



# *Geschäftsbericht 2020*

## Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG – Auf einen Blick

	31.12.2020	31.12.2019
Mieteinheiten	8.594	8.591
davon Wohnungen	7.617	7.616
davon Gewerbe	16	15
Verwaltete Eigentumswohnungen	299	299
Wohnfläche	425.553 m <sup>2</sup>	425.483 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	605.611 m <sup>2</sup>	604.929 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote*	97,5 %	97,7 %
Fluktuationsquote*	7,7 %	8,3 %
Ø Wohnungssollmiete*	5,25 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>
Mitglieder	8.399	8.416
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,4 Mio. €	7,4 Mio. €
Bilanzsumme	237,5 Mio. €	232,4 Mio. €
Anlagevermögen	208,5 Mio. €	201,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	66,0 %	64,4 %
Rücklagen	147,9 Mio. €	141,8 Mio. €
Jahresüberschuss	7.066,7 T€	7.313,4 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37,8 Mio. €	36,8 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	16,4 Mio. €	10,6 Mio. €
EBITDA	14,2 Mio. €	14,9 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	15,1 Mio. €	14,0 Mio. €
Zinsdeckung	5,8 %	7,2 %
Kapitaldienstdeckung	36,5 %	35,6 %
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)*	148 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	2,3 %	2,7 %
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	58	58
Auszubildende	5	5

\*...Bereinigung um Objekt Mainzer Straße 22

# *Inhaltsverzeichnis*

<b>Vorwort</b>	<b>02</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>03</b>
1 Grundlagen des Unternehmens	04
2 Wirtschaftsbericht	05
3 Chancen- und Risikobericht	22
4 Prognosebericht	27
<b>Jahresabschluss</b>	<b>30</b>
1 Gewinn- und Verlustrechnung	31
2 Bilanz zum 31. Dezember 2020	32
3 Anhang zum Jahresabschluss 2020	34
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>44</b>

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mehr als nur Fassade! Unter diesem Motto liest sich unser diesjähriger Geschäftsbericht. Und es nicht nur eine Floskel – diesen Worten gingen Taten voraus. Denn wieder einmal konnten wir ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen. Und das war selbst unter diesen besonderen Umständen möglich. Das Jahr 2020 wird in die Geschichtsbücher eingehen und wir waren mittendrin in der COVID-19-Pandemie. Dies war eine große Herausforderung für uns alle. Viele Bereiche des alltäglichen Lebens wurden auf den Kopf gestellt, der Wunsch zurück zur Normalität wurde zum täglichen Begleiter. Aber unsere Genossenschaft hat gut zusammengehalten. In solchen Zeiten ist es für uns noch viel wichtiger, so vielen Menschen in der Stadt Erfurt ein schönes Zuhause und einen Rückzugsort zu bieten. Unsere Mitglieder sind noch enger zusammengewachsen: nachbarschaftliche Hilfe, emotionaler Beistand, ein Gespräch von Balkon zu Balkon, füreinander da sein. Eine vitale und gemeinschaftliche Genossenschaft bietet Halt – sie ist eben mehr als nur Fassade.

Selbst in einem so turbulenten Jahr wie 2020 konnte die WbG Erfurt viel erreichen. Werfen Sie hier einen Blick in unsere Geschäftszahlen und den Jahresabschluss. Die Bilanzen stehen gut, denn wir haben wieder einmal ein positives Gesamtergebnis erzielt. Besonders freuen wir uns auch über unsere stabilen Mitgliederzahlen. Der Jahresabschluss läutete allerdings gleichzeitig den Abschied von Petra Brunke aus dem Vorstand ein. Iris Liebgott übernimmt ihren Posten seit Januar 2021 und blickt positiv in ein weiteres erfolgreiches Jahr. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und viele neue Projekte in der wunderbaren Stadt Erfurt.

Passend zum Thema „Mehr als nur Fassade“ können Sie sich nach alter Tradition auch auf eine spannende Bildwelt freuen, welche unsere Wohnanlagen aus erstaunlichen Blickwinkeln und ungewöhnlichen Perspektiven in Szene setzt. Die wunderbaren Aufnahmen stammen von der Erfurter Fotografin Barbara Neumann, die schon des Öfteren unseren Bestand in Bildern eingefangen hat. Und wieder einmal können wir sagen, es ist schön bei uns!

Selbst in den verrücktesten Zeiten halten wir zusammen und sind eine wunderbare Gemeinschaft. Darauf sind wir sehr stolz. Der Vorstand bedankt sich für das hervorragende genossenschaftliche Engagement im Interesse unserer Mitglieder bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, beim Aufsichtsrat, bei unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern sowie allen Vertreterinnen und Vertretern.

Nun laden wir Sie herzlich zur Lektüre ein. Wir wünschen einen spannenden und interessanten Einblick in unser abgeschlossenes Geschäftsjahr 2020.

Ihr Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

**Iris Liebgott**

**Matthias Kittel**



# *Lagebericht 2021*

# 1 | Grundlagen des Unternehmens

## 1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

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

Zielgruppen- und bedarfsgerechte Bestandsbewirtschaftung ist Kernaufgabe der Genossenschaft

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

Die Aufgabe der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ziel dabei ist, den Genossenschaftern für jede Lebensphase geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens engagiert sich die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch im sozialen und kulturellen Umfeld der Wohngebiete. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft, mit 7.617 Wohneinheiten per 31.12.2020, verteilen sich weiträumig über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt und auf die Vororte Gebesee und Elxleben.

# 2 | Wirtschaftsbericht

## 2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Zu Beginn des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Neben gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen führte die Pandemie zu einer ausgeprägten Rezession der globalen Volkswirtschaften. Ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase (2019: 0,6 %) im Jahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, vergleichbar mit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die privaten Konsumausgaben reduzierten sich im vergangenen Jahr deutlich um 6,1 % (2019: +1,6 %). Demgegenüber verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben einen Anstieg um 3,3 % (2019: 2,7 %) und hatten so eine stabilisierende Wirkung. Das Handelsvolumen ging im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Exporte reduzierten sich um 9,4 % gegenüber dem Vorjahr. Zusätzlich wurden auch 8,5 % weniger Waren und Dienstleistungen importiert.

Die preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen verringerten sich um 3,1 % (2019: +2,5 %). Einzig die Bauinvestitionen, die durch extrem niedrige Zinsen begünstigt werden, erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % (2019: 3,8 %). Allerdings beeinflusst die staatliche Regulierungspolitik die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau negativ. Bauen wird immer teurer. Neben dem Anstieg der Baupreise haben Bund, Länder und Kommunen durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen zur Verteuerung beigetragen. Effekte aus der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze vom 1. Juli bis 31.12.2020 waren kaum zu verzeichnen.

In Folge der zweiten und dritten Corona-Welle sowie des anhaltenden Lockdowns haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen für das Jahr 2021 deutlich gesenkt. Insgesamt erwarten die Bundesregierung sowie die Institute ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,8 % – 4,2 %.

Quelle:  
Pressemitteilungen  
statistisches Bundesamt  
Nr. 020/081  
vom 14.01./24.02.2021

Negative Rahmen-  
bedingungen  
beeinflussen Wohnungs-  
bauinvestitionen

## 2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die organisierte Wohnungswirtschaft sorgt für bezahlbaren attraktiven Wohnraum breiter Schichten der Bevölkerung und ist ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor.

Im Jahr 2020 investierten die Mitgliedsunternehmen des Thüringer Verbandes der Wohnungswirtschaft e.V. schätzungsweise 500 Mio. € in Neubau und Modernisierung ihrer Bestände (2019: 419 Mio. €). Dabei wurden ca. 393 Wohnungen neu geschaffen bzw. neu angefangen zu bauen. Gesamt gesehen hat sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Landeshauptstadt liegt im Zentrum des Technologiedreiecks Jena-Erfurt-Ilmenau und etabliert sich als Technologie- und Hightechstandort. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“ ist das größte Gewerbegebiet in Thüringen mit großem Erweiterungspotential für Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Ein gesunder Mix aus Infrastruktur, gut ausgebildeten Fachkräften, traditionsreichen Firmen und erfolgreichen Neuansiedlungen in Zukunftsbranchen kennzeichnen den Wirtschaftsraum. Zum Stichtag 31.12.2020 wohnten 214.174 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets. Somit verzeichnete Erfurt im vergangenen Jahr erstmals seit 2006 wieder einen Rückgang von Einwohnern (-243).

Die Corona-Pandemie zeigt negative Auswirkungen in vielen Wirtschaftsbereichen

Infolge der Corona-Pandemie und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf viele Wirtschaftsbranchen konnte der Erfurter Arbeitsmarkt im Jahr 2020 den positiven Trend der Vorjahre nicht bestätigen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist auf 6,6% gestiegen (2019: 5,7%).

Der Wohnungsleerstand wird seitens der Stadt Erfurt auf ca. 1,7% geschätzt. Es kann insgesamt von einem intakten Wohnungsmarkt in Erfurt gesprochen werden, wobei es in ausgewählten Stadtlagen zu Nachfrageüberhängen kommt.

