Geschäftsbericht 2017

WBG Erfurt.

60 Jahre Wohnen in Erfurt

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG – Auf einen Blick

	31.12.2017	31.12.2016
Mieteinheiten	8.595	8.667
– davon Wohnungen	7.610	7.610
– davon Gewerbe	15	12
Verwaltete Eigentumswohnungen	306	306
Wohnfläche	425.142 m²	425.084 m²
Grundstücksflächen	604.671 m²	606.203 m²
Vermietungsquote*	97,6 %	97,1 %
Fluktuationsquote*	7,8 %	7,8 %
Ø Wohnungssollmiete*	5,04 €/m²	4,99 €/m²
Mitglieder	8.356	8.317
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,4 Mio. €	7,3 Mio. €
Bilanzsumme	234,7 Mio. €	234,2 Mio. €
Anlagevermögen	203,8 Mio. €	204,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	58,0 %	55,6 %
Rücklagen	128,4 Mio. €	122,6 Mio. €
Jahresüberschuss	5.820,4 T€	4.714,9 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36,0 Mio. €	35,1 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	9,4 Mio. €	10,3 Mio. €
EBITDA	14,4 Mio. €	13,7 Mio. €
Cashflow nach DVFA/SG	15,2 Mio. €	13,2 Mio. €
Zinsdeckung	11,9 %	14,1 %
Kapitaldienstdeckung	39,0 %	39,8 %
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)*	193 €/m²	209 €/m²
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	3,5 %	3,8 %
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	57	58
Auszubildende	4	6

*...Bereinigung um Objekt Mainzer Straße 22

Historie Das Angermuseum in den 70er Jahren.

Gegenwart 2017 präsentiert sich die Straßenbahn der WBG Erfurt eG unter dem Motto „Erfurter lieben ihre Stadt und freuen sich auf die Buga 2021“ vor dem Angermuseum.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	**02**
Lagebericht	**03**
1 Grundlagen des Unternehmens	04
2 Wirtschaftsbericht	05
3 Prognosebericht	18
4 Chancen- und Risikobericht	20
5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	22
60 Jahre WBG – Historie und Gegenwart	**24**
1 Altstadt	24
2 Herrenberg	26
3 Rieth	28
Jahresabschluss	**30**
1 Gewinn- und Verlustrechnung	31
2 Bilanz zum 31. Dezember 2017	32
3 Anhang zum Jahresabschluss 2017	34
4 Bestätigungsvermerk	45
Bericht des Aufsichtsrates	**46**

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

dieser Rückblick gilt einem ganz besonderen Jahr, denn 2017 feierten wir voller Stolz das 60-jährige Bestehen unserer Genossenschaft. Es war ein erfolgreiches Jahr für uns, welches nicht nur neue Aufgaben für unsere Zukunft mit sich brachte, sondern auch viele Momente der Erinnerung an vergangene Zeiten. Wir ziehen diesmal nicht nur Bilanz zu unseren Zahlen, sondern auch darüber, wie die WBG Erfurt Tradition, Charme und Modernisierung verbindet. Wir freuen uns, dass wir seit so vielen Jahren mit Ihnen gemeinsam wachsen und ein fester Bestandteil von Erfurt sind.

Aus diesem feierlichen Anlass steht der diesjährige Geschäftsbericht unter dem Thema 60 Jahre Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG. Die Abbildungen zeigen den Wandel Erfurts und wie wir als Wohnungsbau-Genossenschaft seit Jahrzehnten durch die Aufwertung von Bausubstanz nachhaltig und vielfältig das Stadtbild prägen. Wir zeigen Ihnen einige Erfurter Ansichten im Wandel der Zeit, aber auch ein paar Aufnahmen aus dem vergangenen Jubiläumsjahr.

Ein Grund zum Feiern ist nicht nur der runde Geburtstag, sondern auch ein positives Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2017. Die Zahlen im vorliegenden Jahresabschluss dokumentieren unseren beständigen Wachstumskurs. Wieder einmal konnten wir in allen Unternehmensbereichen gute Ergebnisse erzielen. Besonderer Dank gilt deshalb all unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnern und besonders allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr genossenschaftliches Engagement im Interesse aller Mitglieder. Wir sind stolz, eine Genossenschaft mit so starkem Gemeinschaftsgefühl und großer Diversität zu sein.

