

# echo

Ausgabe Nr. 130 | Juli 2018

Das Mitgliedermagazin der  
Wohnungsbau-Genossenschaft  
"Erfurt" eG

## Rückblick

### 20 Jahre Verein

für Nachbarschaftshilfe und zur Hilfe in Not e.V. ....	15
Vertreterversammlung.....	4
Geschäftsbericht .....	23–64





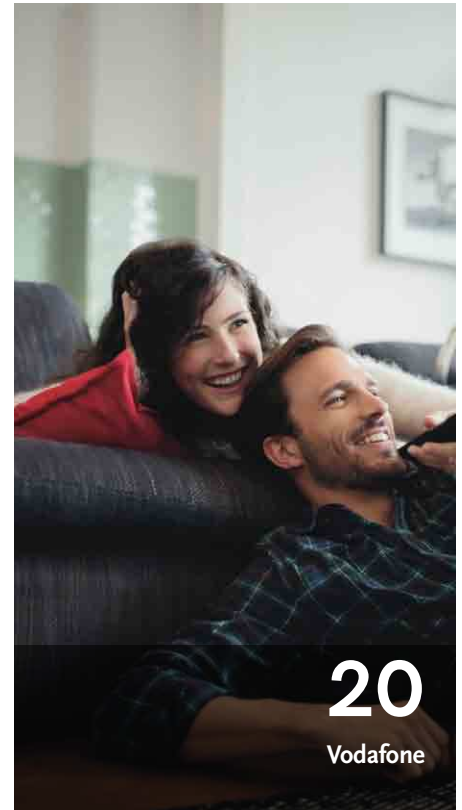
8

Ablagerung von Sperrmüll  
Ein Drive-In für Abfälle



12/13

Rückblick:  
Wohngebietsfeste



20

Vodafone

## Info/Ratgeber

Vertreterversammlung 2018..... 4  
Baureport ..... 6/7  
Ablagerung von Sperrmüll  
Ein Drive-In für Abfälle ..... 8/9  
Geschäftsbericht ..... 23–64

## Leben

Gegenseitige Achtsamkeit  
auf Nachbarn ..... 5  
Rückblick Busfahrt  
in das Kyffhäusergebirge..... 11  
Rückblick Wohngebietsfeste.... 12/13  
Nachbarschaftstreff und  
Spatzennest ..... 14/15  
Treffpunkt Vielfalt – PikoPark ..... 16  
BusErlebnis ..... 21

## Partner/Lifestyle

Vodafone ..... 20  
Regionalverbund..... 22

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Vorstand der Wohnungsbau-  
Genossenschaft "Erfurt" eG  
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt  
Telefon 03 61 / 74 72 0, Fax: 03 61 / 74 72 105  
www.wbg-erfurt.de, info@wbg-erfurt.de

### Redaktion:

Uwe Walzog (WBG Erfurt),  
WA Kleine Arche GmbH

### Redaktionsanschrift:

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG,  
Redaktion „echo“,  
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt,  
echo@wbg-erfurt.de

### Layout:

Werbeagentur Kleine Arche GmbH,  
www.kleinearche.de

### Titelbild:

WA Kleine Arche GmbH

### Bilder:

WBG Erfurt, WA Kleine Arche GmbH,  
weitere siehe Einzelnachweise

### Druck:

Druckhaus Gera GmbH

### Auflage:

8.500 Stück

### Redaktionsschluss:

4. Juli 2018



DIE  **WIR LEBEN KULTUR-ERBE!**  
GENOSSENSCHAFTEN  
... für Ihre Region



Mehr Informationen  
unter [www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de)



## Sehr geehrte Mitglieder, Mieter und Freunde unserer Genossenschaft,

einmal im Jahr unterscheidet sich unsere Mitgliederzeitung von allen anderen Ausgaben, denn der Umfang ist deutlich erweitert, weil der Geschäftsbericht für das abgelaufene Jahr 2017 veröffentlicht wird. Damit informieren wir alle unsere Mitglieder über die wirtschaftliche Situation ihres Unternehmens. Das ist durchaus wörtlich zu nehmen, denn das ist das Grundprinzip einer Genossenschaft und damit gilt es auch für unser Unternehmen. Die Zahlen unter dem Strich zeigen, dass unsere WBG wirtschaftlich stabil ist und optimistisch in die Zukunft blicken kann. Das bedeutet auch, dass unser nächstes Großprojekt, die Sanierung und Neukonzipierung unseres Punkthochhauses in der Mainzer Straße, wie geplant weitergeführt wird. Hier werden wir Sie über den Verlauf der Bauabschnitte und über Möglichkeiten des Bezugs in den weiteren echo-Ausgaben informieren.

Dass Wohnen ein hohes Gut ist, entnehmen wir fast täglich den Medien. Sozial verträgliches Wohnen zu erhalten, ist in vielen Regionen und besonders in den Großstädten unseres Landes vernachlässigt worden. Kommunale Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften tragen hier eine besondere Verantwortung, weil sich ihr Geschäftsprinzip deutlich von dem kommerzieller Unternehmen und der Privatvermieter unterscheidet. Die Rendite ist keine kalkulatorische Größe und Aktionäre wollen auch nicht bedient werden. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum weiter steigen wird und werden dies in unserer Zukunftsplanung berücksichtigen.

Ihr Matthias Kittel  
Vorstand Technik





Jubiläum

Am 17. Mai 2018 haben wir Frau Susanne Schiel zu 25 Jahren Betriebszugehörigkeit beglückwünschen dürfen. Seit Eintritt in das Unternehmen bis heute ist sie als ausgebildete Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Bereich Mitgliederwesen tätig.

Frau Schiel ist Ansprechpartnerin rund um das Thema Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Kompetent, mit Akribie, Sorgfalt und viel Engagement werden von ihr die Mitgliedererdaten erfasst und gepflegt, das Verzeichnis der Genossenschaftsmitglieder geführt und die Ordnungsmäßigkeit der Mitgliederverwaltung und der Geschäftsguthabenbuchhaltung gewährleistet. Veränderungen im Mitgliedschaftsverhältnis, ob nun Kündigung von Geschäftsanteilen oder der Mitgliedschaft, Sterbefälle und auch Ausschlüsse werden von ihr mit Sachverstand und viel Erfahrung bearbeitet.

Wir danken Frau Schiel für ihre engagierte Arbeit und wünschen ihr weiterhin erfolgreiches Wirken zum Wohle unserer Mitglieder und Mieter.

## Vertreterversammlung 2018

Am 20. Juni 2018 fand im Luthersaal des Augustinerklosters zu Erfurt die diesjährige ordentliche Vertreterversammlung statt.

Auch in diesem Jahr konnten Vorstand und Aufsichtsrat erneut über ein für die Genossenschaft sehr erfolgreiches Jahr 2017 berichten.

Die Teilnehmer der ordentlichen Vertreterversammlung konnten sich anhand des rechtzeitig schriftlich vorgelegten

Geschäftsberichtes, des Berichtes über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft und der mündlichen Berichterstattungen von Vorstand und Aufsichtsrat einen umfassenden Überblick über die guten Ergebnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung verschaffen. Einstimmig wurde der Jahresabschluss genehmigt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet.

Bereits traditionell wurde nach getaner Arbeit das Buffet eröffnet. In lockerer

Runde kamen Vertreter, Aufsichtsrat, der Vorstand und die Mitarbeiter der Genossenschaft miteinander ins Gespräch und ließen die erfolgreiche Veranstaltung ausklingen.

Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBG "Erfurt" eG möchten allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Genossenschaftsmitgliedern für das erwiesene Vertrauen danken.

*Bereich Bestandsverwaltung*



# Gegenseitige Achtsamkeit auf Nachbarn

*Mittwoch kurz vor der Mittagspause.*

*„Einen schönen guten Tag. Ich glaube meinem Nachbarn geht es nicht gut.“*

*„Haben Sie einen Arzt gerufen?“*

*„Nein, ich muss auch gleich weiter.“*

Etwa in dieser Art spielte sich eine Situation bei der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ab. Heutzutage kommt es leider zu einer zunehmenden Anonymisierung in unseren Häusern. „Einen schönen guten Tag“ wünschen, ist leider schon manchmal zu viel. Daher kennt man seine direkten Nachbarn kaum noch und es fällt immer weniger auf, wenn jemand seit geraumer Zeit nicht gesehen wird. Bei einem vollen Briefkasten denkt man schnell „Ach der ist im Urlaub“ oder „Bestimmt wieder im Krankenhaus“. Doch leider sieht die Realität oftmals anders aus. Bedenken Sie einfach, was wäre, wenn Sie an dieser Stelle wären und es Ihnen nicht gut gehen würde und niemand würde es bemerken.

Der genossenschaftliche Gedanke sollte wieder im Vordergrund stehen und vielleicht kann der eine oder andere, wenn sich die Möglichkeit ergibt, einmal nach den Nachbarn schauen. Es reicht auch die Information an die Genossenschaft, dass ein Mieter oder Nachbar seit geraumer Zeit nicht mehr gesehen wurde oder man weiß bereits, dass er/sie über gesundheitliche Probleme geklagt hat. Wir können in solchen Fällen schneller reagieren und Ihnen auch ein ruhiges Gewissen verschaffen.

*Bereich Bestandsverwaltung*

## HABEN WIR IHRE AKTUELLE NUMMER?



Um Ihre persönlichen Stammdaten in unserem Haus zu aktualisieren, bitten wir Sie, werte Mieterinnen und Mieter, uns Änderungen Ihrer Telefonnummer, Ansprechpartner bei Havarien und ggf. die E-Mail-Adressen mitzuteilen, damit auch bei Reparaturen oder Rückfragen keine langen Wartezeiten entstehen.

Gern können Sie dafür den Vordruck benutzen und bei uns in der Geschäftsstelle abgeben oder eine E-Mail schreiben an [wbg@wbg-erfurt.de](mailto:wbg@wbg-erfurt.de).

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

### Meine persönlichen Angaben haben sich geändert:

.....  
Name, Vorname

.....  
Anschrift

.....  
Telefon privat

.....  
Telefon dienstlich

.....  
Telefon mobil

.....  
E-Mail-Adresse

.....  
Ansprechpartner bei Havarien  
inkl. Telefonnummer



# BAUREPORT

## Berliner Straße 54–140

Leider mit erheblichem Terminverzug, konnte der letztendlich noch ausstehende Balkonanbau in der Berliner Straße 140 fertiggestellt werden.

Insofern ist die Baumaßnahme Berliner Str. 54–140 (gerade Hausnummern) abgeschlossen.

Mit dem Ergebnis sollten nun alle Beteiligten und Betroffenen zufrieden sein können.

Als letzter Teil der Gesamtmaßnahmen werden in den Monaten Juni bis September die Heizungsanlagen auf die neuen Wärmebedarfsbedingungen nach der Fassadensanierung eingeregelt und in diesem Zusammenhang alle Strangreguliertventile ausgetauscht.

## Mainzer Straße 22

In Zusammenarbeit und Kooperation mit einem Partner wollen wir das Haus Mainzer Straße 22 als Sozialimmobilie entwickeln. Mit einem eigenen Angebot soll damit auch der zunehmenden Tendenz des Wegzugs von Mietern in Pflegeeinrichtungen entgegengewirkt werden. Damit wird das Punkthochhaus in der Mainzer Straße das erste Großhaus in Erfurt sein, das (fast) barrierefrei sein wird und viele Anforderungen für behindertengerechtes Wohnen erfüllt. Die Gesamtinvestition beträgt ca. 10 Mio.

Der Finanzierungsvertrag wurde nunmehr am 12.06.2018 erfolgreich unterzeichnet. Seit der 23. Kalenderwoche

liegt die Baugenehmigung vor. Damit kann die Detailplanung einschließlich der Präzisierung der Kosten und Anpassung der Bauzeitenplanung erfolgen. Der Mietvertrag mit unserem künftigen Partner wurde im Juli unterzeichnet. Ab Ende 2018 ist geplant, das Haus vollständig, bis auf die tragenden Wände, zu entkernen. Es bleiben die Fassade und die eingebauten Fenster erhalten. Voraussichtlich Ende 2020 soll alles bezugsfertig sein.

Damit erweitern wir unser Bestandsportfolio in Zusammenarbeit mit unseren künftigen Partnern um ein neues Angebotssegment der Genossenschaft. Aufgrund der hohen Nachfrage für diese Wohnformen sehen wir sehr gute Rahmenbedingungen hinsichtlich der künftigen Vermarktung.

Der Standort „Mainzer Str.“ selbst ist von der Infrastruktur her hervorragend erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, öffentlicher Nahverkehr befinden sich quasi vor der Haustür. Und im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2021 wird mit dem grünen Band der nördlichen Geräue auch das Umfeld wesentlich an Attraktivität gewinnen.

## Györer Straße 5–7

Die Installationsarbeiten in den Wohnungen im Haus 5 und Haus 6 sind abgeschlossen. Die Arbeiten im Haus 7 liegen im Zeitplan entsprechend des aktualisierten Bauablaufes. Auch die brandchutzrelevanten Trockenbauarbeiten



zur Montage der zusätzlich geforderten Brandschutztüren in den Verbindergängen konnten im Haus 5 und 6 beendet werden. Im Haus 7 wird weitergebaut, um Vorleistungen für die Elektroinstallation zu schaffen. Die Montage der Schachtwände in den Treppenhäusern im Haus 5 ist realisiert.

Nach derzeitigem Stand können alle Verzögerungen, welche durch die erfolgten Änderungen am Schachtkonstrukt entstanden sind, durch einen gestrafften Bauablauf kompensiert werden.

Probleme während der Baumaßnahme können jeden Dienstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr in der Mietersprechstunde angesprochen und sicherlich auch geklärt bzw. gelöst werden (Wohnung 06 im Haus 5, telefonisch Steffen Burkl 0361/7472544).

Der vorgesehene Umbau der Concierge-Anlage und der Rampenanlage wird derzeit geplant und dabei notwendige Brandschutzauflagen und Optimierungen der Rettungswege mit den Ämtern abgestimmt, so dass es nicht nur eine optische Verbesserung im Zuge der Brandschutzsanierung und Anpassung an andere Sanierungen von Concierge-Anlagen der letzten Jahre, sondern eine Optimierung auch im Sinne der Mitarbeiter im Empfangsbereich und natürlich eine Verbesserung der Eingangssituation für die Mieter sein soll. Eine endgültige Entscheidung zur Ausführung wird Anfang des III. Quartals nach Vorlage einer bestätigungsfähigen Planung getroffen.

### Sauerdornweg 2–34 und 3–35/ Mispelweg 2

Die Arbeiten zur Optimierung der Warmwasserversorgung und zur Erneuerung der Hausanschluss-Stationen sind im Plan 2018 eingeordnet und werden in der heizungsfreien Zeit (Juli bis August) durch die Fa. Weißenborn durchgeführt. Dabei wird es in den einzelnen Versorgungsbereichen für jeweils maximal eine Woche zur Unterbrechung der Warmwasserversorgung kommen. Die genauen Termine werden durch Aushänge rechtzeitig bekanntgegeben.

### Instandsetzung von Leerwohnungen

Die komplexe Instandsetzung von Leerwohnungen bei Mieterwechsel nimmt in unserem Haus einen hohen Stellenwert ein.

Im laufenden Jahr 2018 wurden bereits 142 Aufträge ausgelöst und zum Teil schon realisiert.

Besonderes Augenmerk liegt hier auf der nachhaltigen Sanierung, insbesondere auch auf sicherheitsrelevanten Einrichtungen wie z.B. Elektroanlagen. Bei den Ausstattungsstandards der Wohnungen wurde und wird viel Wert auf neutrale und zeitlose Designs gelegt, ohne jedoch den Kostenfaktor aus den Augen zu verlieren.

### Bukarester Straße 5–49

Die Planung für die energetische Fassadensanierung läuft termingemäß.

Abstimmungen, u.a. mit dem Brandschutzamt, wurden dabei gemeinsam mit dem Planungsbüro durchgeführt. Ziel ist die Baumaßnahme noch 2019 zu beginnen und bis zur beginnenden Bundesgartenschau 2021 abgeschlossen zu haben.

### Wohnumfeld Singerstraße

Im vergangenen Jahr wurde mit der Umgestaltung des Wohnumfeldes der Singerstr. 52–110 begonnen. In diesem Jahr folgt der 2. Bauabschnitt an der Singerstr. 52–78.