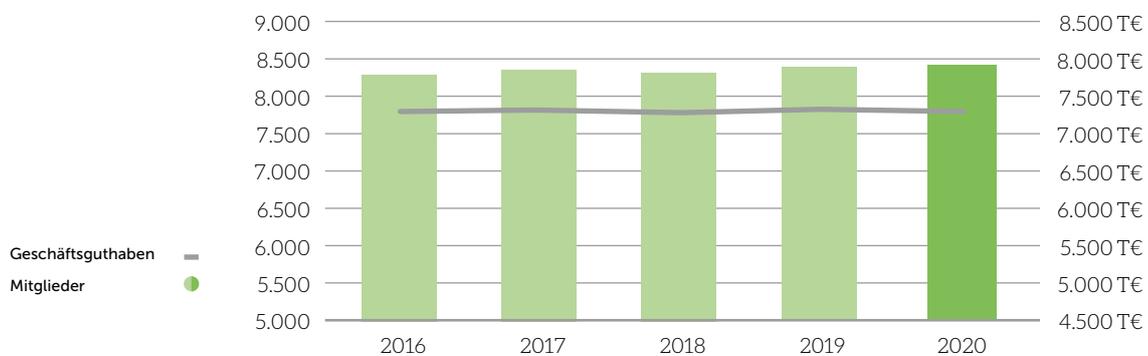


## 2.3 | Geschäftsverlauf

### 2.3.1 | Mitglieder

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist zum Ende des Geschäftsjahres 2020 mit 8.399 gegenüber dem Vorjahr (8.416 Mitglieder) nahezu unverändert. 2020 wurden 519 neue Mitglieder aufgenommen. 536 Mitglieder schieden durch Kündigung bzw. andere Auflösungsgründe aus. Die Geschäftsguthaben der am 31.12.2020 verbleibenden Mitglieder belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 7.354,2 T€. Dies zeugt von einer stabilen Mitgliederentwicklung in den vergangenen Jahren.

verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31. Dezember



Vertreterversammlung  
im schriftlichen  
Umlaufverfahren, erstmalig  
in der Geschichte der  
Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung 2020 konnte nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Grund ist die weltweite Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) mit den erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens durch die Schutzmaßnahmen, insbesondere der Einschränkung der Versammlungsmöglichkeiten. Erstmals in der Geschichte der Genossenschaft fand daher die Vertreterversammlung auf Grundlage des am 27.03.2020 von Bundesrat und Bundestag verabschiedeten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht, Artikel 2 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. So wurden alle notwendigen satzungsmäßig bestimmten Beschlüsse der Vertreterversammlung fristgerecht herbeigeführt, um die Handlungsfähigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG aufrechtzuerhalten.

Für das Jahr 2021 stehen satzungsgemäß die nächsten Vertreterwahlen an. Die hierfür erforderlichen Vorbereitungen wurden im Geschäftsjahr 2020 fristgerecht eingeleitet.

## 2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 7.617 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 425.553 m<sup>2</sup>. Der eigene Bestand setzte sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

BESTANDSENTWICKLUNG	31.12.2020		31.12.2019	
Wohneinheiten	7.617	425.552,63 m <sup>2</sup>	7.616	425.482,93 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	16	1.638,96 m <sup>2</sup>	15	1.670,56 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	960	4.011,41 m <sup>2</sup>	959	4.011,41 m <sup>2</sup>
<b>Mieteinheiten gesamt</b>	<b>8.594</b>	<b>433.169,51 m<sup>2</sup></b>	<b>8.591</b>	<b>433.131,41 m<sup>2</sup></b>

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 298 (Vorjahr 299) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2021 bestätigt.

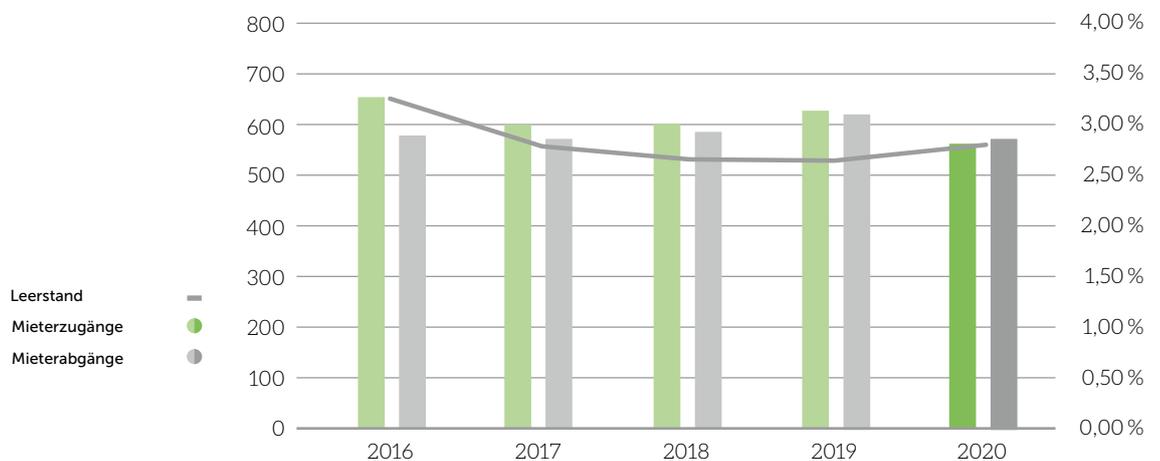
Die Wohnungsbau-  
Genossenschaft  
Erfurt eG bewirtschaftet  
insgesamt  
7.617 Wohnungen

### 2.3.3 | Vermietungsgeschäft

Die Vermietungsquote des nachhaltig vermarktungsfähigen Bestands von 7.485 Wohnungen belief sich am 31. Dezember 2020 auf 97,5 % (Vorjahr 97,7 %). Die Zahl der zum Stichtag nicht vermieteten 184 Wohnungen liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau (174 Wohnungen). Weitere 132 Wohnungen des derzeit im Umbau befindlichen Objektes Mainzer Straße 22 sind derzeit nicht marktaktiv. Entsprechend der großen Nachfrage nach altengerechtem Wohnen wurde mit der Neugestaltung des Hochhauses nach vorherigem Komplettleerzug im Jahr 2019 begonnen. Voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2021 können die ersten Bewohner einziehen.

Im Berichtsjahr wurden 571 neue Verträge geschlossen und 580 Nutzungsverträge beendet. Davon wurden 85 Mieter mit neuem Wohnraum innerhalb unserer Genossenschaft versorgt. Pandemiebedingt lag das Niveau des Neuvermietungsgeschäfts, aber auch die Anzahl der Wohnungskündigungen deutlich unter dem der beiden Vorjahre. Die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand reduzierte sich somit im Geschäftsjahr auf 7,7 % (Vorjahr 8,3 %).

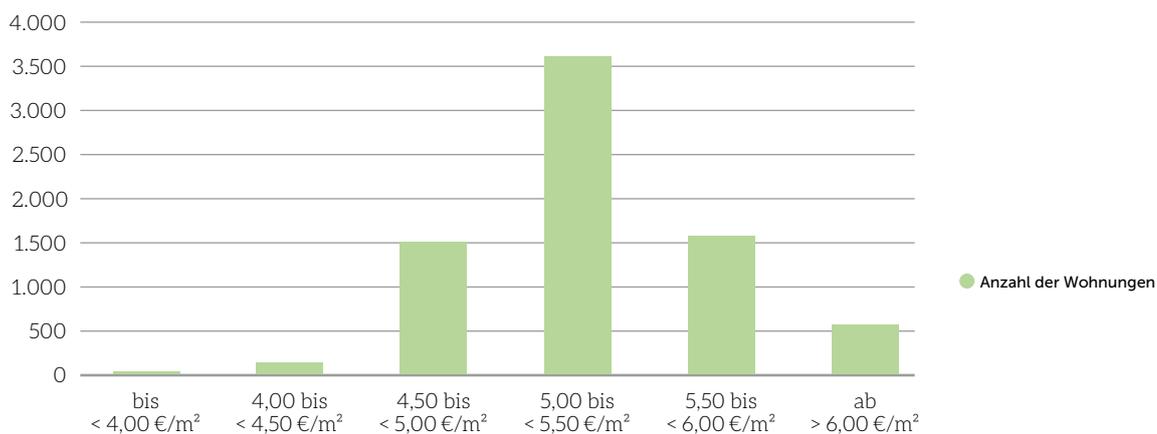
Vermietungsentwicklung



## 2.3.4 | Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen liegt 2020 bei 5,25 €/m<sup>2</sup> pro Monat (Vorjahr 5,12 €/m<sup>2</sup>). Für Bestandswohnungen liegt die Spannweite der durchschnittlichen Objektkaltnieten zwischen 4,58 €/m<sup>2</sup> und 6,46 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat für Neubauten.