Wir laden Sie nun ein, sich selbst einen Eindruck davon zu verschaffen, wie zukunftsstark die WBG Erfurt heute ist – 60 Jahre nach ihrer Gründung. Überzeugen Sie sich davon, wie wir das Leben und Wohnen in Erfurt aktiv gestalten. Wir wünschen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichts 2017 und auf der kleinen Entdeckungsreise in die Geschichte unserer Stadt.

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

Historie Die Häuser zwischen Huttenstraße und Kronenburggasse 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

1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

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

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.

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 Bundesamtes 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).

Thüringer Wohnungsunternehmen des vtw. investieren weiter kräftig in ihre Bestände

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.

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 Genossenschaftscard 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 m². Der Bestand der Genossenschaft gliedert sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

BESTANDSENTWICKLUNG	2017		2016	
Wohneinheiten	7.610	425.142,43 m²	7.610	425.083,63 m²
Gewerbeeinheiten	15	1.671,37 m²	12	1.107,93 m²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m²	1	1.966,51 m²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	969	4.030,98 m²	1.044	4.577,31 m²
Mieteinheiten gesamt	**8.595**	**432.811,29 m²**	**8.667**	**432.735,38 m²**

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.

Keine wesentlichen Veränderungen der bewirtschafteten und verwalteten Einheiten

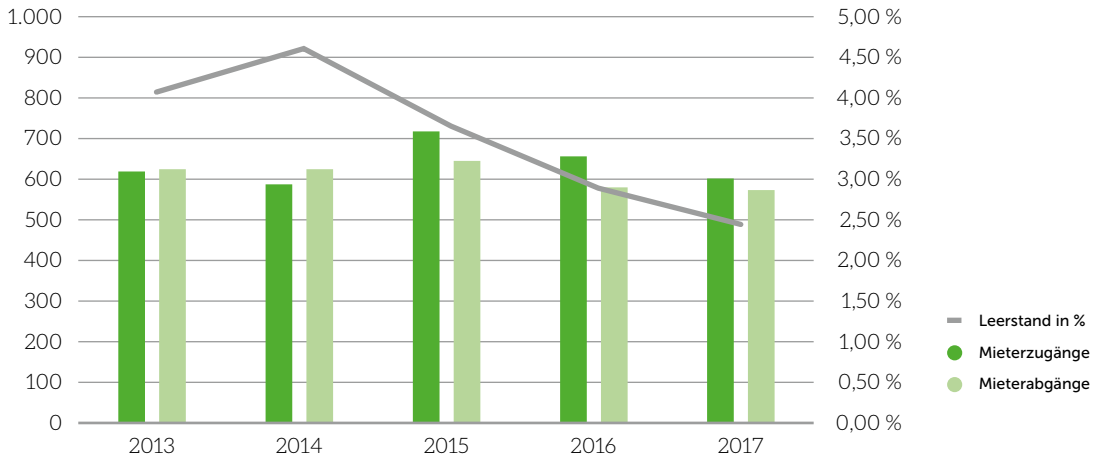
Neben dem eigentlichen Kerngeschäft der aktiven Hausbewirtschaftung und Vermietung unserer Wohnungen verwaltete die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG im abgelaufenen Geschäftsjahr außerdem 964 Wohnungen in 14 Wohneigentumsanlagen, davon 306 (Vorjahr 306) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen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

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 %).

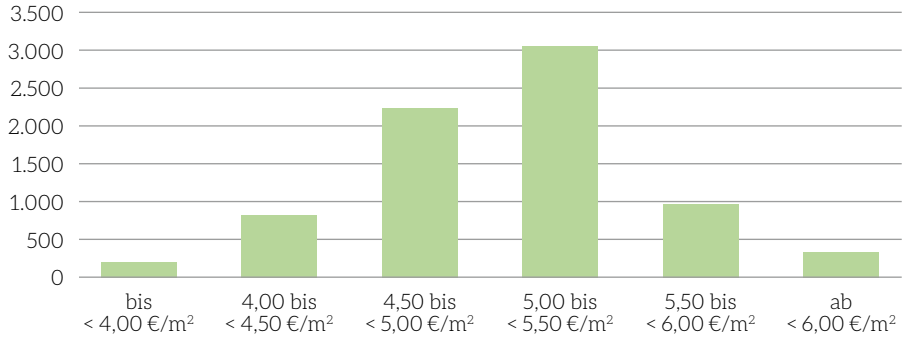
Vermietungsentwicklung



2.3.4 | Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen liegt 2017 bei 5,04 €/m² pro Monat (Vorjahr 4,99 €/m²). Entsprechend unserem Wohnungsangebot, überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment, liegt die Spannbreite unserer durchschnittlichen Objektkaltmieten zwischen 4,23 €/m² und 6,23 €/m² Wohnfläche pro Monat sowie bei 9,02 €/m² Wohnfläche pro Monat für Neubauten.