Schwerpunkt wird auch hier die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für



die Feuerwehr sein. Aber auch die Hauszuwege und Vorgartenbepflanzung werden erneuert. Hinweise und Anregungen der Mieter wurden in die Planung mit aufgenommen.

Der Baubeginn wird voraussichtlich im Juli 2018 sein.

Des Weiteren ist der Ausbau des PKW-Stellplatzangebotes in Vorbereitung.

*Bereich Bautechnik*



### MIETANGEBOT

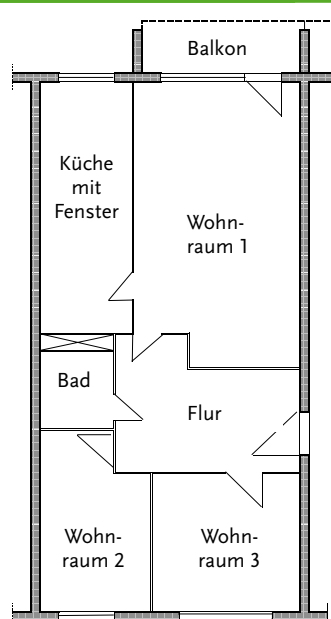
## große 3-Raum-wohnung mit Balkon

Berliner Straße 104/45 | 4. Etage | ab 01.09.2018

Wohnfläche: 73,37 m<sup>2</sup>  
 Grundmiete: 420,00 €  
 Nebenkosten: 105,00 €

zzgl. einmalig Eintrittsgeld von 25,00 € und Genossenschaftsanteile von 1.050,00 €

Ansprechpartner: Michael Haake  
 Tel.: 03 61/ 74 72 25 1  
 E-Mail: Michael.Haake@wbg-erfurt.de



# Ablagerung von Sperrmüll - Sperrmüll kostengünstig entsorgen

Erfurt hat in den letzten Jahren sehr an Attraktivität gewonnen. Dies betrifft nicht nur die Innenstadt, sondern auch die Wohngebiete am Stadtrand. Um so mehr fällt auf, wenn es Stellen gibt, die durch mangelndes Umweltbewusstsein, Bequemlichkeit oder Ignoranz mancher Zeitgenossen verschandelt werden. Es ist im Sinne unserer Mitglieder, wenn wir dieses Thema aufgreifen, weil auch unsere Wohngebiete von illegaler Entsorgung nicht verschont bleiben. Denn es ist nicht nur der unschöne Anblick dieser Hinterlassenschaften, sondern die Kosten deren Beseitigung werden umgelegt und belasten die Betriebskosten unserer Mieter. Illegal bedeutet in diesem Zusammenhang – die Entsorgung erfolgte irgendwo im Gelände, wurde nicht angemeldet oder der Sperrmüll wurde mehrere Tage vor dem Entsorgungstermin auf die Straße gestellt.

Auch herrenlose Gegenstände in den öffentlich zugänglichen Räumen der Objekte, wie Trocken- bzw. Fahrradräume, wurden in letzter Zeit häufig vorgefunden.

Die Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit macht in der Folge eine regelmäßige Entsorgung des Sperrmülls durch die Genossenschaft erforderlich. Gemäß einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes dürfen Kosten, welche für die Beräumung von Sperrmüll entstehen, im Rahmen der Betriebskosten als Kosten für die Müllabfuhr auf alle Bewohner einer Verwaltungseinheit umgelegt werden. Dabei ist es unerheblich, wer der Verursacher der abgelagerten Gegenstände ist.

Um diese Kosten zu vermeiden und im Interesse von Ordnung und Sicherheit in Ihrem Haus bitten wir darum, keinen Sperrmüll in den Kellerbereichen und auf den Grundstücken der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG abzulagern. Sollten Gegenständen nur bis zur Sperrmüllabholung abgestellt werden, so bitten wir Sie, diese mit Namen und Datum zu kennzeichnen bzw. zeitnah zu entsorgen.

**Dabei ist es doch ganz einfach.** Die Abfuhr von Sperrmüll kann 2x pro Jahr angemeldet werden, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen. Allerdings dürfen die Gegenstände lt. Abfallsatzung erst am Vortag zur Abfuhr bereitgestellt werden, ansonsten wird eine Ordnungswidrigkeit begangen, die mit einem Bußgeld geahndet wird.

In der Abfallgebührensatzung ist geregelt, welche Leistungen zur „öffentlichen Abfallentsorgung“ gehören. Da diese Leistungen bereits in der Abfallverwertungsgebühr enthalten sind, stellt sich die Frage, – „Warum nutzen unsere Mitglieder diese Angebote dann so oft nicht?“

Folgende Leistungen zählen zur öffentlichen Abfallentsorgung:

- Sammlung von Hausmüll
- Sammlung von Bioabfällen
- Sperrmüllsammlung (in haushaltsüblichen Mengen) auf Bestellung zweimal im Jahr
- Abholung von Elektrogroßgeräten auf Bestellung
- regelmäßige grundstücksbezogene Papiersammlung
- Grünabfallentsorgung ganzjährig an Wertstoffhöfen, saisonal an Standplätzen und Annahmestellen
- Sonderabfallkleinmengenannahme
- WeihnachtsbaumentSORGUNG

(Quelle: [https://www.stadtwerke-erfurt.de/pb/swe/produkte+\\_leistungen/entsorgung/abfallgebuehr](https://www.stadtwerke-erfurt.de/pb/swe/produkte+_leistungen/entsorgung/abfallgebuehr))

Des Weiteren bieten die Wertstoffhöfe der Stadtwerke Erfurt Gruppe die kostenfreie Annahme von:

- Haushaltskühl-/Gefriergeräten
- Elektrohaushaltgroßgeräten, wie Fernsehgeräte, Computer, Drucker
- Elektrohaushaltkleingeräten, wie Mobiltelefone, Haartrockner, Kaffeemaschinen
- Grünabfällen und Weihnachtsbäumen
- Papier, Pappe und Kartonagen
- Sonderabfällen
- Schrott
- CDs, DVDs
- Sperrmüll

Gegen Entgelt werden auch Akten, Altfenster, Altglas (Flach-, Problem- und Autoglas), Altreifen, Alträder sowie Elektro- und Elektronikschrott entgegengenommen.

(Quelle: [https://www.stadtwerke-erfurt.de/pb/swe/produkte+\\_leistungen/entsorgung/wertstoffhoeft](https://www.stadtwerke-erfurt.de/pb/swe/produkte+_leistungen/entsorgung/wertstoffhoeft))







# Ein Drive-In für Abfälle

## Neuer Wertstoffhof Mitte eröffnete am 2. Mai

Der neue Wertstoffhof steht in unmittelbarer Nähe zum Stöberhaus in der Eugen-Richterstraße 26. Ersetzt wird hier der Wertstoffhof Mitte in der Staufenbergallee.

Der neue Wertstoffhof hat gegenüber dem alten Wertstoffhof Mitte erweiterte Öffnungszeiten. Diese sind: Montag bis Freitag von 09 Uhr bis 19 Uhr und Sonnabend von 09 bis 16 Uhr.

Entgegengenommen wird so ziemlich alles, was an verwertbaren Abfällen in Erfurter Haushalten anfällt. Auch Sperrmüll kann auf dem neuen Wertstoffhof abgegeben werden.

Der Vorteil – auf einer Rampe fahren die Benutzer des Wertstoffhofes mit ihren Fahrzeugen an die Container heran. Dort können

sie zum Beispiel Säcke mit Grünabfällen entladen und bequem von oben in die dafür vorgesehenen Container ausschütten. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Anlieferbereichs überdacht, so dass man trockenen Fußes seine Abfälle entsorgen kann.

Die Erfurter besuchen pro Jahr mehr als 280.000 Mal Wertstoffhöfe und geben ihre Wertstoffe zurück. Die weiteren Wertstoffhöfe befinden sich in der Lobensteiner Straße 1 und in der Stotternheimer Chaussee 50.

### Also – Helfen Sie mit!

Bereich Bestandsverwaltung

## DURCHFÜHRUNG DER HAUSREINIGUNG

### Zustimmungserklärung

#### Absender:

Vorname, Name

Straße | PLZ | Ort

#### Rücksendung an:

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG  
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt

#### Betreff: Hausreinigung („Kleine/Große Hausordnung“)

Hiermit stimme ich der generellen Durchführung der Hausreinigung (sog. „Kleine/Große Hausordnung“) durch den Vermieter oder einen von ihm zu beauftragenden Dritten (Drittfirma) zu. Die hierdurch entstehenden Kosten der Hausreinigung sollen als umlagefähiger Posten, im Sinne des § 556 a Abs. 1 S. 1 BGB, im Rahmen der jährlichen Umlagenabrechnung endabgerechnet werden.



In den vergangenen echo-Ausgaben informierten wir über die Möglichkeit der Übernahme der kleinen und großen Hausordnung durch eine Firma.

Zahlreiche Mieter entschieden sich bereits für die Übergabe dieser Leistungen an eine Fachfirma, neue Verträge wurden in den vergangenen Monaten geschlossen.

Den Mietern, welche uns bereits die Zustimmungserklärung zurückgesandt haben, möchten wir mitteilen, dass wir diese Zustimmungserklärungen sammeln. Sobald wir für einen Hauseingang mehr als die Hälfte vorliegen haben, werden wir entsprechende Angebote einholen, und Ihnen und allen anderen Hausbewohnern ein konkretisiertes Angebot zur Durchführung der Hausreinigung unterbreiten. Vielleicht nehmen auch Sie diesen Artikel zum Anlass und senden uns die Zustimmungserklärung zurück.

Bereich Bestandsverwaltung

Erfurt, den

Unterschrift



# Kein Platz in der Wohnung

Einladung zum „Tag der offenen Tür“ am 24. August 2018

Freie Termine können Sie in unserer Geschäftsstelle bei Frau Zander, Mitarbeiterin Sozialmanagement/Mitgliederservice, unter der Tel. Nr. 0361-7472142 erfragen oder sich direkt an den Hausmeister der Fa. Serval unter der Tel. Nr. 0172-7984180 wenden.

Die WBG "Erfurt" eG möchte dies zum Anlass nehmen und mit Mietern und Interessierten einen „Tag der offenen Tür“ feiern.

*Nicht verpassen – vorbeikommen und reinschnuppern!*

*Bereich Bestandsverwaltung*

## Wann?

am Freitag, dem 24. August 2018, von 11.00 Uhr bis 14.00 Uhr

## Wo?

auf der Freifläche vor dem Objekt Körner Str. 2/Klubraum EG/WE 08

## Was erwartet Sie?

leckere Bratwürste, kühle Getränke, eine Tombola mit Überraschungen für Klein und Groß

Ende letzten Jahres wurde der Klubraum in der Körner Straße 2 neu hergerichtet und bietet somit Platz für bis zu 20 Personen zum Feiern für Feste und Veranstaltungen jeglicher Art.

Der Klubraum ist barrierefrei und steht mit komplett eingerichteter Küche incl. Herd, Kühlschrank sowie diversem Inventar, ausreichend Geschirr, Besteck und Gläsern zur Verfügung.

## MIETER WERBEN MIETER



**Überzeugen Sie Freunde, Verwandte, Bekannte und Kollegen von den Vorteilen in einer Genossenschaft zu wohnen.** Sie erhalten für jedes neu geworbene Genossenschaftsmitglied eine Prämie in Höhe von 100,00 Euro.

### So funktioniert 's:

Füllen Sie den Coupon aus und senden ihn innerhalb von **drei Monaten nach Vertragsbeginn** an Jutta Maisel in die Geschäftsstelle. Bei Rückfragen wenden Sie sich unter Tel. 03 61 / 74 72 201 direkt an unsere Mitarbeiterin.

### Voraussetzung:

Wenn auf dem Mieterkonto des Geworbenen innerhalb der ersten drei Monate keine Mietrückstände eingetreten sind, wird Ihrem Mieterkonto im vierten Monat die Prämie gutgeschrieben. Die Zahlung der Prämie ist ausgeschlossen, wenn das werbende Mitglied selbst einen Nachmieter für seine Wohnung gewinnt.

**Ich,**

.....  
Name, Vorname

.....  
Anschrift

.....  
Telefon

.....  
Unterschrift

**habe Interesse geweckt bei:**

.....  
Name, Vorname

.....  
Anschrift

.....  
Telefon

.....  
Unterschrift



echo | Nr. 130 | Juli 2018



# Rückblick Busfahrt in das Kyffhäusergebirge

Auf Barbarossas Spuren, so haben wir unsere Fahrt in das Kyffhäusergebirge am 15. und 17. Mai genannt. Wir fuhren im Sinne der Bergleute in die Barbarosahöhle am Fuße des kleinen Gebirges ein. Allgemeinverständlich wurde erklärt, wie in Jahrtausenden des Zusammenwirkens von Wasser und Gips Höhlen entstanden, die in Mitteleuropa einzigartig sind und alle Erwartungen der Besucher übertreffen. Hier gibt es auch Barbarossas Thron, der allen, die auf ihm Platz nehmen, etwas Er-

habenheit und einen kalten Hintern beschert. Die gute Akustik des unterirdischen Festsaa's – vergleichbar mit der in der Elbphilharmonie – verhilft dem intonierten Steigerlied der Besuchergruppe zu einem raumfüllenden Klang, jedenfalls am 17. Mai 2018.

Nach dem Mittagessen in Bad Frankenhausen folgte eine weitere Führung zu Barbarossa, diesmal über Tage. Zum Glück gab es einen Shuttelservice, denn der Aufstieg zum Kyffhäuserdenkmal be-

schleunigte Atem- und Herzfrequenz. Die Vorträge waren sehr professionell und unterhaltsam, was zu mehrfachem Zwischenapplaus führte.

Am 15. war es ein Gewitterregen, der eine weitere Besichtigung des Areals nicht zuließ und am 17. hätte die Besuchergruppe gern etwas mehr Zeit auf dem Terrain verbracht, doch in Tilleda, im Kirschcafé, warteten schon Kaffee und Schwarzwälder Torte auf die Gruppe.

## WICHTIGER HINWEIS ZUR UMLAGENABRECHNUNG 2017

Wie Sie schon in unserem echo 127 lesen konnten, arbeiten wir seit Oktober letzten Jahres mit einem neuen ERP-System. In diesem Zusammenhang müssen wir auch viele unserer Prozesse anpassen und zum Beispiel die Abrechnungssystematik für die Betriebskostenabrechnung praktisch komplett neu einrichten.

Dies nimmt noch etwas Zeit in Anspruch. Sie erhalten Ihre Umlagenabrechnung für das Jahr 2017 daher im 2. Halbjahr 2018. Von telefonischen Rückfragen zum Bearbeitungsstand bitten wir abzusehen.

Wir bitten Sie um Ihr Verständnis, wenn es dieses Jahr also länger dauert, als gewohnt und danken Ihnen für Ihre Geduld.



Foto: Shutterstock/ wutzkohphoto



## 12. Familienfest auf der ega

Der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften und die Wohnungsbaugenossenschaften "Einheit", "Erfurt" und "Zukunft" veranstalteten für ihre Mitglieder und Mieter das nunmehr 12. Familienfest am 24. Juni 2018 auf dem EGA-Gelände unter dem Motto „Kinder an die Macht – wir rocken den egapark!“. 4.612 Mitglieder und Mieter aus den drei Genossenschaften nahmen die Einladung an.

Musikalische Klänge empfingen bereits die Wartenden am Haupteingang und es ging weiter über den gesamten Tag präsentierten sich Musiker verschiedenster Stilrichtungen an vier Standorten im Park.

Unsere Präsentationsfläche war von Weitem wahrscheinlich durch den hohen Kletterberg wie auch durch unsere grüne Couch sofort zu sehen.

Der Ansturm war über den gesamten Tag ungebrochen hoch. Von Klein bis Groß, von Jung bis Alt – alle Angebote, angefangen vom Bastelstand, über das große grüne Sofa und der Kletterberg, waren ständig mehr als gut besucht. Die kleinen Mädchen ließen sich am Schminkstand noch schöner machen, allerdings mussten sie ein wenig Wartezeit in Kauf nehmen, denn Schminken dauert seine Zeit. Und was lag näher in der Fußball-WM-Zeit als eine Torwand aufzubauen. Nicht nur Kinder oder Vati's schossen auf die Wand, nein auch der Opa versuchte, den Ball ins Tor zu treffen. Natürlich gab es für jedes Tor einen kleinen Preis, aber auch diejenigen, die nicht trafen, gingen nicht leer aus.