### Mietpreisniveau der Wohnungen per 31.12.2020



Durch moderate Anpassung des Nutzungsentgeltes bei bestehenden Vertragsverhältnissen an die ortsüblichen Verhältnisse auf Basis des Mietspiegels der Stadt Erfurt sowie im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnraum nach Nutzerwechsel, hat sich das Sollmietenaufkommen im Jahr 2020 auf insgesamt 26.673 T€ (Vorjahr 26.039 T€) entwickelt. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen betragen 769 T€ (Vorjahr 727 T€).

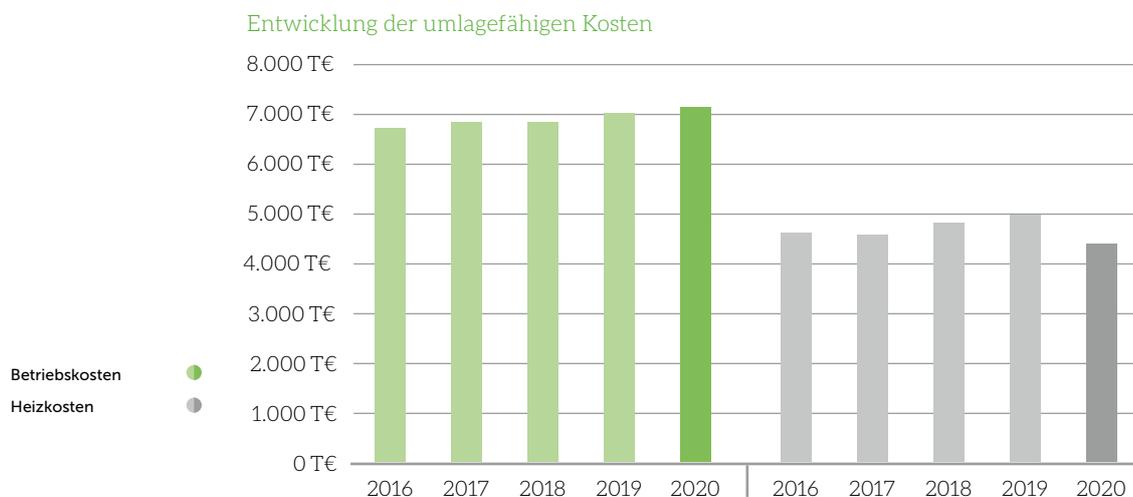
Die Mietumsätze des Geschäftsjahres 2020 lagen 2,3 % höher als im Vorjahreszeitraum

MIETENTWICKLUNG	2020	2019	2018	2017	2016
Sollmieten	26.673,0 T€	26.039,1 T€	25.811,3 T€	25.587,3 T€	25.326,5 T€
Mietausfall durch Leerstand	716,9 T€	668,9 T€	623,0 T€	673,5 T€	814,4 T€
Mietminderungen	51,9 T€	58,2 T€	63,7 T€	61,3 T€	73,6 T€
Umsätze aus Vermietung	25.904,2 T€	25.312,0 T€	25.124,6 T€	24.852,5 T€	24.438,5 T€
Ø Wohnungs-Sollmiete	5,25 €/m <sup>2</sup>	5,12 €/m <sup>2</sup>	5,09 €/m <sup>2</sup>	5,04 €/m <sup>2</sup>	4,99 €/m <sup>2</sup>

Die im Zusammenhang mit der Pandemie befürchteten Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten der Mieter bzw. durch den staatlichen Eingriff in das Mietrecht sind jedoch überschaubar. Durch verstärkte präventive Bearbeitung in Kombination mit einer individuellen Mietschuldnerberatung im Rahmen unseres etablierten Mahn- und Klagewesens ist es insgesamt gelungen, die Mietausfälle weiterhin auf einem niedrigen Niveau zu halten. Bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung entspricht die Forderungsquote 0,47 % (2019 0,37 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt.

## 2.3.5 | Betriebskosten

Den im Geschäftsjahr 2020 entstandenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 11.366 T€ (Vorjahr 11.780 T€) stehen Vorauszahlungen der Mieter von insgesamt 12.299 T€ gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich für 2020 ein deutlicher Rückgang der Heizkosten durch geringere Wärmemengenverbräuche infolge des milden Winterwetters, während sich im Dienstleistungsbereich die Kosten durch Tarifierpassungen sowie den weiter gestiegenen gesetzlichen Mindestlohn insgesamt verteuerten.



## 2.3.6 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Auf der Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen langfristigen Investitionsplanung investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im Geschäftsjahr 2020 wieder umfangreich in den Bestand. Die Investitionshöhe beläuft sich dabei auf insgesamt 16,4 Mio. €. Aufgrund der COVID-19-Pandemie, aber auch wegen baugenehmigungsseitigen Verzögerungen, sicherheitstechnischer, sonstiger bautechnischer und damit planungsseitiger Zusatzanforderungen sowie baukapazitiver Engpässe konnten vorgesehene Investitionen von rund 4,1 Mio. € nicht wie geplant umgesetzt werden. Dies führte wiederum zu deutlich geringeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen entgegen der für 2020 veranschlagten Kosten mit der entsprechend entlastenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

2020 wurden über  
16 Mio. € in die  
Wohnungsbestände  
der Genossenschaft  
investiert

INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGS-AUFWENDUNGEN	2020	2019
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	14.685,5 T€	8.958,1 T€
Kosten laufende Instandhaltung	1.703,6 T€	1.603,5 T€
<b>Summe Baukosten</b>	<b>16.389,1 T€</b>	<b>10.561,6 T€</b>
davon nachträgliche Herstellungskosten	-10.085,3 T€	-5.422,1 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>6.303,8 T€</b>	<b>5.139,5 T€</b>

Auf die laufende Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Absicherung des Not- und Havariedienstes entfielen 1,7 Mio. €. Für größere Einzelmodernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie den Umbau der Mainzer Straße 22 entstanden Baukosten in Höhe von 11,2 Mio. €, für die bedarfsgerechte Herrichtung von Wohnraum zur Wiedervermietung 3,5 Mio. €. Als nachträgliche Herstellungskosten wurden von den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten 10,1 Mio. € aktiviert.

Folgende Baumaßnahmen größeren Umfangs realisierte die Genossenschaft im abgelaufenem Geschäftsjahr:

- Mainzer Straße 22: 4.081,9 T€ – komplexe Sanierung und Umbau dieses 16-geschossigen Wohngebäudes zu barrierearmen Wohneinheiten mit dem Ziel des künftigen Angebotes serviceorientierter Begleitdienstleistungen wie bspw. ambulante Pflege, Tages-, auch Intensivpflege bis hin zu betreutem Wohnen und Demenzpflege
- Bukarester Straße 5-49: 4.380,6 T€ – Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär und -Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
- Sofioter Straße 4-6: 697,0 T€ – Hausanschlussstationen Warmwasserversorgung, Planungsleistungen zur Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen, Brandschutzanlage
- Juri-Gagarin-Ring 126a/Körnerstraße 2: 490,1 T€ – Erneuerung der Aufzugsanlagen
- Bremer Straße 11-17, 12-20/Emdener Straße 3-9, 2-6: 435,8 T€ – Erneuerung Gas- und Hausanschlussstationen
- Hanoier Straße 1-3: 321,6 T€ – Neugestaltung der Haupteingangszone, Treppenanlage, Notausgänge in Zusammenarbeit mit der Stadt Erfurt in Vorbereitung der BUGA 2021
- Györer Straße 5-7: 215,6 T€ – brandschutzgerechte Rettungswege, Umbau der Concierge-Loge

## 2.3.7 | Personal

Zum Jahresende 2020 waren in der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG neben 2 Vorständen, 58 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 58) beschäftigt. Darüber hinaus befinden sich fünf junge Menschen in Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau bzw. absolvieren ihr BA-Studium in der Genossenschaft. Eine Auszubildende hat im Berichtsjahr die Prüfung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau erfolgreich abgeschlossen und wurde im Anschluss an ihre Ausbildung in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Arbeiten im Home-Office sichert den laufenden Geschäftsbetrieb der Genossenschaft während der Corona-Pandemie

Aufgrund der Corona-Pandemie stand die Genossenschaft vor großen Herausforderungen, um den laufenden Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Mit dem Ziel, das Infektionsrisiko so gering wie möglich zu halten, sind viele Mitarbeiter in Form des mobilen Arbeitens zeitweise von zu Hause aus tätig. Dies bedeutete, viele Prozessabläufe in kurzer Zeit neu und anders zu organisieren und den neuen Bedingungen anzupassen. Mit Weiterbildungsangeboten und Qualifizierungsmaßnahmen wurde dies durch die Genossenschaft mit rund 38 T€ gefördert und unterstützt. Pandemiebedingt fanden diese Veranstaltungen größtenteils als Webinar-Veranstaltung statt.