Mietpreisniveau der Wohnungen per 31. Dezember 2017



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.

Positive Entwicklung der Mietumsätze um 2 % im Vergleich zum Vorjahr

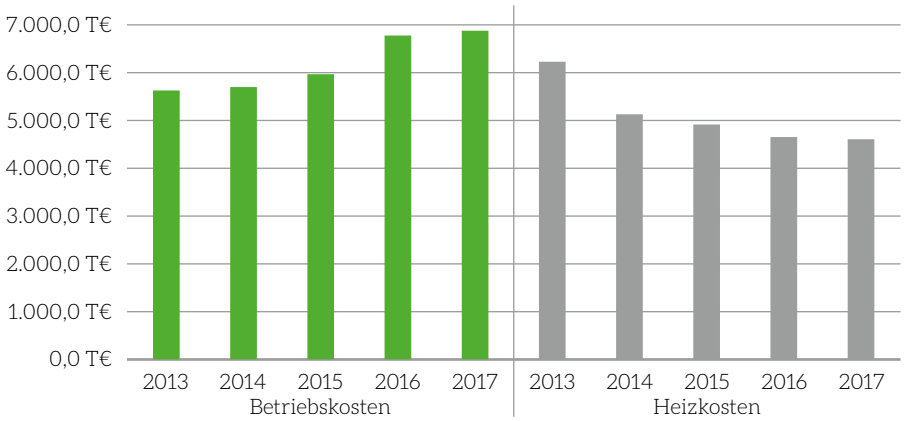
2.3.5 | Betriebskosten

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 %).

Weiter steigende Betriebskosten werden auch in den kommenden Jahren erwartet

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.

Entwicklung der umlagefähigen Kosten



2.3.6 | Forderungen aus Mietumsätzen

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

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.

2.3.7 | Investitionen in den Wohnungsbestand

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.

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

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

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 Feuerwehrzufahrten
- 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.

Hohes Qualifikationsniveau durch Berufsausbildung, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter

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.

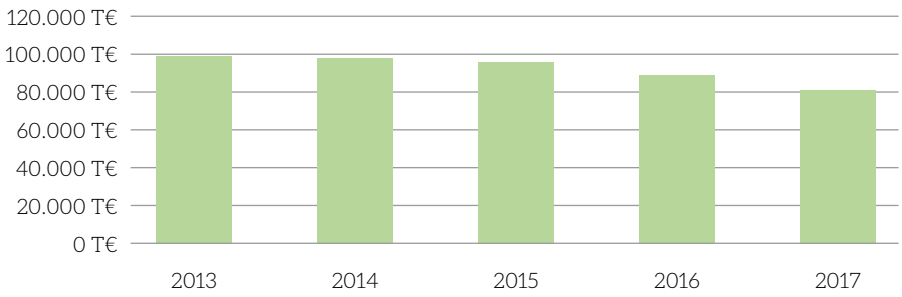
Für 3 Mitarbeiter/innen der Genossenschaft bestehen Altersteilzeitvereinbarungen nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz. Davon befand sich eine Mitarbeiterin zum Ende des Geschäftsjahres in der Freistellungsphase. Zusätzlich befinden sich zwei Mitarbeiterinnen in Elternzeit.

2.3.9 | Darlehensentwicklung

Planmäßiger und konsequenter Abbau der Darlehnsverbindlichkeiten wird fortgesetzt

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. Neuvalutierungen 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.

Darlehensverbindlichkeiten per 31. Dezember 2017



2.3.10 | Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH

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.

Tochtergesellschaft leistet wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Breitbandkabeldienstleistungen

2.3.11 | Umstellung auf das ERP-System Wodis Sigma

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.

