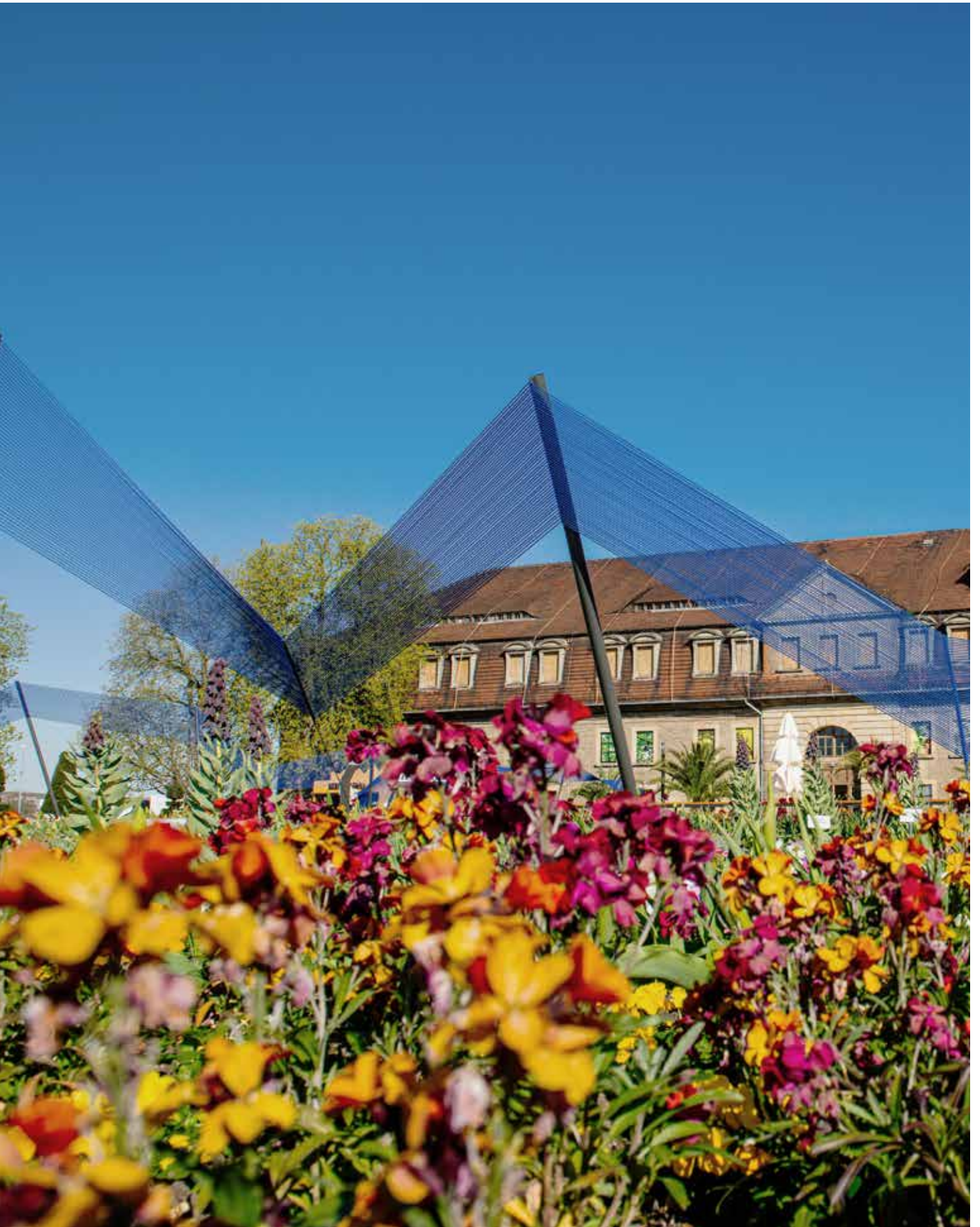
Insgesamt betrachtet bestehen gute Voraussetzungen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft in den kommenden Jahren für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und weitere Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse ihrer Mitglieder nachhaltig unter Beweis zu stellen.

3.5 | Gesamtrisikobewertung

Die Gesamtrisikosituation der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist überschaubar. Nach den uns heute bekannten Informationen sowie unserer in der Langfristplanung mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2031 abgebildeten, durch die finanziellen Rahmenbedingungen bestimmten Geschäfts- und Investitionstätigkeiten zeichnen sich keine wesentlichen Einzelrisiken ab, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen.

