Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT

SEIT ÜBER 125 JAHREN IHRE GENOSSENSCHAFT RUND UM DIE THEMEN WOHNEN BAUEN SPAREN

2017

IMPRESSUM

Wohnungsbaugenossenschaft
Einheit eG
HAUS DES WOHNENS
Karl-Marx-Platz 4
99084 Erfurt

Telefon: 0361 5557-300
Telefax: 0361 5557-870
buerovorstand@wbg-einheit.de
WWW.WBG-EINHEIT.DE

Amtsgericht Jena
GnR 100 118

Redaktionsschluss: 12.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
VORWORT DES VORSTANDES		
125 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG		4-5
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017		
Bilanz zum 31.12.2017		8-9
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017		10
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017		
A	Allgemeine Angaben	12
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12-13
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
I	Bilanz	13
II	Gewinn- und Verlustrechnung	13
D	Sonstige Angaben	14
ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017		
Anlage 1: Anlagenspiegel zum 31.12.2017		18-19
Anlage 2: Rücklagenspiegel zum 31.12.2017		20
Anlage 3: Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2017		20
LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2017		
1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
1.1	Zweck des Unternehmens	22
1.2	Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen	22-25
1.3	Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt	25-27
1.4	Geschäftsergebnis und Bestandsdaten	27
1.5	Vermietungssituation	28
1.6	Umsatzerlöse	28
1.7	Investitionen in den Bestand	28
1.8	Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)	28
1.9	Finanzinvestitionen	29
1.9.1	Beteiligungen	29
1.9.2	Wertpapiere	29
1.9.3	Finanzierungsmanagement	29
1.10	Spareinrichtung	29
2	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	32
2.1	Vermögenslage	32
2.1.1	Vermögensstruktur	32
2.1.2	Kapitalstruktur	33
2.2	Finanzlage	34-35
2.3	Ertragslage	36
3	Prognosebericht	37-38
4	Chancen-und-Risiken-Bericht	38-43
Bestätigungsvermerk		44
Bericht des Aufsichtsrates		45

125 JAHRE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EINHEIT eG

Am 2. Dezember 2017 jährte sich der Gründungstag unserer Genossenschaft zum 125. Mal. Diesen besonderen Tag haben wir mit einem Festakt gewürdigt und gemeinsam mit unseren Vertretern, Aufsichtsräten, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Freunden unserer Genossenschaft gefeiert.

125 Jahre ist ein Zeitraum, den man als Mensch überhaupt nicht fassen kann. Unsere Gründer im Jahr 1892 lebten noch in einem Kaiserreich und der damalige Kaiser, Wilhelm II, regierte erst seit 1888. Die damalige Zeit war auch von der Industrialisierung und den damit verbundenen starken Bevölkerungszuwächsen geprägt. So lebten in Erfurt im Jahr 1890 noch ca. 72.000 Einwohner. Fünf Jahre später, im Jahr 1895, hatte sich die Einwohnerzahl bereits auf ca. 78.000 Personen erhöht. Die Land-Stadt-Wanderungen verschärften die Wohnungsnot in den Städten und es bestand extreme Wohnungsknappheit. Mit dem Gesetz betreffend die Wirtschafts- und Erwerbsgenossenschaften von 1889 wurde erstmalig die Gründung von Genossenschaften mit beschränkter Haftung ermöglicht. Gemeinsam mit der Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetzgebung des gleichen Jahres erhielt die genossenschaftliche Idee erstmalig eine fundierte wirtschaftliche Basis auch für die Wohnungsgenossenschaften. Dies führte zu einem Gründungsboom von Wohnungsgenossenschaften im gesamten Reichsgebiet und viele dieser Genossenschaften bestehen noch heute. So haben beispielhaft unseren Nachforschungen zufolge immerhin 20 der 47 Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung ihre Wurzeln im 19. Jahrhundert.