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

## 2.3.8 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

Tochtergesellschaft versorgt fast 3.000 Wohnungen mit Breitbandkabel-dienstleistungen

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gründete im Jahr 2014 eine Tochtergesellschaft mit 100-%iger Beteiligung und 25 T€ Stammkapital. Die Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH sichert für knapp 3.000 Wohnungen im Bestand die Versorgung mit Breitbandkabel-dienstleistungen über ein eigenes modernes Glasfasernetz. Perspektivisch wird für alle derzeit noch nicht versorgten Wohnungen die schrittweise Umsetzung dieses Versorgungsmodells in den Folgejahren geprüft. Dies eröffnet in Zukunft die Chance auf Nutzung weiterer wohnungsnaher Dienstleistungen. 2020 begann die bauseitige Umsetzung zur Erweiterung des Netzausbaus in der Liegenschaft Mainzer Straße 22.



## 2.4 | Lage des Unternehmens

### 2.4.1 | Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sehr erfolgreich verlaufen. Mit einem Jahresüberschuss von 7,1 Mio. € (2019: 7,3 Mio. €) lag das Ergebnis über dem geplanten Zielwert. Nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen setzt sich das Jahresergebnis 2020 wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2020	2019	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.821,5 T€	36.847,7 T€	973,8 T€
Bestandsveränderungen	-413,2 T€	325,8 T€	-739,0 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	324,0 T€	281,4 T€	42,6 T€
<b>Summe Erträge</b>	<b>37.732,3 T€</b>	<b>37.454,9 T€</b>	<b>277,4 T€</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	12.340,1 T€	12.741,9 T€	-401,8 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	6.303,8 T€	5.139,5 T€	1.164,3 T€
Personalaufwand	3.919,6 T€	3.826,4 T€	93,2 T€
Abschreibungen	5.819,3 T€	5.809,1 T€	10,2 T€
Sonstige Aufwendungen	1.174,2 T€	1.191,4 T€	-17,2 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.493,2 T€	1.831,4 T€	-338,2 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>31.050,2 T€</b>	<b>30.539,7 T€</b>	<b>510,5 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.682,1 T€</b>	<b>6.915,2 T€</b>	<b>-233,1 T€</b>
<b>Zins-/Beteiligungsergebnis</b>	<b>176,2 T€</b>	<b>229,3 T€</b>	<b>-53,1 T€</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>208,4 T€</b>	<b>168,9 T€</b>	<b>39,5 T€</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.066,7 T€</b>	<b>7.313,4 T€</b>	<b>-246,7 T€</b>

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 6,7 Mio.€ (2019: Überschuss 6,9 Mio. €) ab. Die Sollmieten sind im Berichtsjahr um 0,6 Mio. € gestiegen. Es sind sinkende Zinsaufwendungen, aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen zu verzeichnen. Die Zinsquote beläuft sich damit auf 5,8 % (2019: 7,2 %). Die Kapitaldienstquote beträgt 36,5 % (2019: 35,6 %). Dem gegenüber stehen gestiegene Instandhaltungskosten sowie höhere Kosten im Personalbereich aufgrund der Personalveränderungen im Berichtsjahr bzw. der ganzjährigen Auswirkungen der tariflichen Anpassung aus dem Vorjahr.

Eigene Berechnungen zum  
Jahresabschluss 2020,  
Zinsquote sinkt auf 5,8 %

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,2 Mio. € (2019: 0,2 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Überschuss von 0,2 Mio. € (2019: 0,2 Mio. €) wird im Wesentlichen von Zuschreibungen (0,2 T€) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (0,2 Mio. €) beeinflusst. Denen stehen insbesondere Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen (0,1 Mio. €) gegenüber.

## 2.4.2 | Vermögenslage

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

STRUKTURBILANZ		31.12.2020		31.12.2019	
Anlagevermögen		208.502,1 T€	87,8 %	201.947,4 T€	86,9 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	12.533,7 T€	5,3 %	12.939,5 T€	5,6 %
	Forderungen, sonstige Aktiva, Bausparguthaben und Rechnungsabgrenzungsposten	4.332,6 T€	1,8 %	4.816,6 T€	2,1 %
	Flüssige Mittel*	12.125,8 T€	5,1 %	12.674,3 T€	5,4 %
<b>Vermögen insgesamt</b>		<b>237.494,2 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>232.377,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>
Eigenkapital		156.283,5 T€	65,8 %	149.229,0 T€	64,2 %
Fremdkapital	kurzfristig	16.242,9 T€	6,8 %	15.270,9 T€	6,6 %
	langfristig	62.092,7 T€	26,2 %	65.193,3 T€	28,1 %
Rückstellungen	kurzfristig	2.635,7 T€	1,1 %	2.459,6 T€	1,0 %
	langfristig	239,4 T€	0,1 %	225,0 T€	0,1 %
<b>Kapital insgesamt</b>		<b>237.494,2 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>232.377,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>

\* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen auf Grund umfangreicher Modernisierungstätigkeit im Wohnungsbestand der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Mio. €. Dabei wurden rund 10,4 Mio. € in das Sachanlagevermögen investiert. Die im Anlagevermögen gehaltenen Wertpapiere erhöhten sich um 2,0 Mio. €. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen von insgesamt 5,8 Mio. €.

Zur Finanzierung der Investitionen in das langfristige Vermögen wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 5,8 Mio. € valutiert. Unter Berücksichtigung der planmäßigen und vorzeitigen Tilgung in Höhe von 8,8 Mio. € verringerte sich das Fremdkapital um 3,1 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (208,5 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (156,3 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (62,1 Mio. €) finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

KENNZAHLEN	2020	2019
Eigenkapitalquote	66,0%	64,0%
Anlagendeckungsgrad	105 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup>
Restbuchwert	434 €/m <sup>2</sup>	443 €/m <sup>2</sup>
Ø Objektverschuldung	148 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>

## 2.4.3 | Finanzlage

Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel der Genossenschaft gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend von Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Zahlungsströme dargestellt:

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020	2019
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.066,7 T€</b>	<b>7.313,4 T€</b>
+ Abschreibungen	5.819,3 T€	5.809,1 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-10,5 T€	-586,8 T€
<b>Cashflow</b>	<b>12.875,5 T€</b>	<b>12.535,7 T€</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.148,3 T€</b>	<b>14.025,4 T€</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.187,5 T€</b>	<b>-5.736,9 T€</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.509,3 T€</b>	<b>-8.659,7 T€</b>
<b>Veränderung des liquiden Vermögens</b>	<b>-548,5 T€</b>	<b>-371,2 T€</b>

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 15,1 Mio. € ausgewiesen.

Eigene Berechnungen  
zum Jahresabschluss  
2020, 15,1 Mio. €  
positiver Cash Flow  
aus laufender  
Geschäftstätigkeit

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-11,2 Mio. €) sowie der Finanzierungstätigkeit (-4,5 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit (15,1 Mio. €) und aus dem liquiden Vermögen (0,5 Mio. €) der Genossenschaft finanziert.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2020	2019
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.148,3 T€</b>	<b>14.025,4 T€</b>
- Zinsaufwendungen	-1.493,2 T€	-1.831,4 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-7.959,1 T€	-7.185,2 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>5.696,0 T€</b>	<b>5.008,8 T€</b>

Im Geschäftsjahr 2020 reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (15,1 Mio. €) aus, um die Zinsaufwendungen (1,5 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (8,0 Mio. €) zu decken. Darüber hinaus verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 5,7 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.



# 3 | Chancen- und Risikobericht

## 3.1 | Chancen- und Risikomanagement

Chancen- und risiko-  
basiertes Denken  
als wertvolle Basis für  
effizientes und  
effektives Handeln

Für den fortwährenden Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist es entscheidend, die Chancen und Risiken, die sich aus der operativen Geschäftstätigkeit ergeben, frühzeitig zu erkennen, zutreffend zu bewerten sowie sie vorausschauend und effizient zu steuern. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Risiken wird in der Genossenschaft durch ein umfassendes Risikomanagement- und Internes Kontrollsystem sichergestellt. Dies umfasst neben den internen Kontrollen, dem regelmäßigen Berichtswesen zu allen wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Risiko-Kennzahlen, einer langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Dabei werden insbesondere externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Darüber hinaus stehen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft, welche sich möglicherweise wegen der anhaltenden COVID-19-Pandemie ergeben könnten, derzeit verstärkt im Fokus.

## 3.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Die seit Anfang 2020 in Deutschland vorherrschende Pandemie durch das sich weltweit ausbreitende Coronavirus (COVID-19) führte zu deutlichen Einschränkungen im gesellschaftlichen und sozialen Leben sowie den unterschiedlichsten Auswirkungen im Bereich der Wirtschaft. Dabei ist die Immobilienwirtschaft eher mittelbar betroffen und es ist schwierig, die Auswirkungen der Pandemie für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft genau einzuschätzen. Zu nennen sind hier Risiken aus der Verzögerung von Planung- und Genehmigungsverfahren sowie der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Die bedeutendsten Risikobereiche für die Unternehmensentwicklung im Bereich der Wohnungswirtschaft bestehen zum einen in der Entwicklung am Wohnungsmarkt, eng verbunden mit den demografischen Veränderungen und zum anderen in der Entwicklung an den Kapitalmärkten. Gegenwärtig wird kein erhöhtes Leerstandsrisiko gesehen, da eine stabile Nachfrage von Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt gegeben ist.