Es bestehen keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden

Wir gehen zudem fest davon aus, dass der Fortbestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch in Zukunft gesichert ist, auch wenn sich die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in seiner ganzen Tragweite derzeit noch gar nicht richtig abschätzen lassen.



4 | Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat die Pandemie durch die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus (COVID19) zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben mit den unterschiedlichsten Auswirkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich hierbei jedoch als robust und widerstandsfähig auch in Krisenzeiten erwiesen. Die mittel- und langfristige Unternehmensplanung der Wohnungsbau-Genossenschaft eG unterstellt daher auch künftig eine positive und stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Vermietung

Grundsätzlich erwarten wir auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation, wie sie sich in Erfurt seit einigen Jahren zeigt. Die Genossenschaft wird von den insgesamt strukturell günstigen Angebots- und Nachfragekonstellationen für Vermieter in einem attraktiven Wohnungsmarkt in Erfurt weiter profitieren. Die günstigen Prognosen für die Unternehmensentwicklung der Genossenschaft leiten sich dabei auch unmittelbar von der sehr guten Entwicklung der Landeshauptstadt ab. Die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Attraktivität Erfurts wird auch in Zukunft Fach- und Führungskräfte anziehen und der Garant für eine stabile und tendenziell wachsende Bevölkerung sein. Aus der Vermietung unserer Bestände erwarten wir daher weder signifikante Mietausfälle noch stark steigende Leerstände. Sollte die prognostizierte demografische Fluktuation entsprechend unserer Langfristplanung zutreffen, ist eine stabile Vermietungsquote im Minimum bei etwa 95 % wahrscheinlich.

Die Wohnungswirtschaft
als stabiler
wirtschaftlicher
Garant während
Corona-Pandemie

Umsatz

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen rechnet die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG für die nächsten Geschäftsjahre mit weiter leicht steigenden Mieteinnahmen und damit stabilen Mietumsätzen (2022: 27,4 Mio. €; 2023: 27,6 Mio. €). Für die kommenden Jahre sind dabei moderate Mietzuwächse im Rahmen von planmäßigen Mieterhöhungen, im Zuge von Baumaßnahmen und bei Neuvermietungen von durchschnittlich unter 1 % pro Jahr kalkuliert. Dabei wird die allgemeine Einkommensentwicklung aber auch die Entwicklung der Bewirtschaftungskosten den künftigen Rahmen der möglichen Mietanpassungen mitbestimmen.

Investitionen und Instandhaltung

Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren umfassend in ihre Bestände investieren, um die Wohnqualität weiter zu verbessern und den Wohnungsbestand an die künftigen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Die nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung besitzen für die mittel- und längerfristigen Planungszeiträume oberste Priorität. Für weitere energetische Fassadenmodernisierungen, die Erneuerung elektrischer Anlagen und erforderliche brandschutzrelevante Maßnahmen, wohnungsfeldgestaltende Bauvorhaben sowie für wohnungskonkrete Anpassungsmaßnahmen sollen im Planungszeitraum bis 2031 Bestandsinvestitionen von über 100 Mio. € erfolgen sowie weitere 61 Mio. € in die laufende Instandhaltung fließen.

Für die Zukunft wird eine
positive Entwicklung der
Wohnungsbau-Genossen-
schaft Erfurt eG erwartet

Die Investitionstätigkeit
der Genossenschaft
bleibt auch künftig
auf hohem Niveau

Im Jahr 2022 beabsichtigen wir, ein Bauvolumen in Höhe von 19,9 Mio. € (46,73 €/m²) für die Modernisierung und Sanierung des Bestandes sowie für die Herrichtung von Wohnungen im Rahmen von Neuvermietung und Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu investieren, davon 10,7 Mio. € (24,89 €/m²) als bestandserhöhende nachträgliche Herstellungskosten. Für die laufende Instandhaltung sind 2,0 Mio. € eingeplant.

Finanzen

Voraussetzung für die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen muss dabei stets die Amortisationsfähigkeit und damit Finanzierbarkeit der jeweiligen Investition sein. Dafür sind im Planungszeitraum 2022–2031 Darlehensneuaufnahmen von über 45,0 Mio. € vorgesehen. Es bleibt dabei weiterhin strategisches Ziel, in den nächsten Jahren die bestehenden Fremdverbindlichkeiten aus zurückliegenden Sanierungsdarlehen konsequent weiter abzubauen. Auch für 2022 planen wir eine weitere Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten. Dabei sind in der Planungsrechnung 2022 Neuvaluierungen von 8,2 Mio. € sowie planmäßige Tilgungen von rund 8,4 Mio. € veranschlagt. Der Zinsaufwand wird sich um weitere 0,3 Mio. € auf dann 0,8 Mio. € reduzieren.