Erfolgreiche Weichenstellung für die kommenden Herausforderungen des digitalen Zeitalters

2.4 | Lage des Unternehmens

2.4.1 | Ertragslage

Positives Betriebsergebnis zeugt von stabiler 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:

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€
Summe Erträge	**36.426,4 T€**	**35.834,0 T€**	**592,4 T€**
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€
Summe Aufwendungen	**30.326,6 T€**	**31.557,2 T€**	**-1.230,6 T€**
Betriebsergebnis	**6.099,8 T€**	**4.276,8 T€**	**1.823,0 T€**
Zins-/Beteiligungsergebnis	**243,1 T€**	**320,4 T€**	**-77,3 T€**
Neutrales Ergebnis	**-522,5 T€**	**117,7 T€**	**-640,2 T€**
Jahresergebnis	**5.820,4 T€**	**4.714,9 T€**	**1.105,5 T€**

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

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:

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017	2016
Jahresergebnis	**5.820,4 T€**	**4.714,9 T€**
+ 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€
Cashflow	**11.821,7 T€**	**10.326,5 T€**
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**15.203,2 T€**	**13.136,9 T€**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-4.959,2 T€**	**-6.067,6 T€**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-10.177,8 T€**	**-9.980,8 T€**
Veränderung des liquiden Vermögens	**66,2 T€**	**-2.911,5 T€**

*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:

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

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

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. €.

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

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

2.4.3 | 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 %
Vermögen insgesamt		**234.667,1 T€**	**100,0 %**	**234.228,0 T€**	**100,0 %**
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 %
Kapital insgesamt		**234.667,1 T€**	**100,0 %**	**234.228,0 T€**	**100,0 %**

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

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.

Langfristiges Vermögen ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital und Fremdkapital finanziert

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 €/m²). Die hierauf anzurechnende Objektverschuldung beträgt pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche rund 193 € (2016: 209 €/m²).

3 Prognosebericht

Sehr gute Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung der Landeshauptstadt Erfurt

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.

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.

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.

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

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 valutierten 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 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.

Für künftige Entwicklung sind keine wesentlichen negativ beeinträchtigenden Risiken erkennbar

4 | *Chancen- und Risikobericht*

4.1 | Chancen- und Risikomanagement

Risikomanagement, ein Kernelement zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität

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

4.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Entsprechend dem Risikokatalog werden die für die Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG unternehmensrelevanten branchen- und gesellschaftstypischen Risiken, die bei ihrem Eintritt negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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

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.

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

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, Vorhaltung 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.

Demografischer Wandel – Künftige Herausforderung und Chance zugleich

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

Ende der 1960er Jahre begann die innerstädtische Umgestaltung, die erste Etappe war die Bebauung im östlichen Bereich des Juri-Gagarin-Ring. Hier entstanden vier 16-geschossige Hochhäuser, wie z. B. der Juri-Gagarin-Ring 126a und 126b und drei 11-geschossige Wohnscheiben, z. B. der Juri-Gagarin-Ring 132–136 in Plattenbauweise.

Juri-Gagarin-Ring – Altstadt

Heute ist die Erfurter Altstadt aufgrund ihrer hervorragenden Infrastruktur eine beliebte Wohngegend in Erfurt. Direkt im Zentrum Erfurts gelegen, kann man von unseren Quartieren alles gut erreichen: Ärzte, Apotheken und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Auch diverse Schulen und Kindergärten befinden sich in der direkten Umgebung.

Mitten in der Stadt und doch im Grünen: Von unseren Wohngebäuden aus ist auch die kleine Oase „Venedig" gut zu erlaufen. Das parkähnliche Gelände erhielt seinen Namen durch den sich dort mehrfach verzweigenden Fluss Gera und die dadurch entstehenden kleinen Inseln mit ihren kleinen Brücken. Hier kann man entspannen und mitten in der City die Seele baumeln lassen.

Optimal angebunden ist man in der City nicht nur durch den ICE-Bahnhof. Der Anger, das Zentrum der Stadt und des Stadtteils, ist Knotenpunkt aller Stadtbahnlinien, die die Bewohner schnell in alle anderen Erfurter Stadtteile bringen.