Mit der Gründung der Baugenossenschaft für die Arbeiter und niederen Beamten der Staatseisenbahnverwaltung eGmbH am 2. Dezember 1892 begann unsere Unternehmensgeschichte, da sich diese bisher eigenständige Genossenschaft im Jahr 1986 mit immerhin 699 Wohnungen an unsere namensgebende Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft „Einheit“ anschloss. Diese Genossenschaft hatte ihre Wohnungsbestände hauptsächlich im heutigen Erfurter Stadtteil Daberstedt. Unser ältestes aktiv bewirtschaftetes Wohngebäude, die Hans-Loch-Str. 52 und 53, befindet sich daher nicht zufällig in Daberstedt und hat das Baujahr 1896.

Wir sind stolz, dass wir nach 125 Jahren das Werk unserer Gründer aufrechterhalten und stellen uns auch die Frage:
Wieso können viele Wohngenossenschaften auf eine über 100 jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken und sind heute noch immer erfolgreich?

Der Erfolgsschlüssel dazu ist nach unserer Ansicht die Rechtsform der Genossenschaft, die auch durch ihre wesentlichen Prinzipien die Stabilität und auch den Erfolg der Unternehmen maßgeblich bestimmt. Die Genossenschaft ist eine besondere Rechtsform. Sie hat einen Förderauftrag gegenüber ihren Mitgliedern und basiert auf gemeinsamen Werten und Prinzipien.

Dieser Förderauftrag ergibt sich bereits aus dem § 1 Absatz 1 des Genossenschaftsgesetzes:

„Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer „eingetragenen Genossenschaft“ nach Maßgabe dieses Gesetzes.“

Vergleicht man dazu beispielhaft den § 1 Absatz 1 des Aktiengesetzes:

„Die Aktiengesellschaft ist eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit. Für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet den Gläubigern nur das Gesellschaftsvermögen.“,

der ebenfalls das Wesen der Gesellschaft beinhalt, findet man für diese Gesellschaftsform keine vergleichbare Zweckbindung. Auch in unserer Satzung ist im § 2 Absatz 1:

„Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb der Spareinrichtung“,

die Zweckbestimmung und damit der Förderauftrag eindeutig geregelt. Der Förderauftrag bedeutet, dass die Nutzung der Dienstleistungen der Genossenschaft durch die Mitglieder im Vordergrund steht und nicht die Kapitalmehrung durch eine Beteiligung mit Genossenschaftsanteilen. Das wird besonders deutlich beim Ausscheiden aus der Genossenschaft: Mitglieder erhalten dann maximal die eingezahlten Gelder zurück, einen Anspruch auf Ausschüttung eines Anteils am inneren Wert der Genossenschaft gibt es nicht. Die Vorteile sollen während der Mitgliedschaft aus der Nutzung der Genossenschaft erzielt werden.

Dadurch ist auch sichergestellt, dass das in den Rücklagen der Genossenschaft geschaffene Vermögen in der Genossenschaft verbleibt und an die nachfolgenden Generationen weitergegeben wird.

Unsere Gründer konnten sich aber sicherlich nicht vorstellen, dass ihre Genossenschaft nach 125 Jahren noch existiert, mittlerweile für mehr als 9.500 Mitglieder und Ihre Angehörigen über 7.200 Wohneinheiten bewirtschaftet und außerdem eine Spareinrichtung mit fast 40 Millionen Euro Spareinlagen betreibt.

Neben dem Förderprinzip gibt es noch weitere Prinzipien, die maßgeblich aus unserer Sicht den Erfolg und die Stabilität der Genossenschaften garantieren.

Durch die Selbsthilfe schließen sich Menschen mit ähnlichen Interessen zusammen. Im Rahmen der Selbstverwaltung werden die Demokratie und die Autonomie gestärkt. Jedes Mitglied hat gleiche Rechte und Pflichten sowie bei Entscheidungen grundsätzlich nur eine Stimme. Dadurch ist die Genossenschaft vor der Dominanz einzelner Mehrheitseigner und damit auch vor „feindlichen Übernahmen“ geschützt. Im Rahmen der Selbstverantwortung sind die Mitglieder auch für die Erhaltung der Genossenschaft verantwortlich und haften mit ihren Geschäftsguthaben.