Digitalisierung

Der Digitalisierungsprozess schreitet auch in der Immobilienwirtschaft weiter voran, dabei zusätzlich beschleunigt durch die Pandemie. Es erfordert verantwortungsvolles Handeln mit dem Ziel, dass auch weiterhin der Mensch im Mittelpunkt steht und von den digitalen Lösungen profitiert. Die Genossenschaft wird den bereits erreichten Digitalisierungsgrad stetig ausbauen sowie die digitalen Angebote für unsere Mitglieder und Mieter weiterentwickeln. So erfolgt aktuell das nächste Relaunch unserer Internetseite, um künftige Kommunikationswege und Kundenansprache zu verbessern. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen ERP-System wurden digitale Bausteine, wie „Mobile Wohnungsabnahme“, „Elektronischer Rechnungsservice“ und „Technische Bestandsdatenerfassung“ im Jahr 2021 neu eingeführt. Damit werden die innerbetrieblichen Prozessabläufe optimiert und die digitale Grundstrategie für alle Unternehmensbereiche für eine künftige sichere und stabile Bestandsverwaltung konsequent fortgesetzt.

Gesamtentwicklung

Für die kommenden Geschäftsjahre erwarten wir bei stabiler Ertragskraft keine wesentlichen Änderungen bei den finanziellen Leistungsindikatoren sowie weiter positive Jahresergebnisse zwischen 0,2 Mio. € und 6,0 Mio. €, für 2022 sind 4,3 Mio. € prognostiziert. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bleibt, ungeachtet des investiv bedingten Liquiditätsabflusses unverändert gegeben. Sollten sich die mit der langfristigen Unternehmensplanung getroffenen Annahmen nachhaltig bestätigen, bildet dies eine wichtige Basis für eine langfristige Erhaltung und Sicherung des Bestandes der Genossenschaft und würde auch verstärkt Möglichkeiten für Bestandserweiterungen, Neubau oder Erwerb eröffnen. Die Genossenschaft befasst sich vorplanend intensiv mit den vorhandenen Grundstückspotentialen.

Aus heutiger Sicht und unter den derzeit gegebenen Bedingungen sind negative Beeinträchtigungen für die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG nicht zu erkennen. Künftige langfristige Auswirkungen durch den Ukraine-Konflikt bleiben dabei abzuwarten.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich mit ihren kompetenten, motivierten Mitarbeiter*innen für die bevorstehenden Herausforderungen mit wirtschaftlicher Solidität und sozial ambitioniertem Anspruch gut aufgestellt und gerüstet. Die Erhaltung, weitere Modernisierung und serviceorientierte Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände sowie die Intensivierung der Betreuung unserer Mitglieder bleiben dabei Hauptanliegen unserer genossenschaftlichen Arbeit. Die Genossenschaft als moderner, genossenschaftlicher Dienstleister wird dabei weiterhin als verlässlicher Partner für ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieter und Geschäftspartner agieren.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich für die Zukunft gut gerüstet und als verlässlicher Partner

Erfurt, 27. April 2022

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Der Vorstand

Iris Liebgott

Vorstand Finanzen

Matthias Kittel

Vorstand Technik

*Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr
2021*



1

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2021	2020
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.852.899,13 €		37.821.472,58 €
b) aus Betreuungstätigkeit	87.605,06 €		83.134,54 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.722,93 €	37.986.227,12 €	54.957,52 €
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		841.352,48 €	-413.204,49 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		557.456,49 €	638.033,73 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.471.399,60 €		17.742.661,06 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.245,50 €	18.499.645,10 €	41.400,90 €
5. Rohergebnis		20.885.390,99 €	20.400.331,92 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.442.231,52 €		3.228.740,55 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	777.335,62 €	4.219.567,14 €	734.553,83 €
davon für Altersversorgung	56.789,97 € (Vorjahr: 40.354,38 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.128.394,65 €	5.819.338,13 €
davon außerplanmäßige Abschreibungen	2.017.376,22 € (Vorjahr: 0,00 €)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.438.678,91 €	1.300.215,82 €
9. Erträge aus Beteiligungen		53.000,00 €	50.000,00 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		39.629,92 €	48.721,18 €
davon aus verbundenen Unternehmen	15.922,20 € (Vorjahr: 19.280,57 €)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.068,65 €	79.916,81 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.114.576,91 €	1.507.762,54 €
13. Ergebnis nach Steuern		6.092.871,95 €	7.988.359,04 €
14. Sonstige Steuern		921.592,56 €	921.676,74 €
15. Jahresüberschuss		5.171.279,39 €	7.066.682,30 €
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen			7.066.682,30 €
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	517.127,94 €		706.668,23 €
b) Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	2.068.511,75 €	2.585.639,69 €	6.360.014,07 €
17. Bilanzgewinn		2.585.639,70 €	0,00 €