Am Rande sei erwähnt, 600 grüne Luftballons mit unseren Patentieren, den Erdmännchen, fanden reißenden Absatz unter den Besuchern.

Wir, Vorstand und Mitarbeiter, waren nach diesem Tag der einstimmigen Auffassung, es war ein rundum schöner Tag für unsere Mitglieder und Mieter und auch für uns.

*Bereich Marketing*



## Stadtteilfest Moskauer Platz Gute Stimmung trotz schlechtem Wetter

Nachdem die Sonne uns alle seit Mai verwöhnt hatte, war es am 23. Juni 2018 leider eher nasskalt und ungemütlich. Das hinderte die vielen großen und kleinen Besucher aber nicht, das Stadtteilfest am Moskauer Platz zu besuchen. Und so konnte dieser Tag, trotz des regnerischen, kühlen

Wetters, nicht ins Wasser fallen. Die Band heizte allen mit ihrem Rhythmus ein und den jüngsten Besuchern war beim Hüpfen, schminken und Stationen abarbeiten sowieso nicht kalt. Die Bratwurst war lecker und als die Sonne mal kurz vorbeischaute war ein Eis eine willkommene Erfrischung. Es war ein gelungenes Fest mit netten Gästen.

*Bereich Betriebskostenabrechnung/Mietbuchhaltung*

## Stadtteilfest Roter Berg Für Jeden etwas dabei!

Am 02. Juni 2018 wurde am Roten Berg auf den Marktplatz gerufen. Nachdem die Kleinsten ihre Vorführung zeigten, gesungen und getanzt wurde, durften auch die Großen staunen. Das russische Tanzquartett und die DJs sorgten für super Stimmung. Für Jeden war etwas dabei! Ob T-Shirts bemalen, basteln oder auf der Hüpfburg springen, der Spaß kam nicht zu kurz.

Für ausreichend Verpflegung wurde auch gesorgt. Neben Bratwurst und Brätl gab es auch süße Leckereien. Popcorn, Zuckerwatte und Kuchen ließen keine Wünsche offen.

Auch unsere begehrten Erdmännchen-Luftballons waren eines der Highlights an diesem Tag. Ein schöner Tag mit tollem Wetter sorgte für zufriedene Mieter und Mitglieder.

*Bereich Bestandsverwaltung*



### Auf die Kleckse fertig los...

...stand auf dem Programm unserer Spielwohnung zur Kinderbetreuung oder „Krabbelgruppe“. Farbe auf den Tisch, Mamas die Kleinen geschnappt und dann durch Grün, Rot, Blau und Gelb gestapft und dann rauf auf die Leinwand. Die daraus entstandenen Meisterwerke können in unserer Spielwohnung besichtigt werden. Wie dann die ganze Farbe von den Füßen auch in die kleinen Gesichter und an die Strampeler kommen konnte, ist allen Beteiligten auch schleierhaft.

Zu unseren anderen Öffnungszeiten laden wir natürlich alle Kinder und Eltern weiterhin ganz herzlich ein einmal vorbeizuschauen. Gerne auch bei Sorgen und Problemen, unsere Leiterin Gabi hat für Kleine und Große immer ein offenes Ohr und eine Tasse Kaffee oder Tröstertee parat.



### Nachbarn feiern mit Nachbarn...

...wird es auch in diesem Jahr wieder heißen, wenn wir in zwei Quartieren unsere Nachbarschaftsfeste durchführen und Sie herzlich dazu einladen möchten. Wir wollen mit Ihnen ins Gespräch kommen und natürlich auch alle Nachbarn wieder einmal zusammenbringen, um sich kennenzulernen oder Freundschaften zu vertiefen. Und am besten geht das natürlich bei einer Bratwurst und einem kühlen Bier, bei Livemusik mit Andy Kunte, geschminkt auf der Hüpfburg oder einfach nur im Schatten am Tisch sitzend. Und wenn der Sommer wie der Frühling wird, dann haben wir auch garantiert schönes Wetter am:

28. Juli von 11.00- 14.00 Uhr im Hanseviertel und am 25. August von 11.00- 14.00 Uhr in der Györer Straße 1 bis 7

*Wir freuen uns auf Sie!*



### Öffnungszeiten

Zu folgenden Öffnungszeiten sind die Seniorenbetreuerinnen in den Nachbarschaftstreffs für Sie da:

#### Warschauer Str. 1/06

Mittwoch 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Sofioter Str. 2/04

Donnerstag 10.00 Uhr – 11.00 Uhr QiGong  
14.00 Uhr – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Prager Str. 6

Montag 14.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Kurs „Gedächtnistraining“  
Dienstag 9.30 Uhr – 11.00 Uhr QiGong  
12.00 Uhr gemeinsames Mittagessen  
14.00 Uhr – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Hanoier Str. 1/11

Donnerstag 14.00 Uhr – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Julius-Leber-Ring 4

Dienstag 14.00 Uhr Büchercafé und Spiele  
Donnerstag 14.00 Uhr – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Györer Str. 2 / Z31

Mittwoch 14.00 Uhr – 16.00 Uhr „Kaffeeklatsch“

#### Sauerdornweg 3

Donnerstag 14.00 Uhr – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“  
ab 15.03.2018 14täglich

#### Körnerstr. 2/05

nach Bedarf und Absprache

#### Juri-Gagarin-Ring 126b

jeden letzten Montag im Monat  
14.00 – 17.00 Uhr „Kaffeeklatsch“  
Mittwoch 10.00 Uhr – 11.30 Uhr Englischkurs

*Änderungen vorbehalten*

### Vorschau

**Weitere Veranstaltungen** sind in Vorbereitung. Infos erhalten Sie über unseren **Ansprechpartner: Herr Meier, Tel. 7472141**, unsere Seniorenbetreuerinnen oder in den Hausinformationkästen und im Internet unter [www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de).



## SPATZENNEST

### Öffnungszeiten in unserer Spielwohnung

#### Montag

10.00 – 12.30 Kinderbetreuung

14.30 – 17.30 Müttertreff

#### Dienstag

9.30 – 12.30 Elterntreff

14.30 – 17.00 Kindernachmittag

#### Mittwoch

10.00 – 12.30

Kinderbetreuung

14.30 – 17.30

Müttercafé

#### Donnerstag

14.30 – 17.30

Kindernachmittag

#### Freitag

14.30 – 17.00

Kindernachmittag



## NACHBARSCHAFTSHILFE

Unterstützen Sie unsere Vereinsarbeit

### Unsere Aufgaben

- Finanzielle Unterstützung von in Not Geratenen
- Schaffung und Förderung von Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche und Senioren
- Initiierung und Förderung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe

Informationen zur Mitgliedschaft oder für Spenden ... geben Ihnen gern:

Christian Meier Tel. 03 61 / 74 72 14 1

Diana Horst Tel. 03 61 / 74 72 47 0

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

### 20 Jahre Verein für Nachbarschaftshilfe und zur Hilfe in Not e.V.



Am 20. Juni 2018 fand die Mitgliederversammlung unseres Vereins für Nachbarschaftshilfe und zur Hilfe in Not e.V. statt. Und da wir uns nun doch schon seit genau 20 Jahren mit unseren Nachbarschaftstreffs, der Spielwohnung und vielen anderen Projekten bis hin zur finanziellen Unterstützung von in Not geratenen Menschen beschäftigen, war es ein guter Grund, mit Kaffee und Kuchen einen angemessenen Rahmen für unsere Mitglieder zum Geburtstag zu schaffen. Unser Vorsitzender, Herr RA Hiemann, ließ die letzten 20 Jahre Revue passieren und verwies noch einmal auf die gesellschaftliche Bedeutung und Wichtigkeit der Arbeit unseres Vereins. Neben dem entspannten Rückblick musste aber auch über die Einnahmen und Ausgaben für das Jahr 2018 und die Wirtschaftsplanung 2019 durch die Mitglieder abgestimmt sowie ein neuer Vorstand gewählt werden. Im Namen des alten und gleichzeitig neuen Vorstandes möchten wir uns bei allen hauptamtlichen und vor allem allen ehrenamtlichen Helfern und Spendern ganz herzlich für die jahrelange Unterstützung bedanken, denn alleine würden wir es gar nicht schaffen.



# Treffpunkt Vielfalt – PikoPark

Am 7. September wird der kleine Park in Ihrer Nachbarschaft eröffnet

Mit netten Leuten und bei Sonnenschein gepflanzt, eine Trockenmauer gebaut, gegossen... haben die Mieterinnen und Mieter der Sofioter Straße 1 bis 3 in den letzten Monaten – und nun ist er fast fertig: der kleine Park vor Ihrer Haustür, der neuen Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen schafft und die Nachbarschaft zum Zusammensein und Naturgenießen einlädt.

Bereits im letzten Herbst begann der Wissenschaftsladen Bonn, der das vom Bundesamt für Naturschutz geförderte Projekt entwickelt hat, mit den Vorbereitungen. Nach einer Infoveranstaltung und einem Ideenworkshop gingen im Frühjahr die Arbeiten unter fachlicher Begleitung der Landschaftsarchitektin los. Man sah Bagger, Stein- und Erdhaufen und immer wieder viele engagierte Menschen jeden Alters auf der 300 qm großen Fläche, die die WBG "Erfurt" eG zur Verfügung gestellt hatte.

Ziel war das Anlegen eines naturnahen Parks, den die Mieterinnen und Mieter mit anlegen und auch langfristig pflegen. Wie viel Spaß das macht, war bei den verschiedenen Aktionen spürbar.

Neben der Freude am gemeinsamen Tun stehen in diesem Park die einheimischen Pflanzen im Vordergrund, die Schmetterlingen, Bienen und Vögeln Nahrung und Schutz bieten. Dass auch in städtischen Wohngebieten etwas für die Erhaltung der natürlichen Vielfalt getan wird, will dieses Projekt zeigen, bei dem insgesamt fünf Vorzeige-Parks in Deutschland entstehen sollen. Der PikoPark in Erfurt ist einer der ersten, in dem das gelungen ist.

Am 7. September soll er nun eingeweiht werden. Alle sind eingeladen, sich das Ergebnis anzuschauen und den Park gemeinsam zu eröffnen.

Gefördert wird das Verbundprojekt „Treffpunkt Vielfalt“ mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, und nukleare Sicherheit.

**Sie möchten sich informieren, eventuell mitmachen?**

**Ansprechpartner:**

WBG "Erfurt" eG

Herr Walzog

Tel.: 0361 / 7472 20







## HERZLICH WILLKOMMEN

Hallo, gestatten Sie, dass wir uns vorstellen – die „**neuen Mieter**“ der WBG „Erfurt“ eG.

Gern begrüßen wir auch Ihren Nachwuchs in unserer Mitgliederzeitung. Für die Veröffentlichung in einer der kommenden Ausgaben möchten wir uns mit einer **Gutschrift im Wert von 50,- Euro** auf Ihrem Mietenkonto erkenntlich zeigen. Wir freuen uns auf Ihre Zusendungen, die Sie bitte an Frau Annette Zander an die Geschäftsstelle oder per E-Mail an [Annette.Zander@wbg-erfurt.de](mailto:Annette.Zander@wbg-erfurt.de) schicken.



geboren Februar 2018



geboren März 2018



geboren Juni 2018

Die WBG „Erfurt“ eG benötigt eine kurze schriftliche Zustimmung der Eltern, dass das Bild des Kindes mit Angabe des Vornamens, des Geburtsmonats und des Geburtsjahres in der Mieterzeitung und damit im Internet/Download veröffentlicht werden darf.



## GLÜCKWÜNSCHE

**Wir wünschen all unseren Genossenschaftsmitgliedern**, die in den letzten Monaten Geburtstag hatten, alles Gute, vor allem beste und stabile Gesundheit, Optimismus, viel Freude am Leben und die Erfüllung ihrer persönlichen Wünsche.

### 75 JAHRE

Dieter Schulz  
Rainer Hoigt  
Uwe Brühl  
Karla Weinknecht  
Ingrid Puttniens  
Brigitte Gottschalk  
Klaus-Dieter Kühl  
Alfred Wagner  
Roland Lienert  
Sigrid Trempler  
Ilse Jung  
Doris Holtorf  
Jürgen Beier  
Ursula Schnieber  
Gesine Weinhold  
Wanda Hildegard Naumann  
Bernd Seeger  
Albin Wolff  
Werner Reichelt  
Ute Deike  
Roswitha Weisheit  
Renate Altenburg  
Hans-Peter Vicha  
Bernd Möschke  
Ingeborg Glasneck  
Peter Keichel  
Petra Stoltze  
Eckhardt Koch  
Hartmut Gehlhoff  
Heidi Schumann  
Gisela Littmann  
Heidemarie Gräfenhain  
Erika Brückner

Marianne Spittel  
Rosemarie Kreikenbaum  
Loni Eccarius  
Wolfgang Schulze  
Bernd Ruge  
Karl-Heinz Grocholl  
Bernd Schädlich  
Roswitha Raab  
Klaus Misch  
Ingrid Michalowski  
Gertrud Zettler  
Herbert Scholz  
Bärbel Fischer  
Gerald Wöhner  
Christel Bachmann

### 80 JAHRE

Josef Streitenberger  
Bärbel Bauerfeind  
Wolfgang Hofmann  
Dieter Müller  
Siegfried Engelmann  
Günter Mörstedt  
Klaus Börold  
Rudolf Mann  
Margarita Muhl  
Werner Wandt  
Ilse Eicke  
Brigitte Olschewski  
Marianne Litzroth  
Horst Wettmann  
Hilma Kaulfuß  
Irmgard Vogel  
Alfred Perzl

Gisela Stölzner  
Charlotte Börner  
Christa Stöcker  
Inge Margot Weißbrod  
Rosina Latzko  
Ursula Jahn  
Eleonore Albrecht  
Ingrid Köhne  
Käthe Erika Grabmann  
Edelgard Heller  
Gerhard Hildesheim  
Christa Martius  
Edith Schulz  
Günther Lauenroth  
Ellen Jipner  
Gertraud Schenk  
Elli Amonat  
Karin Pawlitzki  
Renate Schiebold  
Siegmar Martin Möbius  
Hans-Joachim Klein

### 85 JAHRE

Anita Schulz  
Horst Beyer  
Ruth Göhring  
Johanna Büchner  
Walter Briesemeister  
Rudi Nagel  
Gisela Orschel  
Maria Sobieslawsky  
Christa Ludwig  
Maria Lienert  
Inge Just

Elvira Kratz  
Erna Prauße  
Irene Walther  
Barbara Kühnel  
Ingeborg Winkler  
Inge Pospischiel  
Reimar Albrecht  
Johann Rösner  
Paulowna Vetter  
Brigitte Hempel  
Erika Jacobi  
Ruth Kirchner  
Jutta Schütz  
Gertrud Reichmann  
Christa Hainsch

### 90 JAHRE

Ursula Langer  
Lieselotte Gnüg  
Günter Guske  
Gerhard Raket  
Jakob Hoffmann  
Ursula Krauspe  
Karl Hess  
Eva Hammer  
Gisela Döpping  
Eva-Maria Kropp  
Annemarie Finke  
Lothar Köppel  
Eva Müller  
Margot Schöppe

### 95 JAHRE

Hertha Lippold

Sollten Sie nicht damit einverstanden sein, dass wir Ihnen an dieser Stelle zu Ihrem Geburtstag gratulieren, melden Sie sich bitte bei Frau Susanne Schiel, Tel. 0361/7472 341



# Besichtigungstour im Alten Schauspielhaus



„Das Schauspielhaus zum Leuchten bringen“, ist der Text eines Transparentes, das vor dem alten Schauspielhaus befestigt ist. Dahinter ist noch alles verriegelt und verrammelt und „Wandmalereien“ machen auch die Fassade zum Sanierungsfall. Viele Erfurter sind hier über Jahrzehnte ein- und ausgegangen, weil sie ein Abonnement besaßen und der regelmäßige Theaterbesuch den kul-

turellen Interessen der Menschen entsprach. Das hat sich etwas geändert und so war es lange Zeit still um die geschlossene Spielstätte. Nun ist es eine Genossenschaft, bestehend aus engagierten Bürgern, die Geld zusammenträgt, um das alte Gemäuer wieder zu beleben. Dazu gehört auch der Schauspieler Matthias Brenner, der ehemals auch in Erfurt engagiert war und im Bremer Tatort den Rechtsmediziner mimt.