Einnahmeseitige Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf der Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Es könnten im Rahmen des gültigen Mietenspiegels eher mittelfristig Entwicklungsmöglichkeiten entstehen, die künftig zu höheren Erlösen führen. Risiken im Bereich der Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus einer gewissen Überregulierung mittels gesetzlicher Vorschriften. Hierzu zählen u.a. die Themen CO<sub>2</sub>-Bepreisung, EEG-Novelle, Grundsteuerreform, Mietpreisbremse, Mietendeckel/Kappungsgrenzen, Energieeinsparverordnung, die Vorschriften zum Mindestlohn sowie weiter steigende Baupreise. Deren negative Auswirkung auf die künftige Bau- Vermietungstätigkeit ist absehbar und die politische Forderung, kostengünstig zu bauen und zu sozialverträglichen Preisen zu vermieten, wird ab absurdum geführt.

Gesetzliche Überregulierung  
versus kostengünstiges  
Bauen zu sozialverträglichen  
Mieten

Die Ausfallrisiken der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden als derzeit gering eingeschätzt. Die Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie sind hier bisher überschaubar. Daraus ergibt sich, dass keine Liquiditätsrisiken weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten sind und damit der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen der Mieterträge vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben.

### 3.3 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Die Genossenschaft ist Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige Liquiditätsvorschau. Damit wird gewährleistet, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Zur Minimierung des Ausfallrisikos von Forderungen aus Mieteinnahmen verfügt die Genossenschaft über ein umfassendes und effizientes Forderungsmanagement.

Das Zinsänderungsrisiko ist aufgrund des aktuell sehr niedrigen Zinsniveaus gering. Die Wohnungsbestände sind lang- und mittelfristig finanziert. Für fast 85 % der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht zudem eine feste Zinsbindung für die gesamte Laufzeit. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Absicherungen mit günstigen Forward-Konditionen mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren für hohe Planungssicherheit. Unter dem Gesichtspunkt der Zinssicherung hat die Genossenschaft ein Zinsderivat zur Zinssicherung zurückliegend in Anspruch genommen. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Ein wesentlicher Anstieg der Zinsen und damit eine finanzielle Gefährdung unserer Genossenschaft wird nicht erwartet.

Fast 85 % der Darlehensverbindlichkeiten sind bis zum Laufzeitende fest vereinbart

Von etwaigen Liquiditätsengpässen ist aufgrund des aktuellen Guthabenbestandes mittelfristig nicht auszugehen. Vor dem Hintergrund der Vermeidung bzw. Reduzierung von Verwahrentgelten auf die erforderliche Mindestliquidität erhält künftig aber eine weiter optimierte Liquiditätssteuerung zunehmende Bedeutung. Die aktuell begrenzten Möglichkeiten renditegenerierender Anlageformen sind hier allerdings im unmittelbaren Kontext mit den sehr günstigen Konditionen bei den Passivgeschäften mit Banken zu sehen, die eine wesentlich höhere Bedeutung für die Wohnungswirtschaft haben. Das Risiko bei der Anlage von Liquiditätsreserven stellt sich zudem grundlegend als gering dar, da wir in Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie grundsätzlich eine konservative Anlagepolitik verfolgen und im Wesentlichen mit Geschäftsbanken mit sehr guter Bonität zusammenarbeiten.

## 3.4 | Chancen der künftigen Entwicklung

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 Erfurt werden beispielsweise die Zukunftsprojekte „ICE-Verkehrsknotenpunkt/ICE-City“ und „BUGA 2021“ gesehen. Bei einer weiterhin positiven oder zumindest stabilen Bevölkerungsentwicklung ist für die Genossenschaft die Chance auf eine gute Vermietungsquote des vorhandenen Wohnungsbestands gegeben. Die Genossenschaft verfügt über Grundstücksflächenpotentiale, die nachfrage- und kundenorientierte Neubauprojekte ermöglichen.

Ferner wird der künftige Wachstumsmarkt in der Immobilienwirtschaft zunehmend von neuen Sonderwohnformen geprägt sein, die bezahlbares Wohnen in einem infrastrukturell gut erschlossenen und lebenswerten Umfeld sowie ein würdevolles Älterwerden und Ältersein ermöglichen. Integration zur Förderung nachbarschaftlicher Gemeinschaft sowie Fürsorge zu gewährleisten, ist ein genossenschaftliches Grundanliegen. Hierin besteht eine wichtige Aufgabe und Chance zugleich für die Entwicklung zukunftsfähigen Wohnens in unserer Genossenschaft. Unter diesem Gesichtspunkt erfolgt seit 2019 der Umbau des Punkthochhauses in der Mainzer Straße. Hier entstehen 116 barrierearme Wohnungen für deren zukünftigen Bewohner es, in Kooperation mit einem privaten Pflegeunternehmen, ein breit gefächertes Betreuungs- und Unterstützungsangebot geben wird.

## 3.5 | Gesamtrisikobewertung

In der Gesamtbeurteilung der Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sowie der in der Langfristplanung bis zum Jahr 2030 abgebildeten finanziellen Rahmenbedingungen sowie eingeordneten Geschäfts- und Investitionstätigkeiten kann der Vorstand derzeit keine hinreichend wahrscheinlichen Risiken oder Risikokombinationen erkennen, die den Bestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gefährden oder einen wesentlichen abweichenden Einfluss auf die geplante Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden

Trotz der aktuell anhaltenden COVID-19-Pandemie und den sich daraus ableitbaren gesamtwirtschaftlichen Folgen gehen wir fest davon aus, dass wir für die nächsten Jahre gut gerüstet sind und dass der Fortbestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch über die Krise hinaus gesichert.



# 4 | Prognosebericht

Das Corona-Virus hat die deutsche Wirtschaft nach wie vor fest im Griff. Welche genauen wirtschaftlichen Folgen für Deutschland daher im Jahr 2021 genau zu erwarten sind und wie schnell eine konjunkturelle Erholung möglicherweise eintreten wird, hängt entscheidend vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie ab. Solange die Epidemie vorherrscht und neue Lockdowns immer eine Möglichkeit sind, wird die wirtschaftliche Erholung gebremst und die Rückkehr zu einer gewissen Normalität verzögert. Mit flächendeckenden Impfungen und effizienten Teststrategien könnte sich die Lage jedoch allmählich entspannen und sich die wirtschaftliche Entwicklung in allen Bereichen positiv gestalten.

Die konjunkturellen Folgen der Corona-Pandemie sind bisher noch nicht vollständig abschätzbar

## Vermietung

Für das Jahr 2021 ist davon auszugehen, dass sich die Vermietungssituation gegenüber 2020 nicht wesentlich verändert. Pandemiebedingt könnte sich das Umzugsverhalten der Bevölkerung vorübergehend auf einem etwas niedrigeren Niveau als in den vergangenen Jahren bewegen, was sich allerdings bei den Zu- und Wegzügen gleichlaufend darstellen dürfte. Ausgehend von der zentralen und infrastrukturell günstigen Lage hat Erfurt, als Landeshauptstadt sowie als Wirtschafts- und Tourismusstandort beste Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung und somit einen steigenden Bedarf an Wohnraum. Auch die BUGA21 dürfte das Image verbessern und die Anziehungskraft weiter erhöhen. Mittel- und langfristige beeinflussen vier großen Trends die Wohnungswirtschaft:

- der demografischen Entwicklung, insbesondere durch den Zuzug von Menschen in die Großstadt
- Alterung der Gesellschaft, der zunehmenden sozialen Spreizung der Gesellschaft
- den stetig steigenden Anforderungen an Brandschutz, Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie
- der wachsenden Vielfalt persönlicher Lebensstile

Diese Entwicklung gilt es zu beachten und mittels differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten. Sollte die prognostizierte demografische Fluktuation entsprechend unserer Langfristplanung bis 2030 zutreffen, ist eine stabile Vermietungsquote im Minimum bei 95,2% wahrscheinlich.