2 | Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA		31.12.2021	31.12.2020
A	ANLAGEVERMÖGEN		
I	Immaterielle Vermögensgegenstände	62.813,69 €	32.453,12 €
II	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.652.848,97 €	180.086.346,29 €
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.304.747,47 €	2.339.348,41 €
3.	Grundstücke ohne Bauten	4.356.839,22 €	5.523.313,10 €
4.	Geschäftsausstattung	442.464,02 €	362.119,57 €
5.	Anlagen im Bau	0,00 €	13.033.297,30 €
6.	Bauvorbereitungskosten	546.617,68 €	39.210,40 €
III	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	412.284,67 €	514.942,47 €
3.	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
4.	Wertpapiere des Anlagevermögens	6.326.585,00 €	6.326.585,00 €
	Anlagevermögen insgesamt	209.349.650,72 €	208.502.065,66 €
B	UMLAUFVERMÖGEN		
I	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	12.207.628,14 €	11.366.275,66 €
2.	Geleistete Anzahlungen	1.207.504,05 €	1.167.408,10 €
II	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	81.347,48 €	97.045,68 €
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.477,36 €	4.874,91 €
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 €	5.510,90 €
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	6.120.106,76 €	4.221.306,59 €
III	Flüssige Mittel		
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.133.261,47 €	12.032.105,97 €
C	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00 €	3.977,34 €
D	AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	69.726,56 €	93.660,22 €
	BILANZSUMME	238.171.702,54 €	237.494.231,03 €

PASSIVA			31.12.2021	31.12.2020
A	EIGENKAPITAL			
	I Geschäftsguthaben			
	1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	387.000,00 €		396.750,00 €
	2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.419.625,00 €		7.354.150,00 €
	3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.200,00 €	7.807.825,00 €	3.900,00 €
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.875,00 € (Vorjahr: 14.250,00 €)			
	II Kapitalrücklage		1.008.557,26 €	992.957,26 €
	III Ergebn isrücklagen			
	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €		56.572.999,76 €
	2. Gesetzliche Rücklage	37.133.337,57 €		36.616.209,63 €
	3. Andere Ergebn isrücklagen	56.815.659,79 €	150.521.997,12 €	54.747.148,04 €
	IV Bilanzgewinn		2.585.639,70 €	0,00 €
	Eigenkapital insgesamt		161.924.019,08 €	156.684.114,69 €
B	RÜCKSTELLUNGEN			
	1. Rückstellungen für Pensionen	260.939,51 €		239.382,75 €
	2. Sonstige Rückstellungen	2.352.466,00 €	2.613.405,51 €	2.635.684,00 €
C	VERBINDLICHKEITEN			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.926.792,12 €		62.121.141,02 €
	2. Erhaltene Anzahlungen	12.599.282,90 €		12.298.991,07 €
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.723,30 €		230.103,31 €
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.703.265,74 €		2.961.739,88 €
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.412,84 €		0,00 €
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	163.801,05 €	73.634.277,95 €	323.074,31 €
	davon aus Steuern 50.145,87 € (Vorjahr: 49.584,74 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.949,33 € (Vorjahr: 3.856,78 €)			
	BILANZSUMME		238.171.702,54 €	237.494.231,03 €

3 | Anhang zum Jahresabschluss 2021

A | Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2021 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 unserer Genossenschaft aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" (FormblattVO) in der Fassung vom 16. Oktober 2020 Berücksichtigung. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung basiert auf dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind 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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Verwaltungskosten bzw. Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen fanden bei den Abschreibungen ganzjährig Berücksichtigung. Die Festlegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt sich wie folgt:

- 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

Gemäß § 253 Abs. 2, S. 2 HGB ergaben sich im Jahr 2021 u.a. außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.991,6 T € durch den Abgleich der Grundstücksbuchwerte mit den Werten auf Basis der aktuellen Bodenrichtwertkarten 2022 für die Stadt Erfurt.