Für unsere Mitglieder bzw. Mieter bestand die Möglichkeit, einen Blick hinter die Kulissen zu werfen und zu erfahren, welche Pläne es gibt, hier wieder Kultur zu etablieren. Ca. 30 sind unserer Einladung gefolgt und starteten zum Aben-

teuer-Besichtigungstour. Ausgerüstet mit Taschenlampen, ging es durch die Räume, die viele der Besucher noch in anderer Erinnerung hatten. Der Schein der Lampen zeigte aber viel von dem, was war und wie es werden soll, erfahren sie während des Rundgangs. Es ist eine große Aufgabe, die sich die alleamt ehrenamtlichen Akteure gestellt haben, das Haus wieder zum Leben zu erwecken. Ein Kulturquartier soll es werden, nicht als Investition in ein zukünftiges Renditeobjekt, sondern – getragen vom Genossenschaftsgedanken – Platz bieten für vielfältige kulturelle Aktivitäten. Dazu wünschen wir als Genossenschaftler eines Wohnungsunternehmens gutes Gelingen.



# Erlebniswochenende der WBG "Erfurt" eG

vom 21. bis 23. September 2018

Es ist in unserer Genossenschaft schon Tradition geworden, die Mitglieder und deren Familien einzuladen, um in kleineren und großen Gruppen die kulturelle Vielfalt unserer Stadt und ihr Erlebnispotential kennen zu lernen bzw. wieder einmal in Erinnerung zu bringen. Wenn wir uns in der Vergangenheit darauf beschränkt haben, die Ziele mit dem Thüringer Zoopark oder dem egapark zu verorten, zeigte uns die sehr große Resonanz auf die Festwoche anlässlich des 60-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft, dass ein breites Angebot regelrechte Besucherströme auslösen kann. Wenn auch be-

grenzt auf ein Wochenende haben wir wieder Partner gefunden, die all das ermöglichen können. Über all das werden wir Sie ausführlich in persönlichen Einladungen informieren, die wir Ihnen im August zusenden werden.



## Veranstaltungen

**Stadtrundfahrt  
mit der Straßenbahn**

**Besichtigungstour im Rathaus**

**Stadtführung**

**Führung im Naturkundemuseum  
für Kinder**

**Führung im Naturkundemuseum  
mit Blick hinter die Kulissen**

**Orgelkonzert**



## KULTURTIPPS

### Zoopark Erfurt

8. September | 20. Erfurter Zooparklauf  
29. und 30. September | Zootage

### Naturkundemuseum

1. August | Die Zauberflöte –  
Sternstunde einer Souffleuse

### Angermuseum

27. Juli | Winnetou – Blutsbrüder  
des Baumarkts

### Flughafen Erfurt-Weimar

21. Juli | NachtTour  
26. Juli | FerienTour

### egapark

21. Juli | Sommerkino  
„Mord im Orientexpress“  
2. September | Kürbisausstellung  
2018

### Predigerkirche

1. August | Orgelkonzert –  
Izumi Ikeda



**Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft.**

Vodafone macht den Weg frei für das Gigabit-Zeitalter:

## **Unser Medienpartner startet Volldigitalisierung des Kabelnetzes**

Es ist kein Geheimnis: Unser Medienpartner Vodafone investiert auch in Erfurt massiv in sein Kabel-Glasfasernetz und macht es fit für die Zukunft. Dafür räumt Vodafone die bisher für analoges TV und Radio genutzten Frequenzen frei und schafft Platz für zukünftige TV-Angebote in HD, alles in digitaler Bild- und Ton-Qualität. Highspeed-Internet mit blitzschnellen Downloads, rasiermesserscharfes HD-Fernsehen mit einer großen Sendervielfalt, Video on Demand, telefonieren in glasklarer Qualität – alle Mitglieder und Mieter der WBG Erfurt kommen so in den Genuss der digitalen Vorteile. Zukünftig sind damit Geschwindigkeiten im Gigabit-Bereich möglich.

**Die Volldigitalisierung erfolgt für unsere Genossenschaft am 20. September 2018.**

### **Was bedeutet das für unsere Mitglieder und Mieter?**

Die Umstellung hat einige Vorteile für unsere Mitglieder und Mieter: In den Ausbaubereichen genießen sie gigabitschnelle Internetzugänge und gewohnte TV-Programme in noch besserer Bild- und Tonqualität. Schon heute liefert digitales Fernsehen und Radio im Kabelnetz von Vodafone viel mehr Programmauswahl als das analoge Angebot.

Die Umstellung ist sehr einfach. Alles was man dafür braucht, ist ein DVB-C Receiver. In neuen Flachbildfernsehern sind diese Empfänger schon eingebaut. Bei älteren Modellen wird ein zusätzlicher Digital-Receiver benötigt. Ein einfacher Test verrät, ob ein solches Gerät erforderlich ist: Können schon heute Sender wie One, ZDFneo oder tagesschau24 empfangen werden, wird bereits digital geschaut. Nach der Umstellung genügt ein Sendersuchlauf. Die einzige, aber wichtige Einschränkung: In der Nacht vom 19. auf den 20. September kann man über den Kabel-Anschluss zwischen 0 und 6 Uhr zeitweise nicht fernsehen, Radio hören, das Internet nutzen oder telefonieren. Dies gilt ebenso für Notrufe. Im Mobilfunknetz gibt es keine Einschränkungen. Auch das digitale Radioprogramm können Vodafone-Kunden über jeden Digital-Receiver im Haushalt oder den DVB-C Empfänger im Flachbildfernseher empfangen. Dieses Gerät wird mit dem TV-Anschluss der Kabel-Dose und weiter über ein Cinch-Kabel mit dem analogen Radiogerät oder der Stereoanlage verbunden. Der Umstieg auf das unverschlüsselt gesendete digitale TV- und Radioangebot von Vodafone verursacht mit einem vollversorgten Kabelanschluss keine zusätzlichen monatlichen Kosten. Ein Umstieg lohnt sich also jetzt schon.

#### **Vodafoneberater Erfurt-Nord 1**

- Gebiet:
- Bukarester Straße
  - Havannaer Straße
  - Sofioter Straße
  - Hanoier Straße

Tel.: 0361 / 21 83 01 01

#### **Vodafoneberater Erfurt-Nord 2**

- Gebiet:
- Berliner Straße
  - Prager Straße
  - Warschauer Straße

Tel.: 0361 / 21 83 01 03

#### **Vodafoneberater Erfurt- übrige Gebiete**

Tel.: 0361 / 21 83 01 02



## RHÖN

Ein weiteres Mal geht es für uns in die wunderschöne Rhön. In Franken werden wir einiges Neues entdecken, denn es wird eine Premiere geben, da uns fast den kompletten Tag ein ortskundiger Gästeführer begleiten wird. Dieser kann uns aus erster Hand Geschichten zu Land und Leuten berichten.

**11. September 2018**

Abfahrt: 7.30 Uhr Europaplatz  
8.00 Uhr InterCityHotel/Hbf

Preis: 35,00 EUR p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Reisebegleitung, Eintritte und Führungen, Kaffeetrinken



## ALTENBURG

In Ostthüringen widmen wir uns dem Spiel. Erstes Ziel wird das Schloss mit Skatmuseum sein. Hier wird aber nicht nur auf „eine Karte“, sondern auch auf die Stadt- und Kulturgeschichte gesetzt. Nach einer Stärkung geht es weiter nach Ziegelheim.

Familie Dombrowsky gewährt uns einen Einblick in ihr Marionettentheater und serviert anschließend Kaffee und Kuchen.

**9. Oktober 2018**

Abfahrt: 7.00 Uhr Europaplatz  
7.30 Uhr InterCityHotel/Hbf

Preis: 50,00 EUR p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Reisebegleitung, Eintritte und Führungen, Kaffeetrinken



## LAUSCHA

Unsere Fahrt führt uns auf den Rennsteig. Erste Station wird Lauscha sein, wo wir Einblicke in die Glaskunst erhalten.

Nach einem thüringischen Mittagessen geht es im Spielzeugmuseum zurück in die Kindheit. Entdeckt werden kann Spielzeug, welches bei dem Einen oder Anderen in Vergessenheit geraten ist. Nach dem Kaffeetrinken geht es wieder nach Erfurt.

**6. November 2018**

Abfahrt: 7.45 Uhr Europaplatz  
8.15 Uhr InterCityHotel/Hbf

Preis: 40,00 EUR p.P.

Im Reisepreis enthalten: Busfahrt, Reisebegleitung, Eintritte und Führungen, Kaffeetrinken

Online-Anmeldung unter [www.buserlebnis.de](http://www.buserlebnis.de)  
→ Anmeldung

## ANMELDUNG FÜR BUSREISEN

Bitte füllen Sie dieses Formular aus.  
**Rücksendungen bis 3.8.2018 an:**  
Werbeagentur Kleine Arche GmbH  
Holbeinstraße 73 | 99096 Erfurt  
Tel. 03 61 / 2 62 99 16

Sie erhalten zirka 14 Tage vor Abreise eine schriftliche Buchungsbestätigung.

Die Bezahlung erfolgt im Bus. Eine Mindestteilnehmerzahl von 40 Personen/Bus ist erforderlich. Es entscheidet die Reihenfolge der Anmeldung.

**ACHTUNG!** Bitte beachten Sie die untenstehende Datenschutzerklärung.

Anmeldung für folgende Busfahrt(en):		Gesamtanzahl Personen	
<input type="checkbox"/> Rhön	11. September 2018	13. September 2018	.....Personen
<input type="checkbox"/> Altenburg	9. Oktober 2018	11. Oktober 2018	.....Personen
<input type="checkbox"/> Lauscha	6. November 2018	8. November 2018	.....Personen

Der 2. Termin ist der Reservetermin. Bitte durchstreichen, wenn Sie diesen nicht wahrnehmen können. Tragen Sie bitte die Gesamtzahl der Personen ein.

Name ..... Vorname .....

Straße, Haus-Nr., Wohnungs-Nr. .... PLZ/ Ort .....

Telefon ..... E-Mail, wenn vorhanden .....

Einwilligungserklärung für die Nutzung ihrer Daten bei unseren Busreisen

Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten durch die Werbeagentur Kleine Arche GmbH für die Durchführung von Busreisen sowie die Information über diese für 3 Jahre erhoben, verarbeitet und genutzt werden dürfen.

Ich bin darauf hingewiesen worden, dass die im Rahmen der genannten Zwecke erhobenen persönlichen Daten meiner Person unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) erhoben, verarbeitet, genutzt und übermittelt werden. Ich bin zudem darauf hingewiesen worden, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung meiner Daten auf freiwilliger Basis erfolgt.

Ferner, dass ich mein Einverständnis ohne für mich nachteilige Folgen verweigern bzw. jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen kann. Meine Widerrufserklärung werde ich richten an:

Werbeagentur Kleine Arche GmbH | Holbeinstraße 73 | 99096 Erfurt | [anmeldung@buserlebnis.de](mailto:anmeldung@buserlebnis.de)  
Im Fall des Widerrufs werden mit dem Zugang meiner Widerrufserklärung meine Daten gelöscht.

Ort, Datum

Unterschrift

PYRO GAMES auch 2018 wieder in Erfurt:

## FASZINATION FEUERWERK

Preisgekrönte ausgewählte Pyrotechniker kämpfen mit ihren speziell für diesen Abend kreierten Pyro-Musicals um den Pokal des Feuerwerks-Champions. Feuerbilder, Vulkane sowie Fontänen erhellen den Abendhimmel und verwandeln das Messegelände in ein gigantisches Farbenmeer.

Letztlich entscheiden Sie, wer den Pokal gewinnt. Per Telefon- bzw. Facebook-Voting haben Sie die Möglichkeit für Ihren Favoriten abzustimmen und noch am gleichen Abend den Sieger zu küren. Das Highlight für alle Familien: Kinder bis einschließlich 12 Jahren erhalten freien Eintritt im Stehplatzbereich und Kinder bis einschließlich 6 Jahren erhalten freien Eintritt im Sitzplatzbereich (ohne Sitzplatzanspruch).

[www.pyrogames.de](http://www.pyrogames.de)

**Vorverkaufsstellen:** Tourist Information Thüringen, Willy-Brandt-Platz 1; Erfurt Tourismus & Marketing GmbH, Benediktsplatz 1; Pressehaus Erfurt TA/TLZ, Meyfartstr. 19

Bei Vorlage Ihrer Genossenschaftskarte erhalten Sie **10 % Rabatt** für Karten im Vorverkauf!



**Sa.,  
21.7.2018**  
18 Uhr  
Messe Erfurt

## Schon mal vormerken: 4. Flughafenlauf am 1. September

Der Regionalverbund präsentiert sich gemeinsam mit den drei WBGs zum 4. Flughafenlauf am Samstag, 1. September 2018, 12 bis 18 Uhr.

**Der Eintritt ist FREI! Ihr besonderer Vorteil: Ihre Genossenschaftskarte gilt am 01.09.2018 für Sie und eine Begleitperson zwischen 11 und 19 Uhr als Fahrkarte von Ihrer Wohnadresse zum Flughafen und zurück im Stadtgebiet Erfurt** (Tarifzone 10; Es gelten die Tarifbestimmungen und Beförderungsbedingungen des VMT und der EVAG).

ÜBRIGENS: Der Erfurter Flughafenlauf ist der einzige in Deutschland, bei dem die Sportler ihre Läufe auf dem für Flugzeuge während der Zeit gesperrten Rollfeld austragen. Freuen Sie sich auf ein attraktives sportliches, musikalisches und tänzerisches Rahmenprogramm!



... und beim nächsten Mal wird auch unser FILOU aktiv dabei sein!

### Hier treffen Sie den Regionalverbund:

- **Berolinafest**, Berliner Platz, am **Sa., 18.08.2018** von 12 bis 17 Uhr
- **4. Flughafenlauf** am **Sa., 01.09.2018** von 12 bis 18 Uhr
- **Brunnenfest Rieth** am **Sa., 01.09.2018** von 12 bis 17 Uhr
- **Zooparklauf** am **Sa., 08.09.2018** von 10 bis 15 Uhr
- **Wiesenhügelfest** am **Sa., 08.09.2018** von 14 bis 18 Uhr
- **24. Daberstedter Herbst** am **Sa., 15.09.2018** von 14 bis 18 Uhr
- **SWE Ausbildungsmesse** am **19. und 20.09.2018**, Atrium SWE
- **FORUM Berufsstart** am **14. und 15.11.2018**, Messe Erfurt

**DER FRÜHE VOGEL FÄNGT DEN WURM**  
#FLEXIBLE ARBEITSZEITEN

Jetzt Vollzeit-/Teilzeit-Job sichern:  
[www.teil-der-flotte.de](http://www.teil-der-flotte.de)  
bewerbung-logistik@mediengruppe-thueringen.de  
oder telefonisch unter 0361 / 30283030  
Bitte geben Sie die Aktionsnummer 810 an.

THL Thüringen Logistik Ein Unternehmen der Funke Mediengruppe



# Geschäftsbericht 2017



**Historie** Die Häuser zwischen Huttenstraße und Kronenburgasse sind 1987 verschwunden. Im Hintergrund befinden sich die Gebäude des VEB Erfurter Malzwerke.

**Gegenwart** Ab September 2005 fand an dieser Stelle die WBG Erfurt eG in zwei ehemaligen Wohnhäusern der Genossenschaft ihren Firmensitz.



# Lagebericht 2017

1 Grundlagen des Unternehmens	03
2 Wirtschaftsbericht	04
3 Prognosebericht	17
4 Chancen- und Risikobericht	19
5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	21



# 1 | Grundlagen des Unternehmens

## 1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Als eine der großen Wohnungsgenossenschaften in Thüringen ist die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG mit 7.610 Wohnungen seit 1957 auf dem Wohnungsmarkt tätig. Im Geschäftsjahr 2017 konnte somit bereits das 60. Firmenjubiläum begangen werden. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft beinhaltet die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Grundanliegen bildet das wirtschaftliche Handeln im Interesse der Mitglieder als Eigentümer der Genossenschaft. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft sind weiträumig über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt von Erfurt verteilt. In den Stadtbezirken im Norden befinden sich 58,9 %, in Mitte 16,0 % und im Süden 22,5 % der Wohnungen. Auf die Vororte Gebesee und Elxleben entfallen 2,6 % des Bestandes. Die Genossenschaft kann satzungsgemäß Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie darf alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben und Dienstleistungen übernehmen und ausführen.