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

## Umsatz

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG erwartet für das Geschäftsjahr 2021 eine Jahressollmiete von ca. 27,4 Mio. €, die sich damit etwa knapp 3% über dem Vorjahresniveau bewegt. Das Wachstum ergibt sich durch die erstmalige Vermietung des Punkthochhauses Mainzer Straße mit 116 Wohnungen sowie planmäßige Nutzungsgebührenanpassungen gemäß § 558 BGB und unter Anwendung des gültigen Mietspiegels der Stadt Erfurt sowie bei Neuvertragsmieten. Auch zukünftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten nur moderat steigen und Mieterhöhungspotenziale im Interesse der Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

### **Investitionen und Instandhaltung**

Mittel- bis langfristig ist die nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung der Genossenschaft vorgesehen. Aber auch Neubauprojekte werden das Portfolio der Genossenschaft perspektivisch ergänzen. 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, Strangsanierungen und Sanierung der technischen Gebäudeausstattung, wohnumfeldgestaltende Bauvorhaben sowie für wohnungskonkrete Anpassungsmaßnahmen sollen im Planungszeitraum bis 2030 Bestandsinvestitionen von über 100 Mio. € erfolgen, weitere 57 Mio. € sind für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Allein für 2021 sind nach aktueller Planung Bauinvestitionen von fast 19 Mio. €, also durchschnittlich 44,79 €/m<sup>2</sup> pro Jahr angesetzt. Davon werden ca. 10 Mio. €, durchschnittlich 24,91 €/m<sup>2</sup> pro Jahr, als nachträgliche Herstellungskosten in die Bestände fließen.

### **Finanzen**

Strategie der Entschuldung zur Schaffung neuer Beleihungsspielräume wird weiter fortgesetzt

Finanziert werden diese künftigen Maßnahmen aus Eigenmitteln, Fördermitteln sowie durch Darlehensaufnahmen über Kreditinstitute. Um für die künftigen Finanzierungsbedarfe die erforderlichen Beleihungsspielräume zu schaffen, bleibt es strategisches Ziel, in den nächsten Jahren die bestehenden Fremdverbindlichkeiten aus zurückliegenden Sanierungsdarlehen konsequent weiter abzubauen. Für 2021 planen wir eine weitere Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten auf dann ca. 61,0 Mio. €. Dabei sind in der Planungsrechnung 2021 Neuvaluierungen von 7,0 Mio. € sowie planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen zusammen von rund 9,0 Mio. € veranschlagt. Der absolute Zinsaufwand wird im Vergleich zum aktuellen Geschäftsjahr um fast 26 % auf dann 1,1 Mio. € sinken.

### **Digitalisierung**

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG arbeitet vorrangig mit der wohnungswirtschaftliche Software WODIS Sigma. Dadurch sind eine sichere und stabile Bestandsverwaltung und das Zusammenspiel von ERP-System und digitalen Lösungen gewährleistet. Die Genossenschaft befindet sich gegenwärtig in der Umsetzung einer digitalen Grundstrategie für alle Unternehmensbereiche. Im Fokus stehen dabei:

- Betriebliche Optimierung
- Intelligentes Gebäude
- Individuelles Wohnen
- Kommunikationswege und Kundenansprache

Wie wichtig es war, sich bereits frühzeitig mit dieser Thematik auseinanderzusetzen, haben auch die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie gezeigt. Aufgrund des bereits erreichten Digitalisierungsgrades kann die Genossenschaft während eines Lockdowns in kürzester Zeit ins mobile Arbeiten von zu Hause aus wechseln und von dort auf alle relevanten Daten zurückgreifen. Ab Mitte 2021 soll mit der digitalen Wohnungsabnahme ein weiterer wichtiger Digitalisierungsbaustein umgesetzt werden.

Der Digitalisierungsprozess in der Immobilienwirtschaft erfordert verantwortungsvolles Handeln mit dem Ziel, dass auch weiterhin der Mensch im Mittelpunkt steht und von den digitalen Lösungen profitiert.

### Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2021 wird wiederum ein nachhaltig positives Jahresergebnis in Höhe von ca. 4,2 Mio. € erwartet. Das Ergebnis 2021 liegt damit unter dem Vorjahresniveau, was sich im Wesentlichen durch die zeitlichen Verschiebungen von beabsichtigten Baumaßnahmen 2020 nach 2021 und in die Folgejahre begründet.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, einem noch anhaltenden Niedrigzinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterlösen in Höhe von 26,5 Mio. € (2022: 27,2 Mio. €). Für die Jahre bis 2030 werden entsprechend unserer Planung positive Ergebnisse und eine gesicherte Liquidität prognostiziert. Diese wird sich jedoch aufgrund der hohen Investitionstätigkeit, für die verstärkt Eigenmittel eingesetzt werden, in den kommenden Jahren verringern.

Aus heutiger Sicht sind negative Beeinträchtigungen für die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG nicht zu erkennen.

Wir gehen davon aus, dass nach Abflauen der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Stabilisierung sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben, Erfurt sich weiterhin positiv als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum entwickelt. Der Erfolg des wohnungsgenossenschaftlichen Geschäftsmodells liegt in der Ausrichtung auf nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und zufriedene Mitglieder und nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristige Gewinne.

Nachhaltige Bestands-  
bewirtschaftung ist  
Grundanliegen unserer  
genossenschaftlichen  
Arbeit

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich daher auch künftig als zuverlässiger, seriöser und wirtschaftlich starker Partner, vor allem für ihre Genossenschaftsmitglieder, Nutzer und Geschäftspartner.

Erfurt, 30. April 2021  
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG  
Der Vorstand

**Iris Liebgott**  
Vorstand Finanzen

**Matthias Kittel**  
Vorstand Technik



*Jahresabschluss für  
das Geschäftsjahr  
2020*

# 1 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2020	2019
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	37.821.472,58 €		36.847.672,80 €
aus Betreuungstätigkeit	83.134,54 €		82.689,88 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.957,52 €	37.959.564,64 €	52.839,27 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-413.204,49 €	325.773,73 €
Sonstige betriebliche Erträge		638.033,73 €	672.987,78 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.742.661,06 €		16.977.872,46 €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.400,90 €	17.784.061,96 €	37.879,93 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.400.331,92 €</b>	<b>20.966.211,07 €</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.228.740,55 €		3.147.009,38 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 38.354,38 € (Vorjahr: 42.537,67 €)	734.553,83 €	3.963.294,38 €	739.430,44 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.819.338,13 €	5.809.053,79 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.300.215,82 €	1.408.638,32 €
Erträge aus Beteiligungen		50.000,00 €	49.000,00 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 19.280,57 € (Vorjahr: 22.529,08 €)		48.721,18 €	51.294,01 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		79.916,81 €	131.473,38 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.507.762,54 €	1.846.902,25 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.988.359,04 €</b>	<b>8.246.944,28 €</b>
Sonstige Steuern		921.676,74 €	933.537,80 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>7.066.682,30 €</b>	<b>7.313.406,48 €</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		7.066.682,30 €	7.313.406,48 €
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

# 2 | Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019
<b>A</b>	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I</b>	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	32.453,12 €	125.302,89 €
<b>II</b>	<b>Sachanlagen</b>		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.834.442,84 €	183.834.442,84 €
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.339.348,41 €	2.377.141,00 €
	Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €
	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	0,00 €
	Geschäftsausstattung	362.119,57 €	351.274,99 €
	Anlagen im Bau	13.033.297,30 €	4.488.428,72 €
	Bauvorbereitungskosten	39.210,40 €	62.232,80 €
<b>III</b>	<b>Finanzanlagen</b>		
	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	25.000,00 €
	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	514.942,47 €	614.241,90 €
	Beteiligungen	219.450,00 €	219.450,00 €
	Wertpapiere des Anlagevermögens	6.326.585,00 €	4.326.585,00 €
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>208.502.065,66 €</b>	<b>201.947.413,24 €</b>
<b>B</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I</b>	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
	Unfertige Leistungen	11.366.275,66 €	11.779.480,15 €
	Geleistete Anzahlungen	1.160.022,05 €	1.160.022,05 €
<b>II</b>	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
	Forderungen aus Vermietung	97.045,68 €	103.794,44 €
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.874,91 €	1.777,76 €
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.510,90 €	7.672,47 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	4.221.306,59 €	3.794.586,26 €
<b>III</b>	<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.032.105,97 €	12.650.105,65 €
	Bausparguthaben	0,00 €	904.120,84 €
<b>C</b>	<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	3.977,34 €	4.614,40 €
<b>D</b>	<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	93.660,22 €	24.218,02 €
	<b>BILANZSUMME</b>	<b>237.494.231,03 €</b>	<b>232.377.805,28 €</b>

PASSIVA			31.12.2020	31.12.2019
<b>A</b>	<b>EIGENKAPITAL</b>			
	<b>I Geschäftsguthaben</b>			
	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	396.750,00 €		376.050,00 €
	Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.354.150,00 €		7.379.375,00 €
	Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.900,00 €	7.754.800,00 €	4.500,00 €
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.250,00 € (Vorjahr: 17.125,00 €)			
	<b>II Kapitalrücklage</b>		992.957,26 €	979.982,26 €
	<b>III Ergebn isrücklagen</b>			
	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €		56.572.999,76 €
	Gesetzliche Rücklage	36.616.209,63 €		35.909.541,40 €
	Andere Ergebn isrücklagen	54.747.148,04 €	147.936.357,43 €	48.387.133,97 €
	<b>IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
	Jahresüberschuss	7.066.682,30 €		7.313.406,48 €
	Einstellung in Ergebn isrücklagen	-7.066.682,30 €	0,00 €	-7.313.406,48 €
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>156.684.114,69 €</b>	<b>149.609.582,39 €</b>
<b>B</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
	Rückstellungen für Pensionen	239.382,75 €		225.017,72 €
	Sonstige Rückstellungen	2.635.684,00 €	2.875.066,75 €	2.459.611,00 €
<b>C</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.121.141,02 €		65.221.089,30 €
	Erhaltene Anzahlungen	12.298.991,07 €		11.981.530,97 €
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	230.103,31 €		218.311,17 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.961.739,88 €		2.495.150,70 €
	Sonstige Verbindlichkeiten	323.074,31 €	77.935.049,59 €	167.512,03 €
	davon aus Steuern 49.584,74 € (Vorjahr: 54.772,25 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.856,78 € (Vorjahr: 4.605,47 €)			
	<b>BILANZSUMME</b>		<b>237.494.231,03 €</b>	<b>232.377.805,28 €</b>