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.

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

Die ausgewiesenen unfertigen Leistungen sowie die hierfür geleisteten Anzahlungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen wurden dabei die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen in ausreichender Höhe gemindert.

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 1,90% 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

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel auf den nachfolgenden Seiten 38 und 39 verwiesen.

Unter den Abgängen der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden die ursprünglichen historischen Anschaffungskosten mit 4.608,8 T € (Buchwert 0,0 T €) im Zusammenhang mit der Bewertung des neuen Vermögensgegenstands der Baumaßnahme Mainzer Straße ausgewiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 25,0 T € an der Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH mit einem Anteil von 100 % ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 schließt mit einem Ergebnis von 31,0 T € ab. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 166,9 T €.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen weisen den Restvalutabetrag in Höhe von 412,3 T € für das Darlehen aus, welches an die Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH ausgereicht wurde.

Beteiligungen

Die Finanzanlagen beinhalten 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 33 1/3 % (Anschaffungskosten 5,0 T €). Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses wird gemäß § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen fassen ausschließlich die Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021 zusammen.

Geleistete Anzahlungen

Unter den Geleisteten Anzahlungen werden Hausgeldzahlungen für die im kommenden Jahr zu erstellende Verwalterabrechnung der Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2021 für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentumsanlagen ausgewiesen.

Forderungen aus Vermietung

Die wertberichtigten Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum Stichtag auf 81,3 T€. Von diesen Mietforderungen weisen 6,7 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Beträge von 4.318,0 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen bilanziert sowie Forderungen für Baukosten und Tilgungszuschüssen von 1.646,0 T€ ausgewiesen.

Rücklagen

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2021				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	992.957,26 €	15.600,00 €	0,00 €	1.008.557,26 €
Ergebnisrücklagen	147.936.357,43 €	2.585.639,69 €	0,00 €	150.521.997,12 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	36.616.209,63 €	517.127,94 €	0,00 €	37.133.337,57 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	54.747.148,04 €	2.068.511,75 €	0,00 €	56.815.659,79 €

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 29,6 T€.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.411,5 T€ und Prozessrisiken in Höhe von 420,8 T€. Des Weiteren wurden Rückstellungen in Höhe von 381,7 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen mit dem entsprechenden Aktivgut haben verrechnet.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 13,9 T€.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2021				31.12.2021
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	813.343,30 €	47.021,66 €	0,00 €	0,00 €	860.364,96 €
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	324.977.859,32 €	8.239.122,74 €	4.616.053,36 €	12.603.244,29 €	341.204.172,99 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.270.136,78 €	39.664,59 €	-	-	4.309.801,37 €
Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	-	-	430.053,01 €	5.953.366,11 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.570.187,50 €	226.876,79 €	101.668,20 €	-	1.695.396,09 €
Anlagen im Bau	13.033.297,30 €	-	-	-13.033.297,30 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	39.210,40 €	533.207,68 €	25.800,40 €	-	546.617,68 €
SACHANLAGEVERMÖGEN	349.421.969,89 €	9.038.871,80 €	4.743.521,96 €	0,00 €	353.717.319,73 €
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	514.942,47 €	-	102.657,80 €	-	412.284,67 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	6.393.981,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	-	6.393.981,00 €
FINANZANLAGEVERMÖGEN	7.153.373,47 €	1.000.000,00 €	1.102.657,80 €	0,00 €	7.050.715,67 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	357.388.686,66 €	10.085.893,46 €	5.846.179,76 €	0,00 €	361.628.400,36 €

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
780.890,18 €	16.661,09 €	-	797.551,27 €	62.813,69 €	32.453,12 €
144.891.513,03 €	6.268.608,40 €	4.608.797,41 €	146.551.324,02 €	194.652.848,97 €	180.086.346,29 €
1.930.788,37 €	74.265,53 €	-	2.005.053,90 €	2.304.747,47 €	2.339.348,41 €
0,00 €	1.596.526,89 €	-	1.596.526,89 €	4.356.839,22 €	5.523.313,10 €
7.965,49 €	-	-	7.965,49 €	0,00 €	0,00 €
1.208.067,93 €	146.532,34 €	101.668,20 €	1.252.932,07 €	442.464,02 €	362.119,57 €
0,00 €	-	-	0,00 €	0,00 €	13.033.297,30 €
0,00 €	25.800,40 €	25.800,40 €	0,00 €	546.617,68 €	39.210,40 €
148.038.334,82 €	8.111.733,56 €	4.736.266,01 €	151.413.802,37 €	202.303.517,36 €	201.383.635,07 €
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	412.284,67 €	514.942,47 €
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 €	6.983.319,67 €	7.085.977,47 €
148.886.621,00 €	8.128.394,65 €	4.736.266,01 €	152.278.749,64 €	209.349.650,72 €	208.502.065,66 €