Herrenberg

Im Südosten der Stadt erheben sich der Kleine und der Große Herrenberg, die einen langen schmalen Kamm bilden. Von hier aus lässt sich eine wunderbare Aussicht auf die Stadt und das Erfurter Umland genießen. Als auf dem Hügel in den 1970er Jahren neue Wohnungen gebaut wurden, gliederte man ihn aus dem Stadtteil Melchendorf aus. Seitdem bildet der Herrenberg einen eigenen Stadtteil und bietet den rund 8.000 Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld. Die meisten Häuser – vorwiegend Plattenbauten der 1980er Jahre – wurden in den vergangenen Jahren von Grund auf saniert.

Viel Natur, kurze Wege zu den Versorgungszentren und die gute Verkehrsanbindung machen den Herrenberg zu einem attraktiven Wohngebiet. Im Stadtteil sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken, Kindergärten und verschiedene Schulformen angesiedelt. Mit dem Auto benötigt man ca. zehn Minuten bis zum Erfurter Hauptbahnhof. Der zwischen dem Schwemmbachtal im Südwesten und dem Linderbachtal im Nordosten liegende Stadtteil ist von kleinen und großen grünen Oasen durchzogen.

oberes Bild: Ab 1981 begann der Bau des Komplexes Erfurt Süd-Ost, der die Teilbereiche Herrenberg, Wiesenhügel, Drosselberg und Buchenberg umfasste. Hier entstanden etwa 14.500 Wohnungen für 42.000 Einwohner.

unteres Bild: Die Gebäude des Stadtteiles Erfurt Süd-Ost wurden an das stark reliefierte Gelände realisiert. Die 1901 eingeweihte Gustav-Adolf-Kirche auf dem Großen Herrenberg zwischen Melchendorf und Dittelstedt „verschwand“ Anfang der 1980er Jahre im Neubaugebiet.

oberes Bild: 1972 konnte ein weiteres Punkthochhaus unserer Genossenschaft in der Mainzer Str. 22 vom damaligen Wohnungsbaukombinat übernommen werden. Damit standen 132 Wohnungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung.

unteres Bild: Im Jahr 1979 entstand der „Brunnen der Völkerfreundschaft“ mit seinen 14 überlebensgroßen Figuren, die die verschiedenen Nationalitäten wiederspiegeln.

Rieth

Auf ehemals sumpfigem Weideland entstand von 1970 bis 1977 der Erfurter Stadtteil Rieth, in dem heute ca. 6.300 Menschen leben. Das Riedgras, das einst hier wuchs, gab dem Stadtteil seinen Namen. Das Herz des Stadtteils ist der lebendige und zentral gelegene Platz der Völkerfreundschaft mit der Vilnius Passage. Hier findet man alles das, was Leib und Magen begehren sowie eine Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, die über das Maß des täglichen Bedarfs hinausgehen.

Zusätzlich gewährleistet das dort ansässige Ärztehaus Ambulatorium mit diversen Fachärzten sowie einer Apotheke und einer Physiotherapie-Praxis eine gute medizinische Versorgung vor Ort. Das Sport- und Freizeitzentrum in der Essener Straße bietet jedermann ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Von Fußball über Modern Dance bis hin zu Bowling – hier ist für alle Sportliebhaber das Richtige dabei. Das Rieth ist durch das Straßenbahnnetz an das Erfurter Zentrum angeschlossen.

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 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 €
Rohergebnis		**20.678.959,78 €**	**19.507.620,86 €**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.061.655,82 €		3.049.622,24 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	631.789,66 €	3.693.445,48 €	567.064,44 €
davon für Altersversorgung 30.853,14 € (Vorjahr: 19.907,44 €)			
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		42.885,55 €	45.638,26 €
davon aus verbundenen Unternehmen 28.710,75 €			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		165.320,71 €	196.757,69 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.965.262,90 €	3.462.684,04 €
davon aus Abzinsung 16.432,00 € (Vorjahr: 48.630,00 €)			
Ergebnis nach Steuern		**6.758.376,76 €**	**5.652.715,00 €**
Sonstige Steuern		938.020,04 €	937.801,17 €
Jahresüberschuss		**5.820.356,72 €**	**4.714.913,83 €**
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.820.356,72 €	4.714.913,83 €
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		**0,00 €**	**0,00 €**