Das besondere Identitätsprinzip in den Genossenschaften schafft ein Gleichnis der Eigentümer und Geschäftspartner. Dies führt dazu, dass bei Wohnungsgenossenschaften die Mieter als Nutzer gleichzeitig als Mitglieder das Eigentum an den Wohngebäuden über die Genossenschaft halten. Durch ihre Mitbestimmungsrechte haben sie grundsätzlich Einfluss auf ihren Vermieter und sind demzufolge auch im Vergleich zu normalen Mietern nicht nur besser geschützt, sondern haben grundsätzlichen Einfluss auf die Ausrichtung und Strategie der Genossenschaft. Wohnungsgenossenschaften handeln daher auch sozialer mit einer langfristigen auf Existenzsicherung ausgelegten Strategie. Zusätzlich handeln fast alle Wohnungsgenossenschaften im Regionalitätsprinzip. Sie kennen ihre Märkte und sind nicht auf rasante Wachstumsstrategien zur Steigerung des Umsatzes und des Gewinns gleichermaßen durch überregionale Engagements ausgerichtet. Damit werden Risiken reduziert und eine nachhaltige langfristige Perspektive initiiert.

Zusammenfassend lässt sich daher unsere Frage nach dem Grund für die lange Unternehmensgeschichte vieler Wohnungsbaugenossenschaften mit dem besonderen Genossenschaftsmodell beantworten. Diese fördert langfristige Perspektiven, ist eine Übernahmen resistente Rechtsform und vor allem ein erfolgreiches Generationsmodell.

Wir sind stolz, dass wir insbesondere die Entwicklungen nach 1990 maßgeblich mitbeeinflusst haben, um auch unseren nachfolgenden Generationen ein sozial verantwortbares Wohnen in einem soliden wirtschaftlichen, genossenschaftlichen Unternehmen zu ermöglichen.

An dieser Stelle möchten wir uns ausdrücklich bei unseren Mitgliedern und Mitstreitern bedanken, die diesen Weg gemeinsam mit uns gegangenen sind und weiter gehen werden.

Ein besonderer Dank gilt unseren Vertretern, den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates und vor allem auch unseren Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Die Herausforderungen in den nächsten Jahren werden nicht kleiner. Auf Basis des genossenschaftlichen Gedankens werden aber auch diese zu bewältigen sein. Im Jahr 2042 können wir den 150. Geburtstag unserer Genossenschaft feiern und wir sind bereits heute gespannt, soweit wir dieses Jubiläum noch erleben dürfen, wie sich die Genossenschaft dann weiter entwickelt hat. Sicher sind wir uns, dass unsere Genossenschaft auch dieses Alter erreicht.

Erfurt, im Februar 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Jürgen Tietsche

Christian Büttner

Christian Gottschalk

WERNER GRIESE
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

CHRISTIAN GOTTSCHALK
VORSTAND

JÜRGEN TIETSCHE
SPRECHER DES VORSTANDES

CHRISTIAN BÜTTNER
VORSTAND

125 JAHRE WBG EINHEIT eG GALA 2017

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2017

BILANZ ZUM 31.12.2017 (ANGABEN IN €)