Verbindlichkeiten

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2021					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grund- pfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	57.926.792,12 € (62.121.141,02 €)	8.329.367,05 € (8.497.376,27 €)	29.105.371,98 € (31.484.705,44 €)	20.492.053,09 € (22.139.059,31 €)	57.840.850,91 € (62.121.141,02 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	12.599.282,90 € (12.298.991,07 €)	12.599.282,90 € (12.298.991,07 €)	-	-	-
aus Vermietung	238.723,30 € (230.103,31 €)	238.723,30 € (230.103,31 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	2.703.265,74 € (2.961.739,88 €)	2.703.265,74 € (2.961.739,88 €)	-	-	-
gegenüber verbundenen Unternehmen	2.412,84 € (0,00 €)	2.412,84 € (0,00 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	163.801,05 € (323.074,31 €)	163.801,05 € (323.074,31 €)	-	-	-
Gesamt	73.634.277,95 € (77.935.049,59 €)	24.036.852,88 € (24.311.284,84 €)	29.105.371,98 € (31.484.705,44 €)	20.492.053,09 € (22.139.059,31 €)	57.840.850,91 € (62.121.141,02 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 11.242,9 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres erfasst.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 190,8 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Weiterhin sind 164,9 T€ Erlöse aus Leistungen von Versicherungen bilanziert.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 0,2 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 13,9 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 31.12.2021 Bankguthaben in Höhe von 6.621,7 T € treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 3.305,7 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 31.12.2021 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 970,3 T €. Die Marktwerte betragen für den Festzins -158,8 T € und für den variablen Zins -2,8 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 484,0 T € sowie die Erfüllungsbeträge 745,0 T € auf. Der Zeitwert des Deckungsvermögens beträgt 553,8 T €.

Arbeitnehmer der Genossenschaft

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2021	2020
Angestellte	55	54
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	5
Gesamt	59	59
Auszubildende	5	5

Zum Bilanzstichtag besteht darüber hinaus eine laufende Altersteilzeitvereinbarung nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz mit Beginn der Freistellungsphase ab 2021.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

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

	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021
Mitglieder	8.399	626	526	8.499
Anteile	49.101	3.395	2.903	49.593
Geschäftsguthaben	7.354.150,00 €	494.325,00 €	428.850,00 €	7.419.625,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahrestichtag um 65,5 T € und betragen zum Stichtag 7.419,6 T €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.693,1 T € und ist somit um 25,2 T € gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Nachtragsbericht

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.171.279,39 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses (517.127,94 €) in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie 2.068.511,75 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2021 ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.585.639,70 €. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2021 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

Jürgen Pfeiffer Dipl.-Betriebswirt, Pensionär
(bis 06.09.2021)

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 2022

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 2021

Sehr geehrte Vertreter*innen,
nach einem weiteren Jahr COVID-19-Pandemie schaut die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG verhalten optimistisch nach vorn. Neben Corona hält nun auch noch der Krieg in der Ukraine die Welt in Atem. An der einen oder anderen Stelle kämpfen wir auch schon wieder mit Mangelerscheinungen verbunden mit langen Lieferzeiten und weiter steigenden Kosten. Gerade in dieser unsicheren Zeit, kann das sichere genossenschaftliche Wohnen ein willkommener Anker sein. Auch der Einsatz für gemeinsame Werte, gegenseitige Hilfe und eine starke Gemeinschaft trägt dazu bei, ein stabiles Gleichgewicht zu finden und zu halten.

Im Frühjahr 2021 wurden durch unsere Mitglieder die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft neu gewählt. Mit Feststellung des Ergebnisses durch den Wahlvorstand am 9. Juni 2021 war der Weg für den Beginn der neuen Amtsperiode der Vertreterversammlung geebnet. Gewählt wurden 93 Vertreter und 41 Ersatzvertreter. Die Wahlbeteiligung lag bei 29,43% und damit etwas niedriger als 2016. Diese Tendenz sieht der Aufsichtsrat kritisch und hat den Vorstand für die nächsten Wahlen zur Vertreterversammlung beauftragt, zu prüfen, ob neben der Briefwahl, gerade für die jungen Mitglieder, die Möglichkeit zur elektronischen Stimmenabgabe besteht. Weiterhin kann bei einer Öffentlichkeitsmaßnahme, z.B. Tag der offenen Geschäftsstelle, die persönliche Stimmenabgabe erfolgen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand bedanken sich bei allen gewählten Genossenschaftler*innen für ihr Engagement, denn Sie sorgen dafür, dass die Interessen und Wünsche unserer Bewohner Gehör finden. Dazu gehört auch Kritik auszusprechen, sagen was nicht gut läuft und Ideen einzubringen.