# 3 | Anhang zum Jahresabschluss 2020

## A | Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 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. Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen“ (FormblattVO) in der Fassung vom 16. Oktober 2020 Berücksichtigung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

## B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

### **Sachanlagevermögen**

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

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

Die lineare Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

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

### **Unfertige Leistungen**

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.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**

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

### **Rückstellungen für Pensionen**

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck - Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Die Berechnungen wurden ohne Anwartschaftstrend und mit einer jährlichen Rentensteigerung von 1,5% vorgenommen. Der Erfüllungsbetrag wurde zum Stichtag mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,38% abgezinst.

### **Übrige Rückstellungen**

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

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

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

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

#### **Entwicklung des Anlagevermögens**

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

Unter den Abgängen der Positionen „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden 1.008,0 T€ (Buchwert 0,0 T€) nachträgliche Korrekturen der ursprünglichen Anschaffungskosten im Zusammenhang mit historischen Bewertungssachverhalten ausgewiesen. Des Weiteren ist in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ im Abgang ein Tilgungszuschuss mit 90,0 T€ für bereits in Vorjahren aktivierte Modernisierungskosten enthalten.

#### **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 2020 beträgt das Eigenkapital 135,9 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 28,5 T€ ab.

#### **Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen weisen den Restvalutabetrag in Höhe von 514,9 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 beinhalten ausschließlich die Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2020.

### Forderungen aus Vermietung

Die wertberichtigten Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum Stichtag auf 97,0 T€. Von diesen Mietforderungen weisen 13,9 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Beträge von 4.011,9 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen bilanziert.

### Rücklagen

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020				
Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	979.982,26 €	12.975,00 €	0,00 €	992.957,26 €
Ergebnisrücklagen	140.869.675,13 €	7.066.682,30 €	0,00 €	147.936.357,43 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	35.909.541,40 €	706.668,23 €	0,00 €	36.616.209,63 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	48.387.133,97 €	6.360.014,07 €	0,00 €	54.747.148,04 €

### Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 35,8 T€.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.356,8 T€, für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 473,1 T€ sowie für mögliche Prozessrisiken in Höhe von 398,7 T€ bilanziert. Des Weiteren wurden vor Verrechnung mit Aktivguthaben 373,1 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen zurückgestellt.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 13,3 T€.

**ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020**

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	01.01.2020				31.12.2020
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>807.249,81 €</b>	<b>6.093,49 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>813.343,30 €</b>
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	324.263.185,76 €	1.679.127,67 €	979.748,54 €	15.294,43 €	324.977.859,32 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.383.667,63 €	40.064,39 €	153.595,24 €	-	4.270.136,78 €
Grundstücke ohne Bauten	5.523.313,10 €	-	-	-	5.523.313,10 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Geschäftsausstattung	1.567.168,99 €	131.211,32 €	128.192,81 €	-	1.570.187,50 €
Anlagen im Bau	4.488.428,72 €	8.497.930,21 €	-	46.938,37 €	13.033.297,30 €
Bauvorbereitungskosten	62.232,80 €	39.210,40 €	-	-62.232,80 €	39.210,40 €
<b>SACHANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>340.295.962,49 €</b>	<b>10.387.543,99 €</b>	<b>1.261.536,59 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>349.421.969,89 €</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	614.241,90 €	-	99.299,43 €	-	514.942,47 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.393.981,00 €	3.000.000,00 €	1.000.000,00	-	6.393.981,00 €
<b>FINANZANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>5.252.672,90 €</b>	<b>3.000.000,00 €</b>	<b>1.099.299,43 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>7.153.373,47 €</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>346.355.885,20 €</b>	<b>13.393.637,48 €</b>	<b>2.360.836,02 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>357.388.686,66 €</b>

ABSCHREIBUNGEN							BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert		
01.01.2020				31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019		
681.946,92 €	98.943,26 €	-	-	780.890,18 €	32.453,12 €	125.302,89 €		
140.428.742,92 €	5.525.828,09 €	869.892,78 €	193.165,20 €	144.891.513,03 €	180.086.346,29 €	183.834.442,84 €		
2.006.526,63 €	74.200,04 €	149.938,30 €	-	1.930.788,37 €	2.339.348,41 €	2.377.141,00 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	5.523.313,10 €	5.523.313,10 €		
7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €	0,00 €	0,00 €		
1.215.894,00 €	120.366,74 €	128.192,81 €	-	1.208.067,93 €	362.119,57 €	351.274,99 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	13.033.297,30 €	4.488.428,72 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	39.210,40 €	62.232,80 €		
<b>143.659.129,04 €</b>	<b>5.720.394,87 €</b>	<b>1.148.023,89 €</b>	<b>193.165,20 €</b>	<b>148.038.334,82 €</b>	<b>201.383.635,07 €</b>	<b>196.636.833,45 €</b>		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	514.942,47 €	614.241,90 €		
0,00 €	-	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €		
67.396,00 €	-	-	-	67.396,00 €	6.326.585,00 €	4.326.585,00 €		
<b>67.396,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>67.396,00 €</b>	<b>7.085.977,47 €</b>	<b>5.185.276,90 €</b>		
<b>144.408.471,96 €</b>	<b>5.819.338,13 €</b>	<b>1.148.023,89 €</b>	<b>193.165,20 €</b>	<b>148.886.621,00 €</b>	<b>208.502.065,66 €</b>	<b>201.947.413,24 €</b>		

### Verbindlichkeiten

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2020					
Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert (durch Grund- pfandrecht)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten	62.121.141,02 € (65.221.089,30 €)	8.497.376,27 € (7.725.406,71 €)	31.484.705,44 € (30.491.002,99 €)	22.139.059,31 € (27.004.679,60 €)	62.121.141,02 € (65.221.089,30 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	12.298.991,07 € (11.981.530,97 €)	12.298.991,07 € (11.981.530,97 €)	-	-	-
aus Vermietung	230.103,31 € (218.311,17 €)	230.103,31 € (218.311,17 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	2.961.739,88 € (2.495.150,70 €)	2.961.739,88 € (2.495.150,70 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	323.074,31 € (167.512,03 €)	323.074,31 € (167.512,03 €)	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>77.935.049,59 €</b> (80.083.594,17 €)	<b>24.311.284,84 €</b> (22.587.911,58 €)	<b>31.484.705,44 €</b> (30.491.002,99 €)	<b>22.139.059,31 €</b> (27.004.679,60 €)	<b>62.121.141,02 €</b> (65.221.089,30 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 11.788,8 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres erfasst.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 170,0 T€ aus Rückstellungsaufhebungen sowie 193,2 T€ Zuschreibungen auf anteiligen Grund und Boden von Bestandswohnungen im WEG-Bestand. Darüber hinaus sind 101,8 T€ Erträge aus Versicherungsleistungen erfasst.

### Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 0,5 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 13,8 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

## D | Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31.12.2020 Bankguthaben in Höhe von 6.338,2 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 11.460,9 T€ für noch nicht ausgeführte Bauleistungen.

### Derivate Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen verwendet. Diesem liegt ein Darlehensvertrag mit identischem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Für den Zinsswap und ebenso für das zugrundeliegende Darlehen besteht die Laufzeit bis zum 29.09.2028. Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black & Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.12.2020 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 1.086,7 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 206,0 T€ und für den variablen Zins 21,7 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 453,2 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 708,6 T€ auf.

### Arbeitnehmer der Genossenschaft

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2020	2019
Angestellte	54	54
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	4
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>58</b>
Auszubildende	5	4

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

### Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
Mitglieder	8.416	519	536	8.399
Anteile	49.266	2.796	2.961	49.101
Geschäftsguthaben	7.379.375,00 €	413.675,00 €	438.900,00 €	7.354.150,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Stichtag 7.354,1 T€ und verringerten sich damit im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 25,2 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.667,9 T€ und erhöhte sich somit um 5,7 T€ gegenüber dem Vorjahr.

### Nachtragsbericht

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.066.682,30 € ab. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Ergebnisverwendung aufgestellt. „Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses (706.668,23 €) in die „Gesetzliche Rücklage“ und der verbleibende Betrag (6.360.014,07 €) in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt. Die Zuführung in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ unterliegen hierbei in Höhe von 2.826.672,92 € der Zustimmung des Aufsichtsrates und in Höhe von 3.533.341,15 € der Zustimmung der Vertreterversammlung.