AKTIVA			31.12.2017		31.12.2016
A	**Anlagevermögen**				
	I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
		Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		20.024,00	53.298,00
	II.	**Sachanlagen**			
		1. Grundstücke mit Wohnbauten	278.991.960,09		286.920.868,84
		2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.341.749,61		3.419.357,61
		3. Grundstücke ohne Bauten	2.401.692,18		2.401.692,18
		4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.540,00		470.590,00
		5. Bauvorbereitungskosten	27.955,43	285.223.897,31	0,00
	III.	**Finanzanlagen**			
		Beteiligungen		143.824,68	143.824,68
	Anlagevermögen insgesamt			**285.387.745,99**	**293.409.631,31**
B	**Umlaufvermögen**				
	I.	**Andere Vorräte**			
		Unfertige Leistungen		10.461.143,91	10.245.245,82
	II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
		1. Forderungen aus Vermietung	35.600,66		51.676,99
		2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		165,40
		3. Sonstige Vermögensgegenstände	22.589,37	58.190,03	339.371,25
	III.	**Wertpapiere**		26.365.330,10	26.365.330,10
	IV.	**Flüssige Mittel**			
		Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.732.343,16	14.471.250,55
C	**Rechnungsabgrenzungsposten**			6.832,34	10.521,42
	Bilanzsumme			**336.011.585,53**	**344.893.192,84**

PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	300.080,00		262.570,00
2. der verbleibenden Mitglieder	16.889.110,00		17.397.820,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	491.350,00	17.680.540,00	52.700,00
II. Kapitalrücklage		980.721,02	966.321,02
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66		90.338.289,66
2. Gesetzliche Rücklage	10.798.072,90		10.435.355,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	105.736.275,95	206.872.638,51	103.167.289,55
IV. Bilanzgewinn		695.466,40	629.411,60
Eigenkapital insgesamt		**226.229.365,93**	**223.249.757,75**
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		3.165,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.862.365,42	1.862.365,42	1.914.118,61
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.684.811,91		67.626.059,46
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	39.090.534,51		41.428.820,71
3. Erhaltene Anzahlungen	10.881.361,87		10.347.166,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.229,62		6.042,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.267,65		147.999,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 42.781,56 Vorjahr: 50.204,52	69.467,93	107.847.673,49	87.615,11
D Rechnungsabgrenzungsposten		72.180,69	82.447,73
Bilanzsumme		**336.011.585,53**	**344.893.192,84**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2017 BIS 31.12.2017

(ANGABEN IN €)

		Geschäftsjahr		Vorjahr
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	38.541.832,89		37.528.000,81
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.531,59	38.555.364,48	18.068,40
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		215.898,09	420.326,52
3.	Sonstige betriebliche Erträge		841.084,12	790.561,67
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.713.311,05		15.414.584,17
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.291,22	16.725.602,27	16.246,90
5.	**Rohergebnis**		**22.886.744,42**	**23.326.126,33**
6.	Personalaufwand			
	a) Gehälter	3.759.106,00		3.323.986,28
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 92.251,21 Vorjahr: 91.663,90	771.994,31	4.531.100,31	704.256,03
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.482.881,48	8.310.985,98
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.356.062,45	1.977.150,93
9.	Erträge aus Beteiligungen		23.000,00	20.500,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: 17.024,20 Vorjahr: 0,00		18.407,64	1.019.771,75
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Rückstellungen: 23.272,22 Vorjahr: 57.104,67		2.980.622,96	3.497.784,00
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		72.284,87	21.763,17
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**4.505.199,99**	**6.530.471,69**
14.	Sonstige Steuern		878,030,21	850.526,56
15.	**Jahresüberschuss**		**3.627.169,78**	**5.679.945,13**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
	a) Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	362.716,98		567.994,51
	b) Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	2.568.986,40	2.931.703,38	4.482.539,02
17.	**Bilanzgewinn**		**695.466,40**	**629.411,60**

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2017

A ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena, GnR 100 118.

Das Gründungsdatum ist der 02.12.1892.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 haben wir nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Kreditwesengesetzes (KWG) sowie unserer Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22.09.1970, zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 12 des Gesetzes vom 17.07.2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear unter Zugrundelegung einer dreijährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 1 HGB vorliegen, werden Modernisierungskosten zu Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf Zugänge werden zeitanteilig vorgenommen.