Seit 60 Jahren ist die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG auf dem Wohnungsmarkt tätig

# 2

## Wirtschaftsbericht

### 2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Wachstumskurs auch im Jahr 2017 weiter fortgesetzt. Ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt einen Anstieg um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr, dies entspricht dem stärksten Wachstum seit dem Jahr 2011. Darüber hinaus konnte das Wirtschaftswachstum der vergangenen zwei Jahre erneut übertroffen werden (2016: 1,9 %; 2015: 1,7 %). Gesamt gesehen ist die deutsche Wirtschaft bereits das achte Jahr in Folge gewachsen.

Quelle:  
Pressemitteilung Nr. 011  
des statistischen Bundes-  
amtes vom 11.01.2018

Wie bereits in den vergangenen Jahren war der Konsumsektor maßgeblich für diese Entwicklung. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 2,0 % (2016: 2,1 %, 2015: 1,7 %), dagegen verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben mit einer Zunahme von 1,4 % (2016: 3,7 %; 2015: 2,9 %) nur einen unterdurchschnittlichen Anstieg.

Weitere Wachstumsimpulse kamen im Jahr 2017 aus dem Bereich der Investitionen. Sowohl die preisbereinigten Bauinvestitionen mit 2,6 % (2016: 2,7 %; 2015: -1,4 %) als auch die Ausrüstungsinvestitionen mit 3,5 % (2016: 2,2 %; 2015: 3,9 %) haben deutliche Zuwächse verzeichnen können. Insgesamt sind die Bruttoanlageinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % (2016: 3,1 %; 2015: 1,5 %) gewachsen.

Trotz der weiterhin schwierigen und unsicheren außenwirtschaftlichen Verhältnisse hat sich der deutsche Außenhandel im Jahr 2017 deutlich erhöht. In Summe wurden 4,7 % mehr Waren und Dienstleistungen exportiert (2016: 2,6 %; 2015: 5,2 %). Die Importe hingegen legten im gleichen Zeitraum sogar um 5,2 % (2016: 3,9 %; 2015: 5,6 %) zu.

Die Verbraucherpreise in Deutschland nahmen im Jahr 2017 um durchschnittlich 1,8 % zu. Dieser Anstieg fiel somit erheblich stärker aus als in den vergangenen vier Jahren (2016: 0,5 %; 2015: 0,3 %; 2014: 0,9 %; 2013: 1,5 %).

Positive konjunkturelle  
Gesamtlage setzt sich fort

Die sprunghafte Erhöhung der Verbraucherpreise liegt in den Preisentwicklungen bei Energieprodukten 3,1 % (2016: -5,4 %; 2015: -7,0 %) und Nahrungsmitteln 3,0 % (2016: 0,8 %; 2015: 0,8 %) innerhalb des vergangenen Jahres begründet.

Für das Jahr 2018 erwarten die Bundesregierung sowie führende Wirtschaftsforschungsinstitute erneut ein kräftiges Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von etwa 2,3 %. Die zunehmende kapazitive Auslastung und die anhaltende Nachfrage dürften insbesondere die Unternehmen dazu bewegen, vermehrt in neue Ausrüstungen zu investieren. Auch der private Konsum wird sich vor dem Hintergrund der kräftigen Zunahme der Beschäftigung und der optimistischen Stimmung der Verbraucher weiter erhöhen.

## 2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die anhaltende erfolgreiche demographische und konjunkturelle Entwicklung der Stadt Erfurt hat zu günstigen Markt- und Rahmenbedingungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft geführt. Diese drücken sich unter anderem in der Bevölkerungsentwicklung sowie dem positiven Trend am Arbeitsmarkt aus.

In den vergangenen 11 Jahren hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Erfurt um 7,1 % erhöht. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wohnten 213.354 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets (2016: 211.590; 2015: 210.271).

Die Situation am Erfurter Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2017 weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist auf 6,8 % gesunken (2016: 7,5 %; 2015: 8,0 %). Die Tendenz der vergangenen Jahre konnte somit erneut bestätigt werden. Im Jahresdurchschnitt waren etwa 7.448 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2016: 8.142; 2015: 8.605). Zum 31. Dezember 2017 schloss der Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von 6,6 % ab (2016: 6,6 %; 2015: 7,7 %).

Die vorteilhaften Entwicklungen am Arbeitsmarkt gehen mit einer weiteren Reduzierung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II einher. Zum 31. Dezember 2017 verzeichnete die Stadt Erfurt noch 11.344 Bedarfsgemeinschaften (2016: 11.979; 2015: 12.434).

Auch im Jahr 2017 leisteten die 213 Mitgliedsunternehmen des vtw., darunter 106 Wohnungsgenossenschaften, 55 kommunale Wohnungsgesellschaften mit insgesamt 265.000 bewirtschafteten Wohnungen in Thüringen, einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Die Mitgliedsunternehmen des Verbands investierten im Jahr 2016 etwa 375 Mio. € in ihre Bestände (2015: 368 Mio. €, 2014: 343 Mio. €). Diese kontinuierliche Zunahme der Investitionstätigkeit wird sich auch im Jahr 2018 fortsetzen.

Thüringer Wohnungsunternehmen des vtw. investieren weiter kräftig in ihre Bestände

Die Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen. Neben der bedarfsgerechten Instandsetzung und Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände im Rahmen des zweiten Sanierungszyklus werden auch die Folgen des demographischen Wandels zukünftig von zentraler Natur sein. Inwiefern dabei erforderliche Investitionen durch die anhaltenden Regulierungsbestrebungen sowie die sich fortwährend verschärfenden gesetzlichen und technischen Anforderungen nachteilig beeinflusst werden, bleibt abzuwarten.

## 2.3 | Geschäftsverlauf

### 2.3.1 | Mitgliederentwicklung

Leichtes Mitgliederplus  
angesichts der positiven  
Rahmenbedingungen

Infolge der positiven Vermietungssituation der letzten Jahre sind auch bei den Mitgliederzahlen entsprechende Zuwächse zu verzeichnen. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist zum Ende des Geschäftsjahres 2017 mit 8.356 gegenüber dem Vorjahr (8.317 Mitglieder) leicht angestiegen. 2017 wurden 585 neue Mitglieder aufgenommen. 546 Mitglieder schieden durch Kündigung bzw. andere Auflösungsgründe aus.

Die Geschäftsguthaben der am 31. Dezember 2017 verbleibenden Mitglieder haben sich damit im Geschäftsjahr um 23 T€ erhöht.

Neben der qualitativ hochwertigen Wohnungsversorgung betrachten wir unsere Serviceleistungen als weitere wichtige Säule der Mitgliederbetreuung und Mitgliederbindung. So fanden im Jahr 2017 eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen statt, wie zum Beispiel das 11. Familienfest des Regionalverbundes im egapark mit besonderen Events anlässlich des 60. Jubiläums unserer Genossenschaft, die Mieterfeste am Herrenberg und im Hansaviertel. Ein weiterer Höhepunkt für unsere Mitglieder war in diesem Jahr die Festwoche mit einer Vielzahl von Angeboten für alle Generationen.

Zur Förderung des genossenschaftlichen Lebens und des Miteinanders stehen den Mitgliedern neun Gemeinschaftsräume, vier Gästewohnungen sowie der bundesweite genossenschaftliche Gästewohnungstauschring zur Verfügung. Darüber hinaus profitieren unsere Mitglieder mit dem Einsatz ihrer Genossenschafts-card bei einer Vielzahl von Service- und Geschäftspartnern des Regionalverbundes von günstigeren Konditionen. Ferner wurde im Berichtsjahr der Bereich des Sozialmanagements der Genossenschaft für den weiteren Ausbau sozialintegrativer Arbeit personell verstärkt mit dem Ziel, die Mitgliederzufriedenheit stetig zu verbessern, Unterstützung in multiplen Problemsituationen zu geben und die demografische Entwicklung intensiv im Auge zu behalten.

## 2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 2017 insgesamt 7.610 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 425.142 m<sup>2</sup>. Der Bestand der Genossenschaft gliedert sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

BESTANDESENTWICKLUNG	2017		2016	
Wohneinheiten	7.610	425.142,43 m <sup>2</sup>	7.610	425.083,63 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	15	1.671,37 m <sup>2</sup>	12	1.107,93 m <sup>2</sup>
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m <sup>2</sup>	1	1.966,51 m <sup>2</sup>
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	969	4.030,98 m <sup>2</sup>	1.044	4.577,31 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinheiten gesamt</b>	<b>8.595</b>	<b>432.811,29 m<sup>2</sup></b>	<b>8.667</b>	<b>432.735,38 m<sup>2</sup></b>

Die Veränderungen bei den sonstigen Einheiten und Gewerbeeinheiten gegenüber dem Vorjahresstichtag ergaben sich durch Bereinigungen nicht vermietungsrelevanter Einheiten sowie Neuzuordnungen im Rahmen der Datenübernahme während der ERP-Systemumstellung.

Neben dem eigentlichen Kerngeschäft der aktiven Hausbewirtschaftung und Vermietung unserer Wohnungen verwaltete die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG im abgelaufenen Geschäftsjahr außerdem 964 Wohnungen in 14 Wohneigentumsanlagen, davon 306 (Vorjahr 306) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2018 bestätigt.

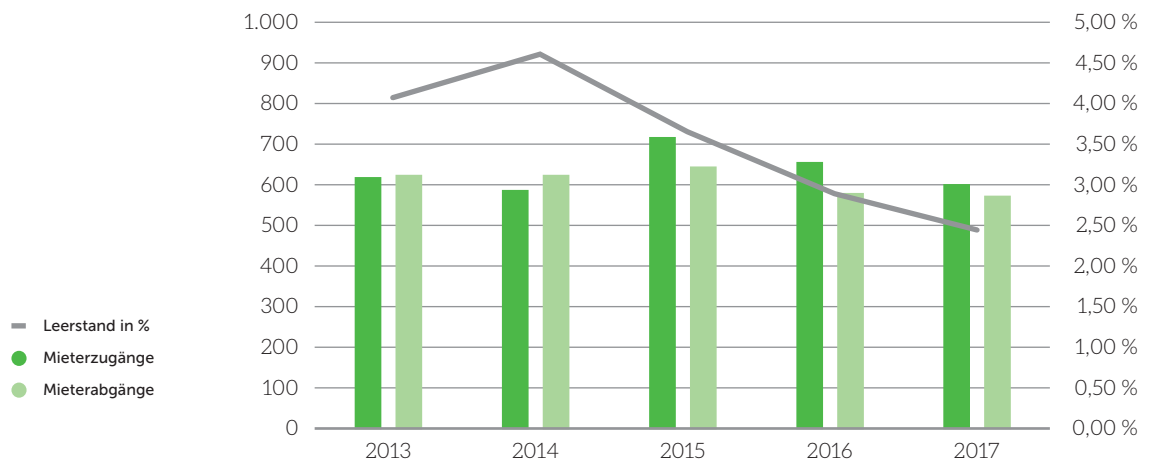
Keine wesentlichen  
Veränderungen der  
bewirtschafteten und  
verwalteten Einheiten

## 2.3.3 | Vermietungsgeschäft

Am 31. Dezember 2017 waren von dem nachhaltig vermarktungsfähigen Bestand von 7.478 Wohnungen 182 Wohnungen nicht vermietet, was einer Vermietungsquote von 97,6 % (Vorjahr 97,1 %) entspricht. Damit konnte ein weiterer Abbau der noch zu Jahresbeginn 214 leerstehenden Wohnungen erreicht werden. Darüber hinaus sind weitere 132 Wohnungen des stillgelegten, Objektes Mainzer Straße 22, derzeit nicht vermietungsfähig.

Im Jahr 2017 wurden 489 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 483) und 520 neue Verträge (Vorjahr 557) abgeschlossen. Darüber hinaus konnten 83 Mieter mit neuem Wohnraum innerhalb unserer Genossenschaft versorgt (Vorjahr: 94) werden. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand liegt somit im Geschäftsjahr unverändert bei 7,8 % (Vorjahr 7,8 %).

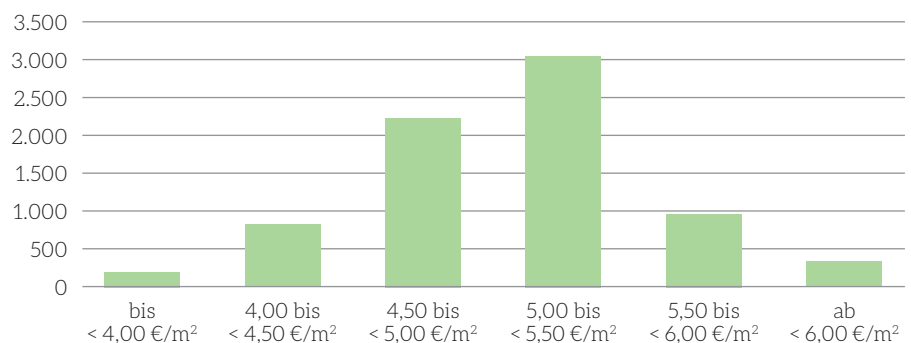
### Vermietungsentwicklung



## 2.3.4 | Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen liegt 2017 bei 5,04 €/m<sup>2</sup> pro Monat (Vorjahr 4,99 €/m<sup>2</sup>). Entsprechend unserem Wohnungsangebot, überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment, liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen Objektkaltmieten zwischen 4,23 €/m<sup>2</sup> und 6,23 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,02 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat für Neubauten.

### Mietpreisniveau der Wohnungen per 31. Dezember 2017



Positive Entwicklung der Mietumsätze um 2 % im Vergleich zum Vorjahr

Durch turnusmäßige Mietanpassungen auf Basis des Mietspiegels der Stadt Erfurt und einer marktgerechten und sozial verträglich bemessenen Wohnungsmiete, differenziert nach dem Wohnwert der Wohnungen, hat sich das gesamte Sollmietenaufkommen im Jahr 2017 auf insgesamt 25.591,6 T€ (+1,0 %) entwickelt. Zusätzlich reduzierten sich die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen infolge der weiteren positiven Vermietungsentwicklung um 17 % auf nun 739 T€ (Vorjahr 888 T€). Die gesamten Mietumsätze haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 % erhöht.

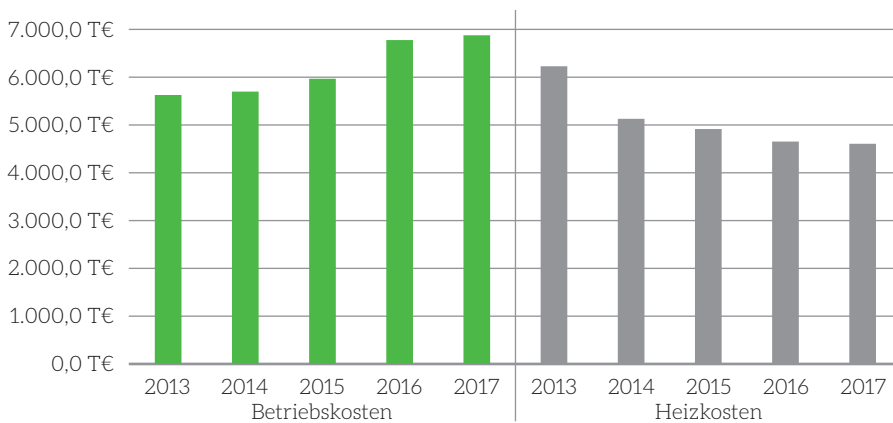
## 2.3.5 | Betriebskosten

Die Umsätze der in 2017 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2016 lagen mit 11.056 T€ etwa 5 % über dem Niveau des Vorjahres (10.525 T€). Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand verringerten sich durch die positive Vermietungsentwicklung weiter um 41 T€ (-13 %).

Die in 2017 neu entstandenen Betriebs- und Heizkosten, die im Jahr 2018 zur Abrechnung kommen, sind in der Gesamtsumme leicht um 0,7 % gestiegen. Während die warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sogar knapp unter dem Vorjahresniveau liegen (-0,9 %), sind die kalten Betriebskosten im Geschäftsjahr um rund 133 T€ höher ausgefallen (+1,8 %) als im Vorjahr. Auf die umlagefähigen Kosten von 11.203 T€ (Vorjahr 11.065 T€) wurden Vorauszahlungen von insgesamt 11.582 T€ geleistet.