### **Mitglieder des Vorstandes**

Petra Brunke	kaufmännischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur-Ökonom (bis 31.12.2020)
Iris Liebgott	kaufmännischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur-Ökonom (ab 01.01.2021)
Matthias Kittel	technischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur (TH)

### **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, 30. April 2021

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

### **Der Vorstand**

**Iris Liebgott**  
Vorstand Finanzen

**Matthias Kittel**  
Vorstand Technik

The image is a vertical collage of modern building facades. On the left, a wall features large, colorful panels in shades of blue, red, and white. To the right, there are three vertical sections: a light grey wall with two windows, a dark grey wall with two windows, and a white wall with one window. The windows have white frames and some have light-colored curtains. The overall aesthetic is clean and contemporary.

*Bericht des  
Aufsichtsrates*

# Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

Sehr geehrte Vertreter\*innen,

auf Grund der COVID-19-Pandemie wird das Jahr 2020 noch lange in Erinnerung bleiben. Eigentlich wäre die Vertreterversammlung, wie in jedem Jahr, im Juni gewesen. Diese Versammlung ist nicht nur ein jährliches partnerschaftliches Zusammentreffen der gewählten Vertreter unserer Genossenschaft, sondern ein wichtiger Termin für den Jahresabschluss, der Rechenschaft des Vorstands und des Aufsichtsrates gegenüber den gewählten Vertretern. Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020 bleiben wir als Genossenschaft weiter handlungsfähig. In diesem Gesetz ist die Möglichkeit eingeräumt, Versammlungen virtuell in schriftlicher oder elektronischer Form durchzuführen. Wir haben deshalb ein detailliertes Umsetzungskonzept erarbeitet. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung vom 26.05.2020 vereinbart, die Vertreterversammlung 2020 per schriftlicher Beschlussfassung im Wege des Umlaufverfahrens durchzuführen. Zeitnah erfolgten die Bekanntmachung und Einladung zur schriftlichen Vertreterversammlung in der Thüringer Allgemeinen sowie die Bekanntgabe auf der Homepage der WBG Erfurt eG. Verpflichtend ist, dass die Partizipationsrechte der Vertreter gewahrt bleiben und ihnen ausreichend Gelegenheit für Auskünfte, Fragen, Anträge und Stellungnahmen bleibt.

Die hohen Rückläufe der schriftlichen Abstimmung zu unserer am 25. Juni 2020 im schriftlichen Beschlussverfahren stattgefundenen Vertreterversammlung zeigten, dass die Mitwirkungsrechte der Vertreter\*innen gewahrt wurden.

Der Aufsichtsrat kontrolliert und fördert den Vorstand bei seiner Geschäftsführung auf Grundlage des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung. Als Kontrollorgan ist er seinen Pflichten nachgekommen und hat festgestellt, dass der Vorstand den Regeln ordnungsgemäßer Geschäfts- und Buchführung nach Gesetz und Satzung vollinhaltlich nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt fünf ordentliche Sitzungen durchgeführt, in denen er immer beschlussfähig war. Dabei fanden vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Der Vorstand informiert umfassend, zeitnah und strukturiert zu allen Bereichen seiner Tätigkeit. Die Zusammenarbeit ist konstruktiv und von Vertrauen geprägt.

### **Arbeit in den Ausschüssen:**

Die gemeinsamen Sitzungen sind nur ein Teil der Tätigkeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

- Hauptausschuss
- Bauausschuss
- Prüfungsausschuss

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

Themenschwerpunkte dabei waren:

- Strategische Ausrichtung der Genossenschaft
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Finanzgeschäfte und Liquidität
- Leerstand und Mietrückstände
- Langfristige Planung und Finanzierung
- Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung
- Umbauprojekt Mainzer Straße 22 zu barrierearmen, seniorenrechtlichem Wohnen mit verschiedenen Serviceangeboten
- Strangsanierungsmaßnahmen in der Bukarester Straße 5 bis 49 und in der Sofioter Straße 4 bis 6
- Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und soziales Engagement
- Personelles/ Sonstiges

### **Themen der Aufsichtsratsarbeiten im Geschäftsjahr 2020:**

Den umfangreichen und komplexer gewordenen gesetzlichen Anforderungen und Handlungsvorgaben Rechnung tragend haben im Verlauf des Berichtsjahres 2020 die Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen und fachlichen Erfahrungsaustauschen teilgenommen.

Die COVID-19-Pandemie beeinflusste auch die Aufsichtsratsarbeit. So fanden die Sitzungen mitunter als Telefonkonferenz oder in externen Veranstaltungsräumen statt, um notwendige Abstände zwischen den Teilnehmern einhalten zu können. Der Aufsichtsrat befasste sich ausführlich mit den organisatorischen und finanziellen Auswirkungen und den Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie. Außerdem informierte der Aufsichtsratsvorsitzende die Mitglieder des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen schriftlich über wichtige Geschäftsvorfälle, wie das Hygienekonzept der Genossenschaft, den Stand der Vertreterwahlen usw.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Hauptausschusses war die Suche und Auswahl einer Nachfolgebesezung für die Position des kaufmännischen Vorstands, da die langjährige und verdienstvolle Tätigkeit von Frau Brunke, die über 30 Jahre erfolgreich die Position des Vorstand Finanzen innehatte, am 31.12.2020 endete. Dem Aufsichtsrat konnten geeignete Bewerber vorgestellt und eine personelle Auswahl getroffen werden. Unser Dank gilt an dieser Stelle Frau Hilpert, Inhaberin der Hilpert Consulting mbH, für die ausgezeichnete Hilfe und Unterstützung bei dieser personellen Angelegenheit, die für den Aufsichtsrat mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden gewesen ist.

### **Feststellung des Jahresabschlusses 2020:**

Dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Die gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung nach § 53 GenG fand im Zeitraum vom 12. April 2021 bis 6. Mai 2021 durch den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. statt. Eine Auswertung der wesentlichen Prüfungsergebnisse erfolgte im obligatorischen Abschlussgespräch, an dem neben dem Vorstand auch zwei Mitglieder des Prüfungsausschusses teilnahmen. Dabei wurde festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind und es keine Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gibt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

### **Dank:**

Der Aufsichtsrat würdigte die im Rahmen der SARS-CoV-2-Pandemie seitens des Vorstands frühzeitig und mit hoher Umsetzungsgeschwindigkeit implementierten Maßnahmen zur Gewährleistung des Geschäftsbetriebes sowie zum Schutz der Mitarbeiter. Dazu gehörte das verstärkte mobile Arbeiten sowie der Einsatz digitaler Kommunikationsformate für den persönlichen Austausch zwischen Mitarbeitern sowie mit Kunden und Geschäftspartnern.

Besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das professionelle Agieren unter den außergewöhnlichen Rahmenbedingungen und Ihnen sehr geehrte Damen und Herren Vertreter für Ihr engagiertes Wirken für unsere Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG.

Erfurt, den 25.05.2021



**RA Michael Hiemann**  
Aufsichtsratsvorsitzender



**StB Marlen Gottschall**  
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzende



# Rechtliche Verhältnisse

## **Firma**

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

## **Anschrift**

Johannesstraße 59, 99084 Erfurt

## **Gründung**

25. Juni 1957 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Adolf Diesterweg“

## **Registereintrag**

12. September 1957

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena GNR 100097

## **Organe der Genossenschaft:**

### **Vertreterversammlung**

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

### **Aufsichtsrat**

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

### **Vorstand Finanzen**

Petra Brunke      hauptamtlich (bis 31.12.2020)

### **Vorstand Finanzen**

Iris Liebgott      hauptamtlich (ab 01.01.2021)

### **Vorstand Technik**

Matthias Kittel      hauptamtlich

**Herausgeber:**

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG  
Johannesstraße 59  
99084 Erfurt

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

**Fotos:**

Barbara Neumann,  
[www.foto-thuringen.de](http://www.foto-thuringen.de)

**Abbildungsverzeichnis:**

Juri-Gagarin-Ring 126a	Umschlag
Györer Straße 5–7	01
Julius-Leber-Ring 3–5	03
Jakob-Kaiser-Ring 14–17	07
Sofioter Straße 1–3	15
Juri-Gagarin-Ring 132–136	21
Bukarester Straße 26–29	26
Berliner Straße 102–108	30
Julius-Leber-Ring 3–5	44
Parkhaus Hanoier Straße	48

**Texte:**

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

**Gestaltung:**

Logoform GmbH

**Druck:**

[oeding-print.de/baeume](http://oeding-print.de/baeume)

CO<sub>2</sub>-Kompensation-Projekt  
Waldschutz, Harz, Deutschland  
Einen Baum pro Auftrag für  
Plant-for-the-Planet's Trillion  
Tree Campaign



© 2021