Erfreulich war im Berichtsjahr, dass unsere Vertreterversammlung im September 2021 als Präsenzveranstaltung stattfand. Diese Versammlung ist nicht nur ein jährliches partnerschaftliches Zusammentreffen der gewählten Vertreter unserer Genossenschaft, sondern ein wichtiger Termin für den Jahresabschluss, der Rechenschaft des Vorstands und des Aufsichtsrates gegenüber den gewählten Vertretern. Weiterhin stand im Jahr 2021 die Aufsichtsratswahl auf der Tagesordnung.

Unsere Aufsichtsratsmitglieder:

Frau Martina Esche
Herr Sacha Gleichmann
Frau Marlen Gottschall
Herr Michael Hiemann
Herr Holger May

stellten sich erneut zur Wahl und wurden von der Vertreterversammlung am 6. September 2021 einstimmig gewählt.

Ein großer Dank gilt an dieser Stelle Herrn Jürgen Pfeiffer, der viele Jahre im Aufsichtsrat der Genossenschaft mitgearbeitet hat und aus Altersgründen nicht wieder in den Aufsichtsrat gewählt werden konnte.

Der Aufsichtsrat begleitet den Vorstand beratend und kooperativ in dessen Geschäftsführungsfunktion. Die satzungsgemäßen Interessen der Mitglieder und des Unternehmens stehen dabei im Mittelpunkt und war früher die nachträgliche Kontrolle der Unternehmensabläufe, der Bautätigkeit, der Ordnungsmäßigkeit der Buchhaltung sowie der Geschäftsführung. Hauptaufgabe des Aufsichtsrates ist nun mehr auch, durch veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen, die Beratung bei wichtigen Entscheidungen und die prozessbegleitende Überwachung der Geschäftstätigkeit. Dabei wird der Grundsatz strikt gewahrt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft führt und der Aufsichtsrat das Überwachungsorgan ist.

Der Aufsichtsrat ist seinen Pflichten auch im Geschäftsjahr 2021 nachgekommen und hat festgestellt, dass der Vorstand den Regeln ordnungsgemäßer Geschäfts- und Buchführung nach Gesetz und Satzung vollinhaltlich nachgekommen ist.

Es fanden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt, vier davon gemeinsam mit dem Vorstand.

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.

In zwei Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses und zwei Sitzungen des Bauausschusses sowie zwei Sitzungen des Hauptausschusses wurden notwendige Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrates waren u.a.:

- der Stand der Vorbereitungen und die Durchführung der Vertreterwahl
- die Stellungnahme zum Jahresabschluss 2020 und zum Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2020
- der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- Investitionsplan 2020/2021
- der Stand des Modernisierungsvorhabens Bukarester Straße
- Umbauprojekt Mainzer Straße 22 zu Barriere armen, seniorenengerechtem Wohnen mit verschiedenen Serviceangeboten.

Der Vorstand informiert umfassend, zeitnah und strukturiert, schriftlich sowie mündlich in den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse über die Geschäftstätigkeit, über die Lage 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 2021 die Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen und fachlichen Erfahrungsaustauschen teilgenommen.

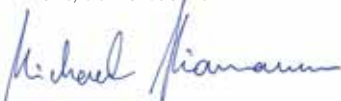
Feststellung des Jahresabschlusses 2021: Dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Die gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung nach § 53 GenG fand im Zeitraum vom 8. April 2022 bis 29. April 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 2021 Entlastung zu erteilen.

Dank: Der im Jahr 2021 unter hoher Last entlang der gesamten Wertschöpfungskette reibungslos verlaufene Geschäftsbetrieb sowie die sehr erfreuliche Entwicklung unserer Genossenschaft zeigen die Leistungsfähigkeit, Verlässlichkeit und Mitgliederorientierung auch in Krisenzeiten. Besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern*innen für das professionelle Agieren unter den außergewöhnlichen Rahmenbedingungen und Ihnen sehr geehrte Damen und Herren Vertreter für Ihr engagiertes Wirken für unsere Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG.