Weiter steigende Betriebskosten werden auch in den kommenden Jahren erwartet

Entwicklung der umlagefähigen Kosten



## 2.3.6 | Forderungen aus Mietumsätzen

Die zweifelsfrei als realisierbar eingeschätzten offenen Forderungen aus Vermietung werden zum Jahresende mit einem Wert von 102 T€ (Vorjahr: 68 T€) ausgewiesen. Davon belaufen sich die Ausfälle aus Mieten und Umlagen des Jahres 2017 insgesamt auf 98 T€ (Vorjahr: 60 T€), von denen rund 27 T€ (Vorjahr 10 T€) entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften einzelwertberichtigt wurden. Ungeachtet der stichtagsbezogenen Zunahme der Mietrückstände, liegt der prozentuale Anteil dieser Ausfälle mit 0,34 %, bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung, weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Durch ein aktives Forderungsmanagement wird dabei versucht, dem Anstieg von Mietausfällen frühzeitig entgegenzusteuern. Unser Mahn- und Klagewesen basiert auf einer konsequenten Einzelfallbearbeitung sowie auf einer intensiven Mietschuldnerberatung. 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 bzgl. der Selbstauskunft bei Wohnungsbewerbern gearbeitet, um präventiv wirken zu können. Dennoch war im Berichtsjahr die Erhebung von 12 Räumungs- und/oder Zahlungsklagen notwendig. Darüber hinaus mussten 34 fristlose Kündigungen wegen Nichtzahlung der Miete ausgesprochen sowie 14 gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden.

Trotz Anstieg bewegen sich die Mietforderungen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau

## 2.3.7 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Energetische Sanierung  
der Berliner Straße 54–108  
als Hauptschwerpunkt der  
Bautätigkeiten 2017

Auf der Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen langfristigen Investitionsplanung investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 9,4 Mio. € in den Wohnungsbestand. Auf die laufende Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Absicherung des Not- und Havariedienstes entfielen 1,5 Mio. €. Für größere Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen entstanden Baukosten in Höhe von 4,6 Mio. €, für nachhaltige Investitionen und Ersatzinstandhaltungen im Rahmen vermietungsunterstützender Wohnungsherrichtungen von 3,4 Mio. €. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden von den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten 4,8 Mio. € aktiviert. Weitere bereits für 2017 geplante Bauinvestitionen von rund 2,0 Mio. € mussten u.a. bautechnisch oder witterungsbedingt zeitlich auf die kommenden Geschäftsjahre verschoben werden. Aufgrund dieser Verschiebungen sowie zusätzlicher Kostenreduzierungen fielen die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber der Planung 2017 im Geschäftsjahr deutlich niedriger aus.

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2017	2016
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	7.933,0 T€	8.798,3 T€
Kosten laufende Instandhaltung	1.505,5 T€	1.520,0 T€
<b>Summe Baukosten</b>	<b>9.438,5 T€</b>	<b>10.318,3 T€</b>
davon nachträgliche Herstellungskosten	-4.822,4 T€	-4.707,7 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>4.616,1 T€</b>	<b>5.610,6 T€</b>

Baumaßnahmen größeren Umfangs erfolgten in den Objekten:

- Berliner Straße 54–108; 2.515,8 T€ für die Anbringung von Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und die Dachsanierung sowie für die Erneuerung der Elektroanlagen
- Györer Straße 5–7; 388,0 T€ für die Erneuerung der Elektroanlage und für Brandschutzmaßnahmen
- Berliner Straße 115; 342,9 T€ für die Komplettsanierung des Pavillons
- Mainzer Straße 22; 281,5 T€ für Vorplanungsleistungen
- Warschauer Straße 1–3; 269,4 T€ für Restleistungen der Erneuerung der Elektroanlage, für Brandschutz und Malerarbeiten
- Singerstraße 52–110; 184,2 T€ für Freiflächengestaltung und den Neubau von Feuerwehrezufahrten
- Mispelweg 4–28; 147,5 T€ für die Erneuerung der Hausanschlussstationen und Malerarbeiten



## 2.3.8 | Personal

Zum Jahresende waren in der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG neben 2 Vorständen, 57 Mitarbeiter/-innen beschäftigt (Vorjahr: 58 Mitarbeiter/-innen). Außerdem absolvieren derzeit vier junge Menschen ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau in der Genossenschaft.

Mit ca. 41 T€ förderte die Genossenschaft die weitere Qualifikation und fachspezifische Weiterbildung ihrer Mitarbeiter mit betrieblichen und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen in allen Unternehmensbereichen. Zusätzlich fanden im Rahmen der Umstellung auf das neue ERP-System Wodis Sigma umfangreiche Schulungs- und Coachingmaßnahmen für alle Mitarbeiter statt.

Hohes Qualifikationsniveau durch Berufsausbildung, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter

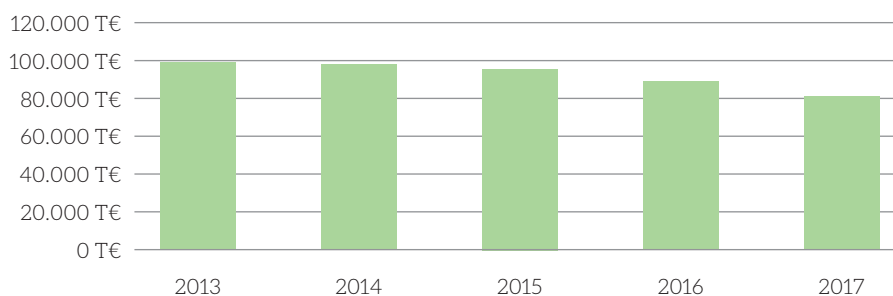
Für 3 Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft bestehen Altersteilzeitvereinbarungen nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz. Davon befand sich eine Mitarbeiterin zum Ende des Geschäftsjahres in der Freistellungsphase. Zusätzlich befinden sich zwei Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

## 2.3.9 | Darlehensentwicklung

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betragen die Darlehensverbindlichkeiten 80,9 Mio. € (Vorjahr: 87,4 Mio. €). Im Jahr 2017 wurden insgesamt 6,8 Mio. € planmäßige und 1,4 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen sowie Zinszahlungen von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) geleistet. Neuvaluierungen zinsgünstiger KfW-Darlehen im Zusammenhang mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen erfolgten in Höhe von 1,6 Mio. €. Bezogen auf den durchschnittlichen Darlehensbestand reduziert sich durch den weiteren Schuldenabbau und die aktuell günstigen Zinskonditionen die durchschnittliche Zinsbelastung im Geschäftsjahr auf 3,5 % (Vorjahr: 3,8 %). Im Rahmen des strategischen Finanzmanagements wurden für alle Darlehen die Anschlusskonditionen für die Jahre 2018 bis 2019 bereits fest vereinbart. Die fortsetzend unter Beweis gestellte wirtschaftliche Bonität der Genossenschaft in Verbindung mit der professionellen und zielgerichteten Steuerung unseres Darlehensportfolios fand in den wiederum sehr guten Ratingbewertungen aller Gläubigerbanken im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Bestätigung.

Planmäßiger und konsequenter Abbau der Darlehensverbindlichkeiten wird fortgesetzt

Darlehensverbindlichkeiten per 31. Dezember 2017



## 2.3.10 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Tochtergesellschaft  
leistet wichtigen Beitrag  
zur Versorgung mit  
Breitbandkabeldienst-  
leistungen

Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG gründete im Jahr 2014 eine Tochtergesellschaft mit 100 %-ger Beteiligung. Die Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH sichert für ca. 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. Das ermöglicht in Zukunft die Nutzung weiterer wohnungsnaher Dienstleistungen.

## 2.3.11 | Umstellung auf das ERP-System Wodis Sigma

Erfolgreiche Weichen-  
stellung für die kommen-  
den Herausforderungen  
des digitalen Zeitalters

Im Berichtsjahr 2017 erfolgte die Umstellung auf ein neues und leistungsfähigeres ERP-System. Um auch in der Zukunft die Qualität und Sicherheit der laufenden Prozesse und Abläufe sowie eine ordnungsgemäße Buchhaltung der Genossenschaft sicherzustellen, machte sich der Wechsel der wohnungswirtschaftlichen Software von GES auf Wodis Sigma der Aareon AG erforderlich. Da die Umstellung einen erheblichen Eingriff in die gesamte IT-Prozesslandschaft der Genossenschaft und damit eine große Herausforderung bedeutete, war eine sorgfältige Vorbereitung und die Einbeziehung aller Mitarbeiter notwendig. Bereits Anfang des Jahres 2017 fanden Themenworkshops der verschiedenen Fachbereiche statt, als Grundlage für die Produktivsetzung am 01. Oktober. Im August und September wurden alle Mitarbeiter für das jeweilige Arbeitsgebiet intensiv geschult und so auf die neue Arbeitswelt in Wodis Sigma vorbereitet. Im Anschluss erfolgte die Überführung sämtlicher Datenbestände aus dem Alt- in das Neusystem, welche entsprechend auf Vollständigkeit und Richtigkeit revisionssicher überprüft werden mussten. Dank des großen Einsatzes und der Motivation aller Mitarbeiter konnte die Umsetzung des Projektes erfolgreich, störungsfrei und im vorgesehenen Zeitrahmen vollzogen werden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nunmehr das erste Mal unter den neuen Voraussetzungen mit Hilfe des ERP-Programms Wodis Sigma aufgestellt.

## 2.4 | Lage des Unternehmens

### 2.4.1 | Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 ist für die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wie bereits in den Vorjahren sehr erfolgreich verlaufen. Mit einem Jahresüberschuss von 5,8 Mio. € (2016: 4,7 Mio. €) lag das Ergebnis über dem geplanten Zielwert. Das Jahresergebnis 2017 setzt sich nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen wie folgt zusammen:

Positives Betriebsergebnis zeugt von stabiler Ertragslage

ERTRAGSLAGE	2017	2016	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.981,1 T€	35.048,9 T€	932,2 T€
Bestandsveränderungen	137,6 T€	510,6 T€	-373,0 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	307,7 T€	274,5 T€	33,2 T€
<b>Summe Erträge</b>	<b>36.426,4 T€</b>	<b>35.834,0 T€</b>	<b>592,4 T€</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	12.131,8 T€	12.044,3 T€	87,5 T€
Instandhaltungskosten/Erhaltungsaufwand	4.616,1 T€	5.610,6 T€	-994,5 T€
Personalaufwand	3.708,5 T€	3.655,3 T€	53,2 T€
Abschreibungen	5.741,8 T€	5.560,8 T€	181,0 T€
Sonstige Aufwendungen	1.181,4 T€	1.241,4 T€	-60,0 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	2.947,0 T€	3.444,8 T€	-497,8 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>30.326,6 T€</b>	<b>31.557,2 T€</b>	<b>-1.230,6 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.099,8 T€</b>	<b>4.276,8 T€</b>	<b>1.823,0 T€</b>
<b>Zins-/Beteiligungsergebnis</b>	<b>243,1 T€</b>	<b>320,4 T€</b>	<b>-77,3 T€</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-522,5 T€</b>	<b>117,7 T€</b>	<b>-640,2 T€</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.820,4 T€</b>	<b>4.714,9 T€</b>	<b>1.105,5 T€</b>

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 6,1 Mio. € (2016: Überschuss 4,3 Mio. €) ab. Gestiegene Sollmieten und weiterhin rückläufige Erlösschmälerungen führten zu einer Erhöhung des Betriebsergebnisses. Insgesamt erhöhten sich die Istmieten gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. € (+1,7 %). Des Weiteren wirkten sich die gesunkenen Instandhaltungskosten positiv auf das Ergebnis aus. Die Zinsaufwendungen verminderten sich aufgrund der fortlaufenden Entschuldung und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen. Die Zinsquote beläuft sich damit auf 11,9 % (2016: 14,1 %). Die Kapitaldienstquote verminderte sich marginal auf 39,0 % (2016: 39,8 %).

Dem gegenüber stehen Kostensteigerungen beim Personalaufwand wegen tariflicher Anpassungen und aufgrund der Personalveränderungen im Berichtsjahr bzw. der ganzjährigen Auswirkung von Personalveränderungen des Vorjahres. Die gestiegenen planmäßigen Abschreibungen resultieren aus Zugängen bei den immateriellen Vermögensgegenständen und dem Sachanlagevermögen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,2 Mio. € (2016: 0,3 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis weist diesjährig einen Fehlbetrag von 0,5 Mio. € (2016: 0,1 Mio. €) aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zuführungen zu Rückstellungen für Prozesskosten/-risiken (0,4 Mio. €) und aus Umstellungskosten auf das neue ERP-System bzw. damit verbundenen Schulungskosten (0,1 Mio. €).

## 2.4.2 | Finanzlage

eigene Berechnungen  
zum Jahresabschluss 2017:  
positiver Cashflow aus  
laufender Geschäftstätigkeit  
beträgt 15,2 Mio. €

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017	2016
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.820,4 T€</b>	<b>4.714,9 T€</b>
+ Abschreibungen	5.747,3 T€	5.663,0 T€
- Zuschreibungen*	0,0 T€	-41,1 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	254,0 T€	-10,3 T€
<b>Cashflow</b>	<b>11.821,7 T€</b>	<b>10.326,5 T€</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.203,2 T€</b>	<b>13.136,9 T€</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.959,2 T€</b>	<b>-6.067,6 T€</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.177,8 T€</b>	<b>-9.980,8 T€</b>
<b>Veränderung des liquiden Vermögens</b>	<b>66,2 T€</b>	<b>-2.911,5 T€</b>

\*2016: auf Wertpapiere vor Umgliederung ins Anlagevermögen

Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 15,2 Mio. € ausgewiesen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-5,0 Mio. €) setzt sich insbesondere aus den Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände (5,1 Mio. €) sowie aus den Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (0,1 Mio. €) zusammen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-10,2 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen (6,8 Mio. €), Sondertilgungen (1,3 Mio. €), den Zinsaufwendungen (2,9 Mio. €) sowie aus Sonderzahlungen in Bausparverträge (0,9 Mio. €), aus Auszahlungen für Investitionsdarlehen (1,6 Mio. €) und den Einzahlungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen (0,1 Mio. €).

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-5,0 Mio. €) sowie der Finanzierungstätigkeit (-10,2 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (15,2 Mio. €) finanziert. Darüber hinaus erhöhte sich das liquide Vermögen (0,1 Mio. €).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2017	2016
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.203,2 T€</b>	<b>13.136,9 T€</b>
- Zinsaufwendungen	-2.947,0 T€	-3.444,8 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-6.752,7 T€	-6.279,9 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>5.503,5 T€</b>	<b>3.412,2 T€</b>

eigene Berechnungen zum Jahresabschluss 2017: Cashflow-Überschuss liegt bei 5,5 Mio. €

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (15,2 Mio. €) reichte im Geschäftsjahr 2017 aus, um die Zinsaufwendungen (2,9 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (6,8 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 5,5 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 der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG zu jeder Zeit gewährleistet

## 2.4.3 | Vermögenslage

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

STRUKTURBILANZ		31.12.2017		31.12.2016	
Anlagevermögen		203.790,2 T€	86,8 %	204.574,9 T€	87,3 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	12.357,3 T€	5,3 %	12.200,0 T€	5,2 %
	Forderungen, sonstige Aktiva und Bausparguthaben	4.361,4 T€	1,9 %	3.361,1 T€	1,5 %
	Flüssige Mittel*	14.158,2 T€	6,0 %	14.092,0 T€	6,0 %
<b>Vermögen insgesamt</b>		<b>234.667,1 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>234.228,0 T€</b>	<b>100,0 %</b>
Eigenkapital		135.789,1 T€	57,9 %	129.931,0 T€	55,5 %
Fremdkapital	kurzfristig	14.981,3 T€	6,4 %	14.181,9 T€	6,1 %
	langfristig	80.900,3 T€	34,5 %	87.378,7 T€	37,3 %
Rückstellungen	kurzfristig	2.808,0 T€	1,1 %	2.556,3 T€	1,0 %
	langfristig	188,4 T€	0,1 %	180,1 T€	0,1 %
<b>Kapital insgesamt</b>		<b>234.667,1 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>234.228,0 T€</b>	<b>100,0 %</b>

\* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Langfristiges Vermögen ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital und Fremdkapital finanziert

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Auf der Vermögensseite führten planmäßige Abschreibungen (5,7 Mio. €) und Grundstücksabgänge aus Kauf/Tausch (0,1 Mio. €, saldiert mit Zugängen) zu einer Verringerung des Anlagevermögens. Die Verminderungen übersteigen die Zugänge aus Investitionen (5,0 Mio. €) in das Anlagevermögen. Die geleistete Sonderzahlung auf Bausparguthaben (0,9 Mio. €) führte zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens.

Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital insbesondere der Jahresüberschuss wider. Zum 31. Dezember 2017 beträgt die Eigenkapitalquote 58,0 % (2016: 55,6 %). Das langfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen (insgesamt 8,1 Mio. €). Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch die zum Bilanzstichtag fälligen, aber noch nicht abgebuchten Annuitäten (0,7 Mio. €).

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (203,8 Mio. €) der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (135,8 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (81,1 Mio. €) finanziert. Zum Bilanzstichtag besteht eine Kapitalreserve von 13,5 Mio. €.

Der Anlagendeckungsgrad beträgt zum Bilanzstichtag 106,6 % (2016: 106,5 %). Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude, ohne Berücksichtigung des stillgelegten Objekts Mainzer Straße 22, liegen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche bei rund 459 € (2016: 462 €/m<sup>2</sup>). Die hierauf anzurechnende Objektverschuldung beträgt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche rund 193 € (2016: 209 €/m<sup>2</sup>).

# 3 | Prognosebericht

Das gesamtwirtschaftlich sehr günstige und robuste konjunkturelle Umfeld lässt auch für die kommenden Jahre eine positive Unternehmensentwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG erwarten, insbesondere auch vor dem Hintergrund des positiven wirtschaftlichen, infrastrukturellen und kulturellen Werdegangs der Landeshauptstadt Erfurt, von dem die Genossenschaft in erheblichem Maße profitiert. Denn der wirtschaftliche Erfolg und die Perspektiven der Genossenschaft sind unmittelbar mit der dynamischen Entwicklung der Stadt Erfurt verbunden. Erfurt hat sich in den vergangenen Jahren hervorragend als urbanes Zentrum Thüringens und auch Mitteldeutschlands etabliert. Die zentrale Lage der Landeshauptstadt und die ausgezeichnete Infrastruktur sowie das gut ausgebildete Fachpersonal begünstigen Erfurt als Wirtschafts- und Tourismusstandort. Schnelle ICE-Verbindungen, die exzellente Anbindung an das Autobahnnetz und der Flughafen sorgen für kurze Wege innerhalb Deutschlands und Europas. Sie bilden beste Voraussetzungen für Unternehmen und Investitionen. Eine hohe Beschäftigungsrate trägt zur Stabilität und zum weiteren Wachstum der Stadt bei. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahlen und -prognosen gehört Erfurt zu den Regionen mit sehr guten Zukunftsaussichten.

Sehr gute Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt

Für die nächsten Jahre ist daher mit einer weiterhin hohen Nachfrage auf dem Erfurter Wohnungsmarkt in allen Preissegmenten zu rechnen. Diese Einschätzung ergibt sich aus dem anhaltenden Zuzug von Beschäftigten, aus der hohen Nachfrage von Studenten und Auszubildenden, der großen Zahl der in Erfurt zu versorgenden Flüchtlinge sowie dem weiter steigenden Anteil älterer Single- und Paarhaushalte. Auf Grundlage dieser Annahmen und unter Berücksichtigung der erwarteten zunehmenden demografischen Fluktuation wurde die langfristige Unternehmensplanung 2017 bis 2027 im Geschäftsjahr weiter fortgeschrieben. Für den mittelfristigen Planungszeitraum sehen wir eine relativ stabile Vermietungsquote von 94,0 % im Minimum. Für das kommende Jahr gehen wir von einer weiteren Verbesserung der Vermietungsquote auf 97,7 % aus. Darüber hinaus sind für die kommenden Jahre moderate Mietzuwächse im Rahmen von planmäßigen Mieterhöhungen, im Zuge von Baumaßnahmen und bei Neuvermietungen von durchschnittlich 1,0 % pro Jahr kalkuliert. Somit ist auch für die kommenden Jahre (2018: 25,1 Mio. €; 2019: 25,1 Mio. €) von weiter leicht steigenden Mieteinnahmen und damit stabilen Mietumsätzen auszugehen. Dabei wird die Einkommensentwicklung aber auch die Entwicklung der Nebenkosten den Rahmen der möglichen Mietanpassungen mitbestimmen.

Über 100 Mio. € für Bestandsinvestitionen und Instandhaltung in den nächsten 10 Jahren geplant

Für die mittel- und längerfristigen Planungszeiträume besitzen die nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung oberste Priorität. So wird die Investitionstätigkeit in den Folgejahren auf hohem Niveau fortgesetzt werden, um die Wohnqualität weiter zu verbessern und die Bestände an die künftigen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Für weitere energetische Fassadenmodernisierungen, die Erneuerung elektrischer Anlagen und erforderliche brandschutzrelevante Maßnahmen, wohnumfeldgestaltende Bauvorhaben sowie für wohnungskonkrete Anpassungsmaßnahmen sollen im Planungszeitraum Bestandsinvestitionen von über 80 Mio. € erfolgen, weitere 21 Mio. € in die laufende Instandhaltung fließen. Allein für 2018 sind nach aktueller Planung Bauinvestitionen von über 13 Mio. € vorgesehen. Davon werden ca. 6 Mio. € aktivierungspflichtig sein. Nach Abschluss der Vorplanungen und aller relevanten wirtschaftlichen und finanziellen Prüfungen soll nunmehr 2018 der Projektstart für ein völlig neues Nutzungskonzept des derzeit stillgelegten Objektes, Mainzer Straße 22, vollzogen werden. In den nächsten Jahren, mit einer geplanten Bauzeit von ca. 2 Jahren, werden hier künftig 114 altersgerechte und barrierearme Wohnungen mit einem dazugehörigen Betreuungsangebot entstehen. Damit erweitern wir unser Bestandsportfolio in Zusammenarbeit mit unseren künftigen Partnern um ein neues Angebotssegment der Genossenschaft. Aufgrund der hohen Nachfrage für diese Wohnformen sehen wir sehr gute Rahmenbedingungen hinsichtlich der künftigen Vermarktung.

Für die Umsetzung der geplanten Investitionen sind im Planungszeitraum 2017 bis 2027 Darlehensneuaufnahmen von 30,0 Mio. € vorgesehen. Dennoch wird unser strategisches Ziel, die bestehenden alten Fremdverbindlichkeiten in den nächsten Jahren verstärkt abzubauen, konsequent fortgesetzt. So sollen bis zum Jahr 2027 nahezu alle vor dem Jahr 2012 valuierten Darlehen an die Banken zurückgezahlt sein. Dafür wurden im Planungshorizont bis 2027 insgesamt 86,7 Mio. € an Tilgungsleistungen und Sondertilgungen eingestellt. Für das Jahr 2018 planen wir konkret 7,2 Mio. € planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen von rund 2,9 Mio. €. Der Zinsaufwand wird sich um weitere 0,6 Mio. € auf dann 2,4 Mio. € reduzieren.

Mit der Umstellung auf ein neues und leistungsfähigeres ERP-System wurden die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um für die kommenden Herausforderungen des digitalen Zeitalters gut gerüstet zu sein. 2018 wird der Umstellungsprozess von GES auf Wodis Sigma der Aareon AG mit dem Teilprojekt der erstmaligen Erstellung der Betriebskostenabrechnung im neuen System abgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die mit der Umstellung verbundenen geänderten Arbeits- und Prozessabläufe nochmals analysiert und die betrieblichen Ordnungen entsprechend angepasst werden.

Für künftige Entwicklung sind keine wesentlichen negativ beeinträchtigenden Risiken erkennbar

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir wiederum ein positives Jahresergebnis von ca. 4 Mio. €, welches gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die zeitlichen Verschiebungen von Baumaßnahmen von 2017 nach 2018 deutlich niedriger ausfallen wird. Ebenso rechnet die Genossenschaft mit einem weiteren positiven Geschäftsverlauf und einer gesicherten Liquidität im gesamten Planungszeitraum. 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.



# 4 | Chancen- und Risikobericht

## 4.1 | Chancen- und Risikomanagement

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

Risikomanagement,  
ein Kernelement  
zur Sicherung der  
wirtschaftlichen Stabilität

## 4.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend dem Risikokatalog werden die für die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG unternehmensrelevanten branchen- und gesellschaftstypischen Risiken, die bei ihrem Eintritt negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnten, regelmäßig beobachtet und bewertet. Die Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarkts, sich verändernde Sozial- und Einkommensstrukturen und die demografische Entwicklung stehen daher besonders im Fokus der Risikobeobachtung. Darüber hinaus ergeben sich aus politisch veranlassten Einflüssen wie beispielsweise der Mietpreisbremse, der Belegungsbindung, oder die Entwicklung des Mindestlohns gewisse Risiken, die die kurzfristigen operativen oder langfristig strategischen Ziele gefährden können. Mit Blick auf den sich schon jetzt abzeichnenden künftigen Fachkräftemangels sind möglicherweise größere Probleme hinsichtlich Bewirtschaftung und Instandhaltung von Gebäuden auch in Anbetracht zunehmender bau- und sicherheitsrelevanter Anforderungen für die wohnungswirtschaftliche Branche zu erwarten. Ebenso können die Entwicklungen an den Finanz- und Kapitalmärkten aufgrund des prognostizierten Zinsanstiegs in den nächsten Jahren für künftige Finanzierungsbedingungen deutlich negative Auswirkungen haben.

## 4.3 | Chancen der künftigen Entwicklung

Erfurts positive Bevölkerungsprognosen sind die Grundlage für eine hohe Vermietungsquote der Genossenschaft

Ein wichtiger Parameter für die weiteren Aktivitäten unserer Genossenschaft ist die Entwicklung der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Erfurt. Als wichtige Impulsgeber für eine weitere Zunahme an Attraktivität und Bedeutung sowie konsequente Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Erfurts werden beispielsweise die Zukunftsprojekte „ICE-Verkehrsknotenpunkt/ICE-City“ und „BUGA 2021“ gesehen. Bei einer weiterhin positiven oder zumindest konstanten Bevölkerungsentwicklung ist für die Genossenschaft die Chance auf eine gute Vermietungsquote des vorhandenen Wohnungsbestands gegeben und damit eine positive Entwicklung der Mieterlöse verbunden. Die daraus resultierende wirtschaftliche Stabilität bietet gute Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zukunftsfähiger und bedarfsgerechter Wohnformen in verschiedenen Segmenten und Stadtteilen des Erfurter Wohnungsmarktes. Die Genossenschaft verfügt über Grundstücksflächenpotentiale, die zukünftige Planungen und Entwicklung von attraktiven, nachgefragten Wohnungsneubau ermöglichen.

Demografischer Wandel – Künftige Herausforderung und Chance zugleich

Der künftige Wachstumsmarkt in der Immobilienwirtschaft wird dabei zunehmend von Seniorenangeboten, wohnbegleitenden Dienstleistungen geprägt sein. Bezahlbares Wohnen in einem Umfeld, welches Älterwerden und Ältersein ermöglicht, Vorkhaltung speziell auf die Wünsche der älteren Menschen zugeschnittener Wohn- und Betreuungsformen, Maßnahmen der Integration, nachbarschaftliche Gemeinschaft, die Fürsorge gewährleistet, dies sind elementare genossenschaftliche Prinzipien, die dem Förderauftrag der Genossenschaft immanent sind.

Hierin besteht eine wichtige Aufgabe und Chance zugleich für die Entwicklung zukunftsfähigen Wohnens in unserer Genossenschaft.

## 4.4 | Gesamtrisikobewertung

Die Gesamtrisikosituation der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG ist überschaubar. Nach den uns heute bekannten Informationen sowie unserer in der Langfristplanung mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2027 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.

# 5 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Genossenschaft verfolgt eine konservative vorausschauende Risikopolitik.

Die Genossenschaft ist Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige Liquiditätsvorschau. Damit wird gewährleistet, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Zur Minimierung von Ausfallrisiken der Mieteinnahmen verfügt die Genossenschaft über ein effizientes Mahnwesen. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit sind wir Finanzrisiken ausgesetzt, die sich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung ergeben. Für die Steuerung dieses Risikos werden regelmäßig Zinsanalysen erstellt. Für die Finanzierung der Investitionen in unserer Genossenschaft werden vordergründig mittel- und langfristige Annuitätendarlehen mit diversifizierten Zinsbindungsfristen zwischen 4 und 10 Jahren verwendet, die derzeit bei Prolongationen auf Endfinanzierung abstellen. 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 minimieren. Allein 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. Darüber hinaus wird aufgrund der derzeitigen Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten mit einem sehr niedrigen Zinsniveau mittelfristig kein großes Risiko in Bezug auf Zinsänderungen gesehen. Die bankenpolitische Ausrichtung, die Entwicklung der Möglichkeiten der überwiegend langfristig zu finanzierenden Investitionen wie auch die Kosten der Darlehensausreichung und -bearbeitung müssen hierbei im Focus bleiben.

Bei der Anlage etwaiger Liquiditätsreserven achten wir grundsätzlich auf konservative Anlageformen wie zum Beispiel in Spareinlagen und festverzinsliche Wertpapiere sowie auf eine Aufteilung der Geldanlagen auf mehrere renommierte Finanzinstitute mit sehr guter Bonität.

Unsere kompetenten, motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben an dem wiederum erfolgreichen Geschäftsjahr 2017 einen erheblichen Anteil. Der wirtschaftliche Erfolg 2017 und die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG in den vergangenen Jahren stimmen uns optimistisch für die Zukunft. Die Erhaltung, weitere Modernisierung und serviceorientierte Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände sowie die Intensivierung der Betreuung unserer Mitglieder bleiben dabei Hauptanliegen unserer genossenschaftlichen Zielstellungen unter der Maßgabe wirtschaftlicher Stabilität. Die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG wird dabei weiterhin als verlässlicher Partner für ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieter und Geschäftspartner agieren.

Erfurt, 06. April 2018  
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

**Der Vorstand**



**Petra Brunke**  
Vorstand Finanzen



**Matthias Kittel**  
Vorstand Technik

**Historie** 1969 begann der Bau des Interhotels „Kosmos“, welches nach einem Baustopp erst im April 1980 in Betrieb ging. Es bot in 321 Zimmern seinen Gästen Platz.

**Gegenwart** Zu sehen ist der Blick vom Dom über die Altstadt zum heutigen Radisson Blu Hotel (ehemals Interhotel „Kosmos“).