2 Bilanz
zum 31. Dezember 2017

AKTIVA		31.12.2017	31.12.2016
A ANLAGEVERMÖGEN			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		325.837,90 €	371.836,00 €
II Sachanlagen			
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 €	199.076.802,14 €	40.174,01 €
III Finanzanlagen			
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 €	4.387.536,51 €	3.339.885,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**203.790.176,55 €**	**204.574.898,23 €**
B UMLAUFVERMÖGEN			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.202.367,81 €		11.064.811,96 €
Geleistete Anzahlungen	1.154.896,78 €	12.357.264,59 €	1.135.154,28 €
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
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 €	3.468.987,41 €	3.263.283,28 €
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.104.222,30 €		14.028.148,56 €
Bausparguthaben	892.434,50 €	14.996.656,80 €	10.840,18 €
C AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		54.024,00 €	63.924,00 €
BILANZSUMME		**234.667.109,35 €**	**234.228.041,27 €**

PASSIVA		31.12.2017	31.12.2016
A EIGENKAPITAL			
I Geschäftsguthaben			
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	4.350,00	7.749.905,20 €	4.650,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.279,80 € (Vorjahr: 32.686,20 €)			
II Kapitalrücklage		951.057,26 €	936.532,26 €
III Ergebnisrücklagen			
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 €
IV Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	5.820.356,72		4.714.913,83 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.820.356,72	0,00 €	-4.714.913,83 €
Eigenkapital insgesamt		**136.166.344,90 €**	**130.341.056,68 €**
B RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	188.365,51		180.111,12 €
Sonstige Rückstellungen	2.808.034,00	2.996.399,51 €	2.556.241,48 €
C VERBINDLICHKEITEN			
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	317.992,65	95.495.980,20 €	325.352,45 €
davon aus Steuern 52.930,34 € (Vorjahr: 71.894,79 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.773,98 € (Vorjahr: 5.284,90 €)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.384,74 €	25.203,89 €
BILANZSUMME		**234.667.109,35 €**	**234.228.041,27 €**

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 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.

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 38 und 39 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 wertberichtigten 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2017					
	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen/ Umgliede-rungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten
	01.01.2017				31.12.2017
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**763.872,69 €**	**90.617,78 €**	**-**	**0,00 €**	**854.490,47 €**
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücks-gleiche 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 €
SACHANLAGEVERMÖGEN	**326.776.184,13 €**	**5.034.643,10 €**	**210.323,80 €**	**0,00 €**	**331.600.503,43 €**
FINANZANLAGEN					
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 €
FINANZANLAGEVERMÖGEN	**4.544.801,76 €**	**0,00 €**	**89.869,25 €**	**0,00 €**	**4.454.932,51 €**
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**332.084.858,58 €**	**5.125.260,88 €**	**300.193,05 €**	**0,00 €**	**336.909.926,41 €**

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 €
127.050.527,66 €	**5.610.699,36 €**	**137.525,73 €**	**132.523.701,29 €**	**199.076.802,14 €**	**199.725.656,47 €**
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 €
67.396,00 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**67.396,00 €**	**4.387.536,51 €**	**4.477.405,76 €**
127.509.960,35 €	**5.747.315,24 €**	**137.525,73 €**	**133.119.749,86 €**	**203.790.176,55 €**	**204.574.898,23 €**

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€.

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017					
		Restlaufzeit			
Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	davon gesichert (durch Grundpfandrecht)
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 €)	-	-	-
Gesamt	**95.495.980,20 €** (101.125.428,10 €)	**21.728.923,33 €** (20.466.365,98 €)	**29.557.385,87 €** (28.682.458,27 €)	**44.209.671,00 €** (51.976.603,85 €)	**81.621.530,77 €** (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 Rückstellungsauflösungen 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
Gesamt	**58**	**57**
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 Ergebnisrücklagen 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

4 | Bestätigungsvermerk

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. · GESETZL. PRÜFUNGSVERBAND · ERFURT

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 Vorstandsarbeit 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 Aufsichtsratstätigkeit 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 Prüfungsabschlusssitzung 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

Rechtliche Verhältnisse

Firma
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Anschrift
Johannesstraße 59, 99084 Erfurt

Gründung
25. Juni 1957 als Arbeiterwohngenossenschaft „Adolf Diesterweg“

Registereintrag
12. September 1957
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena GNR 100097

Organe der Genossenschaft

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

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

Vorstand Finanzen
Petra Brunke hauptamtlich

Vorstand Technik
Matthias Kittel hauptamtlich

Herausgeber:
Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Johannesstraße 59
99084 Erfurt

www.wbg-erfurt.de

Fotos: 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