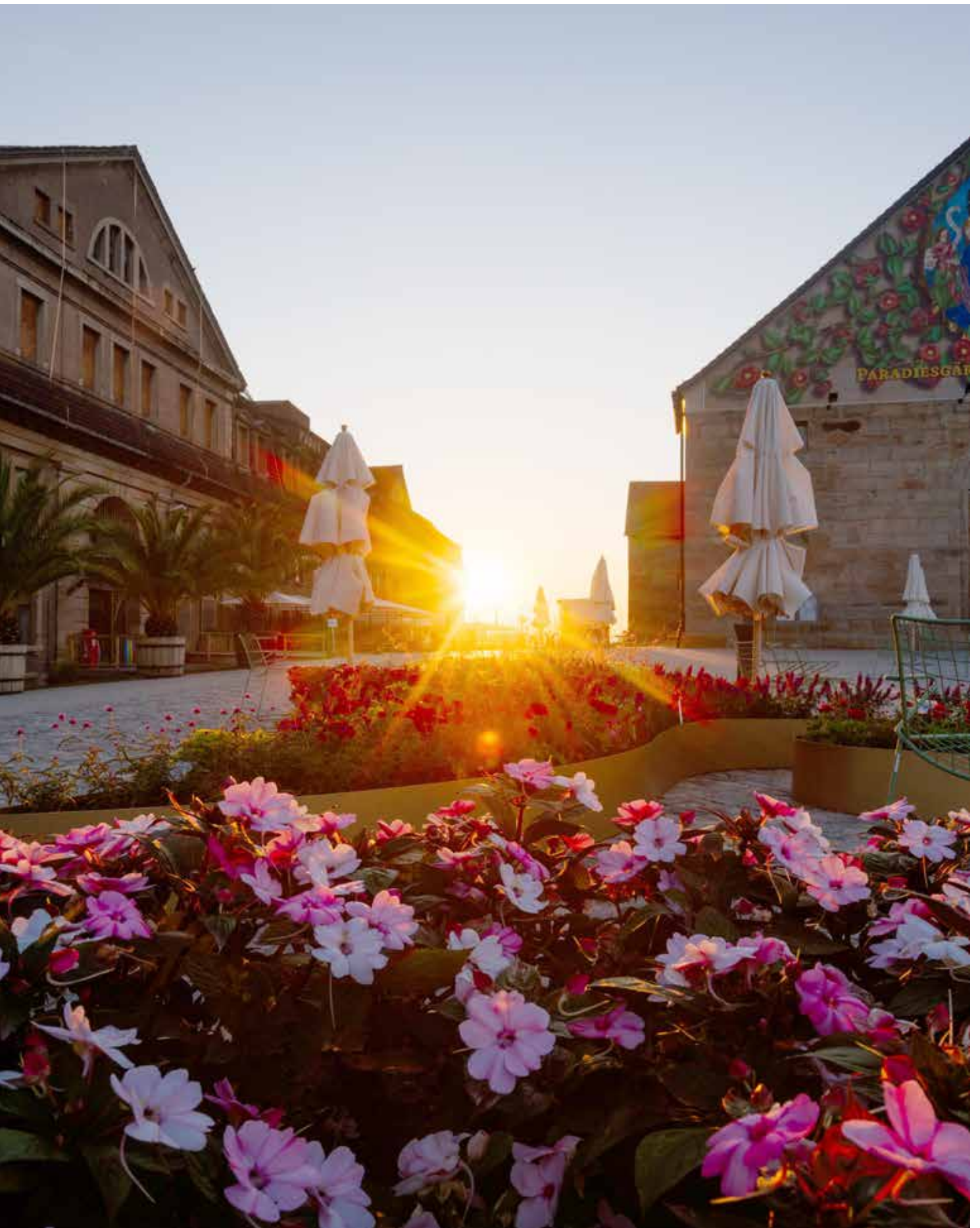
Erfurt, den 31.05.2022



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:
Bundesgartenschau Erfurt 2021 gGmbH,
offizielle Pressefotos der BUGA 2021
in der Landeshauptstadt Erfurt

Texte:
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Gestaltung:
Logoform GmbH

Druck:
oeding-print.de/baeume

CO₂-Kompensation-Projekt
Waldschutz, Harz, Deutschland
Einen Baum pro Auftrag für
Plant-for-the-Planet's Trillion
Tree Campaign



© 2022