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

1 Bilanz zum 31. Dezember 2017	24
2 Gewinn- und Verlustrechnung	26
3 Anhang zum Jahresabschluss 2017	27
4 Bestätigungsvermerk	38



# 1

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	325.837,90 €	371.836,00 €
<b>II</b>	<b>Sachanlagen</b>		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.411.532,77 €	191.100.332,20 €
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.376.871,90 €	2.449.121,92 €
	Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €
	Bauten auf fremden Grundstücken	204,36 €	363,67 €
	Geschäftsausstattung	277.467,69 €	286.459,96 €
	Anlagen im Bau	167.763,48 €	325.891,61 €
	Bauvorbereitungskosten	319.648,84 €	40.174,01 €
<b>III</b>	<b>Finanzanlagen</b>		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	803.201,51 €	893.070,76 €
	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
	Wertpapiere des Anlagevermögens	3.339.885,00 €	3.339.885,00 €
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>203.790.176,55 €</b>	<b>204.574.898,23 €</b>
<b>B</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
	Unfertige Leistungen	11.202.367,81 €	11.064.811,96 €
	Geleistete Anzahlungen	1.154.896,78 €	1.135.154,28 €
<b>II</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
	Forderungen aus Vermietung	101.683,92 €	68.465,93 €
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.172,91 €	812,85 €
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.216,65 €	17.702,00 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	3.321.913,93 €	3.263.283,28 €
<b>III</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.104.222,30 €	14.028.148,56 €
	Bausparguthaben	892.434,50 €	10.840,18 €
<b>C</b>	<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	54.024,00 €	63.924,00 €
	<b>BILANZSUMME</b>	<b>234.667.109,35 €</b>	<b>234.228.041,27 €</b>

PASSIVA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>I</b>	<b>Geschäftsguthaben</b>		
	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	372.875,20	405.320,00 €
	Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.372.680,00	7.349.528,70 €
	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.279,80 € (Vorjahr: 32.686,20 €)	4.350,00	7.749.905,20 € 4.650,00 €
<b>II</b>	<b>Kapitalrücklage</b>		951.057,26 € 936.532,26 €
<b>III</b>	<b>Ergebnisrücklagen</b>		
	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76	56.572.999,76 €
	Gesetzliche Rücklage	34.569.112,13	33.987.076,46 €
	Andere Ergebnisrücklagen	36.323.270,55	127.465.382,44 € 31.084.949,50 €
<b>IV</b>	<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		
	Jahresüberschuss	5.820.356,72	4.714.913,83 €
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.820.356,72	0,00 € -4.714.913,83 €
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>136.166.344,90 €</b> <b>130.341.056,68 €</b>
<b>B</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
	Rückstellungen für Pensionen	188.365,51	180.111,12 €
	Sonstige Rückstellungen	2.808.034,00	2.996.399,51 € 2.556.241,48 €
<b>C</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.621.530,77	87.504.389,78 €
	Erhaltene Anzahlungen	11.582.494,20	11.218.696,89 €
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	189.482,41	162.543,60 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.784.480,17	1.914.231,22 €
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	214,16 €
	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 52.930,34 € (Vorjahr: 71.894,79 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.773,98 € (Vorjahr: 5.284,90 €)	317.992,65	95.495.980,20 € 325.352,45 €
<b>D</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		8.384,74 € 25.203,89 €
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>234.667.109,35 €</b> <b>234.228.041,27 €</b>

# 2

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2017	2016
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	35.981.107,75 €		35.048.946,14 €
aus Betreuungstätigkeit	82.925,94 €		92.516,55 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.620,87 €	36.146.654,56 €	87.407,15 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		137.555,85 €	510.564,52 €
Sonstige betriebliche Erträge		290.148,47 €	581.012,66 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.828.527,33 €		16.744.545,52 €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	66.871,77 €	15.895.399,10 €	68.280,64 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.678.959,78 €</b>	<b>19.507.620,86 €</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.061.655,82 €		3.049.622,24 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 30.853,14 € (Vorjahr: 19.907,44 €)	631.789,66 €	3.693.445,48 €	567.064,44 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.747.315,24 €	5.662.995,35 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.768.765,66 €	1.395.935,74 €
Erträge aus Beteiligungen		46.000,00 €	41.000,00 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 28.710,75 €		42.885,55 €	45.638,26 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		165.320,71 €	196.757,69 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 16.432,00 € (Vorjahr: 48.630,00 €)		2.965.262,90 €	3.462.684,04 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.758.376,76 €</b>	<b>5.652.715,00 €</b>
Sonstige Steuern		938.020,04 €	937.801,17 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.820.356,72 €</b>	<b>4.714.913,83 €</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.820.356,72 €	4.714.913,83 €
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>



# 3 | Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 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 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie unter Beachtung der Satzungsbestimmungen unserer 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 17. Juni 2015 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

## B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände:** Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, aktiviert. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren zugrunde. Das bilanzierte 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, 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: 9/10/20/25/50 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 15 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 410,00 € werden im Anschaffungsjahr 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.

## Umlaufvermögen

**Unfertige Leistungen:** Der Wertansatz der unfertigen Leistungen sowie der hierfür geleisteten Anzahlungen entspricht den Anschaffungskosten. Die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand fanden bei den unfertigen Leistungen entsprechend bestandsmindernd Berücksichtigung.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:** Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Dabei wurden Einzelwertberichtigungen entsprechend der erkennbaren Risiken im erforderlichen Umfang gebildet. Auf nicht einbringbare Forderungen sind entsprechende Abschreibungen vorgenommen worden. 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.

## Rückstellungen

**Rückstellungen für Pensionen:** Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method i.S.d. IAS 19.64) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2005G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Für die Berechnung wurden kein Anwartschaftstrend und eine jährliche Rentensteigerung von 1,5 % unterstellt. 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 3,71 % abgezinst.

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

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

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

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten sind anteilige Erträge, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen, bilanziert.

## 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 32 und 33 verwiesen.

**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 2017 beträgt das Eigenkapital 59,3 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 16,8 T€ ab.

**Ausleihungen an verbundene Unternehmen:** Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen weisen den Restvalutabetrag in Höhe von 803,2 T€ für das Darlehen aus, welches an die Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH ausgereicht wurde.

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

**Unfertige Leistungen:** Die unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich die Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017.

**Forderungen aus Vermietung:** Die wertberechtigten Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum Stichtag auf 101,7 T€. Von diesen Mietforderungen weisen 7,0 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

**Sonstige Vermögensgegenstände:** Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Beträge von 3.195,4 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen bilanziert.

**Rücklagen:** Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2017				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	936.532,26 €	14.525,00 €	0,00 €	951.057,26 €
Ergebnisrücklagen	121.645.025,72 €	5.820.356,72 €	0,00 €	127.465.382,44 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	33.987.076,46 €	582.035,67 €	0,00 €	34.569.112,13 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.084.949,50 €	5.238.321,05 €	0,00 €	36.323.270,55 €

**Rückstellungen:** Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 34,6 T€.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.474,5 T€, für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 311,0 T€ sowie für mögliche Verfahren nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Prozessrisiken in Höhe von 572,5 T€. Des Weiteren wurden 241,8 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen zurückgestellt.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 8,9 T€.

## Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2017					
	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen/ Umgliederungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2017				31.12.2017
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>763.872,69 €</b>	<b>90.617,78 €</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>	<b>854.490,47 €</b>
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.670.584,94 €	4.440.372,17 €	172.134,15 €	325.842,64 €	320.264.665,60 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.881.857,02 €	-	-	-	3.881.857,02 €
Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	-	-	-	5.523.313,10 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.326.397,96 €	141.614,02 €	32.722,08 €	-	1.435.289,90 €
Anlagen im Bau	325.891,61 €	147.807,94 €	5.467,57 €	-300.468,50 €	167.763,48 €
Bauvorbereitungskosten	40.174,01 €	304.848,97 €	-	-25.374,14 €	319.648,84 €
<b>SACHANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>326.776.184,13 €</b>	<b>5.034.643,10 €</b>	<b>210.323,80 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>331.600.503,43 €</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	893.070,76 €	-	89.869,25 €	-	803.201,51 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	3.407.281,00 €	-	-	-	3.407.281,00 €
<b>FINANZANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>4.544.801,76 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>89.869,25 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.454.932,51 €</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>332.084.858,58 €</b>	<b>5.125.260,88 €</b>	<b>300.193,05 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>336.909.926,41 €</b>

ABSCHREIBUNGEN					
ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.2017			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
392.036,69 €	136.615,88 €	-	528.652,57 €	325.837,90 €	371.836,00 €
124.570.252,74 €	5.385.091,44 €	102.211,35 €	129.853.132,83 €	190.411.532,77 €	191.100.332,20 €
1.432.735,10 €	72.250,02 €	-	1.504.985,12 €	2.376.871,90 €	2.449.121,92 €
0,00 €	-	-	0,00 €	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €
7.601,82 €	159,31 €	-	7.761,13 €	204,36 €	363,67 €
1.039.938,00 €	147.731,02 €	29.846,81 €	1.157.822,21 €	277.467,69 €	286.459,96 €
0,00 €	5.467,57 €	5.467,57 €	0,00 €	167.763,48 €	325.891,61 €
0,00 €	-	-	0,00 €	319.648,84 €	40.174,01 €
<b>127.050.527,66 €</b>	<b>5.610.699,36 €</b>	<b>137.525,73 €</b>	<b>132.523.701,29 €</b>	<b>199.076.802,14 €</b>	<b>199.725.656,47 €</b>
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	803.201,51 €	893.070,76 €
0,00 €	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €
67.396,00 €	-	-	67.396,00 €	3.339.885,00 €	3.339.885,00 €
<b>67.396,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>67.396,00 €</b>	<b>4.387.536,51 €</b>	<b>4.477.405,76 €</b>
<b>127.509.960,35 €</b>	<b>5.747.315,24 €</b>	<b>137.525,73 €</b>	<b>133.119.749,86 €</b>	<b>203.790.176,55 €</b>	<b>204.574.898,23 €</b>

**Verbindlichkeiten:** Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grundpfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	81.621.530,77 € (87.504.389,78 €)	7.854.473,90 € (6.845.327,66 €)	29.557.385,87 € (28.682.458,27 €)	44.209.671,00 € (51.976.603,85 €)	81.621.530,77 € (87.504.389,78 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	11.582.494,20 € (11.218.696,89 €)	11.582.494,20 € (11.218.696,89 €)	-	-	-
aus Vermietung	189.482,41 € (162.543,60 €)	189.482,41 € (162.543,60 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	1.784.480,17 € (1.914.231,22 €)	1.784.480,17 € (1.914.231,22 €)	-	-	-
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (214,16 €)	0,00 € (214,16 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	317.992,65 € (325.352,45 €)	317.992,65 € (325.352,45 €)	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>95.495.980,20 €</b> (101.125.428,10 €)	<b>21.728.923,33 €</b> (20.466.365,98 €)	<b>29.557.385,87 €</b> (28.682.458,27 €)	<b>44.209.671,00 €</b> (51.976.603,85 €)	<b>81.621.530,77 €</b> (87.504.389,78 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

## Gewinn- und Verlustrechnung

**Umsatzerlöse:** Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 11.055,5 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

**Sonstige betriebliche Erträge:** In den sonstigen betrieblichen Erträgen der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge von 68,5 T€ aus Rückstellungsaufösungen bilanziert.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen:** Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden zum größten Teil die Sachkosten der Verwaltung ausgewiesen. Darüber hinaus sind Rückstellungszuführungen von 367,8 T€ für mögliche Prozessrisiken und Prozesskosten erfasst.



## D | Sonstige Angaben

**Finanzielle Verpflichtungen:** Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31. Dezember 2017 Bankguthaben in Höhe von 5.293,3 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 1.881,4 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. September 2028. Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black & Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 1.407,1 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 362,3 T€ und für den variablen Zins -42,7 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 160,0 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 509,2 T€ auf.

**Arbeitnehmer der Genossenschaft:** Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2017	2016
Angestellte	53	52
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>57</b>
Auszubildende	5	7

Zum Bilanzstichtag bestanden für 3 Beschäftigte Altersteilzeitvereinbarungen gemäß Altersteilzeitgesetz. Davon befindet sich zum Stichtag ein Arbeitsverhältnis in der Freistellungsphase.

**Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben:** Die Entwicklung des Mitgliederbestandes und der Geschäftsguthaben stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
Mitglieder	8.317	585	546	8.356
Anteile	49.146	3.168	3.008	49.306
Geschäftsguthaben	7.349.528,70 €	460.826,50 €	437.675,20 €	7.372.680,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Stichtag 7.372,7 T€. Damit ergibt sich im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahresstichtag eine Erhöhung um 23,2 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme erhöhte sich um 11,7 T€ und beträgt am Bilanzstichtag 2.506,8 T€.

**Nachtragsbericht:** Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

**Ergebnisverwendung:** Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.820,4 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage und der verbleibende Betrag in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

### **Mitglieder des Vorstandes**

Petra Brunke           Dipl.-Ingenieur-Ökonom  
kaufmännischer Vorstand

Matthias Kittel       Dipl.-Ingenieur (TH)  
technischer Vorstand

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Michael Hiemann     Rechtsanwalt  
Vorsitzender

Marlen Gottschall   Steuerberaterin  
stellv. Vorsitzende

Jürgen Pfeiffer       Dipl.-Betriebswirt, Pensionär

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

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

Sacha Gleichmann    Bürokaufmann  
stellv. Schriftführer

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

Erfurt, 06. April 2018

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

### **Der Vorstand**



**Petra Brunke**  
Vorstand Finanzen



**Matthias Kittel**  
Vorstand Technik

### Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

#### Bestätigungsvermerk des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG** für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2017** geprüft.

Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 4. Mai 2018



**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-  
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband

  
Elfrich  
(Wirtschaftsprüfer)

  
Stellmacher  
(Wirtschaftsprüfer)

**Historie** Das Bild aus dem Jahr 1950 zeigt einen Blick vom Dom auf die nördliche Altstadt.

**Gegenwart** Heute befinden sich aufwendig sanierte Wohn- und Geschäftshäuser am Domplatz.



# *Bericht des Aufsichtsrates*

## Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

**Sehr geehrte Mitglieder der Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG**, der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2017 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diesen bei der Leitung der Genossenschaft begleitend beraten. Wir konnten uns dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandarbeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die Genossenschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikoentwicklung und der Compliance unterrichtet. Dies beinhaltete ebenso Informationen zu Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen bzw. in den vier ordentlichen Sitzungen mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere wurden alle für die Genossenschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und die Vorsitzende des Finanz- und Prüfungsausschusses standen zwischen den Gremiensitzungen im engen und regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand und informierten sich über wesentliche Entwicklungen.

**Arbeit in den Ausschüssen:** Die innerhalb des Aufsichtsrates gebildeten drei Ausschüsse, dienen der effizienten Erfüllung seiner Aufgaben als Kontroll- und Beratungsorgan. Dabei befasst sich der Hauptausschuss mit Grundsatz- und Personalentwicklungsfragen, auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat, und überwacht die Arbeit der Compliance-Organisation der Genossenschaft. Die Hauptthemen des Prüfungs- und Finanzausschusses bilden das Risikomanagement einschließlich des internen Kontrollsystems, aktuelle Fragen der Rechnungslegung und deren Kontrolle durch den Abschlussprüfer sowie die Unternehmensplanung sowie Fragen der Investitionsprüfung. Der Bauausschuss beschäftigt sich mit der technischen Entwicklung des Objektbestandes und überwacht die Umsetzung der geplanten Bauinvestitionen in den Wohnungsbestand einschließlich Wohnumfeld der Genossenschaft.

Die Ausschussvorsitzenden berichten dabei in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Arbeit in den Ausschüssen und bereiten entsprechende Beschlüsse vor. Im Berichtsjahr tagten der Hauptausschuss sowie der Bauausschuss jeweils dreimal. Der Finanz- und Prüfungsausschuss kam in zwei Sitzungen zusammen.

**Themen der Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2017:** Wesentliche Schwerpunkte unserer Sitzungen im Jahr 2017 waren neben der allgemeinen Geschäftsentwicklung die Prüfungen zum Jahresabschluss 2016, der Bauten- und Kostenstand der aktuellen Bauprojekte, die jährliche Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich der Plan-Ist-Analysen, der aktuelle Vermietungsstand sowie die interne Umstellung auf das neue ERP-System Wodis Sigma. Ausführlich und umfassend befasste sich der Aufsichtsrat zudem mit der Fortschreibung der langfristigen Planung bis zum Jahr 2027 und der damit verbundenen Strategieausrichtung einschließlich der Investitionsvorhaben für die nächsten zehn Jahre. In diesem Zusammenhang informierte sich der Aufsichtsrat detailliert über die aktuellen Entwicklungen und Bedingungen für eine wirtschaftlich vertretbare Umsetzung des Investitionsvorhabens in der Mainzer Straße 22. Des Weiteren standen die Vorbereitung und aktive Begleitung der Aktivitäten anlässlich des 60. Jubiläum unserer Genossenschaft im Jahr 2017 auf der Tagesordnung.

Der Vorstand hat alle zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge zur Entscheidung vorgelegt. Die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

**Feststellung des Jahresabschlusses 2017:** Im Rahmen der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wurde der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie der Lagebericht vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beurteilung des prüfenden Verbandes vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. In der Prüfungsabschlussitzung am 26. April 2018 wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden, der Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates sowie dem Vorstand die wesentlichen Ergebnisse durch den Verbandsprüfer verkündet.

Die Unterlagen zum Jahresabschluss und der Vorschlag des Vorstandes für die Ergebnisverwendung bildeten die Grundlage für die eigenen Prüfungshandlungen durch den Finanz- und Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates. In der Aufsichtsratssitzung am 29. Mai 2018 wurden die Berichte des Verbandsprüfers und des Finanz- und Prüfungsausschusses ausführlich behandelt. Es wurden keine Einwendungen erhoben.

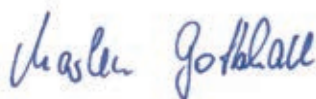
Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss einschließlich den Lagebericht 2017 festzustellen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

**Dank:** Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat der Genossenschaft für ihr großes Engagement und die geleistete hervorragende Arbeit im wiederum sehr erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017. Den ehrenamtlich tätigen Vertretern gebührt der besondere Dank des Aufsichtsrates für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat ist sich sicher, dass wir gemeinsam die gute Arbeit im Jahre 2018 fortsetzen werden.

Erfurt, den 29.05.2018



**RA Michael Hiemann**  
Aufsichtsratsvorsitzender



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



Herausgeber:  
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG  
Johannesstraße 59  
99084 Erfurt  
[www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de)

Fotos: Werbeagentur „Kleine Arche“, Herr Marcel Krummrich, Herr Frank Palmowski, Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG  
Texte: Herr Frank Palmowski, Erfurt Tourismus und Marketing GmbH, Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG  
Gestaltung: Logoform GmbH

© 2018