Abschreibungen auf Wohnbauten werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften [§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG)] wie folgt vorgenommen:

Fertigstellung nach dem 31.12.1924 mit 2,0 % p. a.
Fertigstellung vor dem 01.01.1925 mit 2,5 % p. a.

Abschreibungen auf Geschäftsbauten werden mit 2,0 %, 2,5 %, 4,0 % und 5,0 % p. a. vorgenommen.

Nach dem 31.12.2000 fertiggestellte Außenanlagen werden mit 6,67 % p. a., Einstellplätze mit 5,26 % p. a. und Garagen auf eigenem Grund und Boden mit 5,0 % p. a. abgeschrieben.

Feuerwehrzufahrten werden mit 11,11 % p. a. und außenliegende Abstellräume mit 6,25 % p. a. abgeschrieben.

Spielplätze werden ab dem 01.01.2008 mit 10,0 % p. a. entsprechend der Einkommensteuerrichtlinie (EStR) R 6.4 Abs. 2 abgeschrieben.

Gegenstände der Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5,0 % p. a. und 33,3 % p. a. linear abgeschrieben.

Ab dem 01.01.2010 werden selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten, vermindert um eine darin enthaltene Vorsteuer, € 150,00 nicht übersteigen, direkt den entsprechenden Aufwandskonten zugeordnet (§ 6 Abs. 2 EStG). Wirtschaftsgüter zwischen € 150,00 und € 410,00 werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert ab € 410,00 werden ab dem 01.01.2010 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen weisen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei werden Abschläge für Leerstände vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert unter Beachtung erkennbarer Risiken ausgewiesen. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Auf der Aktivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Die gemäß § 5 Abs. 1 unserer Satzung aufgrund des Beitritts zu leistenden Zuzahlungen zum Eigenkapital werden als Kapitalrücklage ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt (§ 253 Abs. 1 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem Barwert bilanziert (§ 253 Abs. 2 HGB).

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Auf der Passivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1 des Anhangs) verwiesen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 10.461,1 (Vorjahr: Tsd. € 10.245,2). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 10.881,4 (Vorjahr: Tsd. € 10.347,2) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Position „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von Tsd. € 1,5 (Vorjahr: Tsd. € 0,4) enthalten.

Das Wertpapier wird in Höhe seiner historischen Anschaffungskosten von Mio. € 26,4 bilanziert. Es hat im Durchschnitt der ersten elf Monate einen Kurswert von Mio. € 28,1 und am 30.11.2017 von Mio. € 28,4. Darin sind stille Reserven in den ersten elf Monaten von durchschnittlich Mio. € 1,7 und am 30.11.2017 von Mio. € 2,0 enthalten. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung aus den stillen Reserven. Die verbleibenden stillen Reserven betragen zum 31.12.2017 Mio. € 1,9. Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (20,44 %) sowie deren Absicherungen (0,45 %), Renten (77,64 %), Bankguthaben (1,24 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (0,23 %). Es bestehen zum 31.12.2017 keine Rückgabebeschränkungen.

Aus wesentlichen temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der entsprechenden Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Hinsichtlich der Entwicklung der Rücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 2 des Anhangs) verwiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre diskontiert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages sind zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt.
Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ haben einen wesentlichen Umfang die Rückstellungen für:

Ausstehende Betriebskosten	1.016,7 Tsd. €
Altersteilzeit	446,5 Tsd. €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	98,6 Tsd. €

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den Vermögensgegenständen verrechnet, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dienen. Die verrechneten Vermögensgegenstände beinhalten verpfändete Termingeldanlagen bei der Commerzbank AG (Tsd. € 589,9). Dieser Betrag wurde mit dem nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB diskontierten Erfüllungsbetrag aus den Altersteilzeitverträgen in voller Höhe verrechnet.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 3 des Anhangs) verwiesen.

II Gewinn- und Verlustrechnung

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als „davon“-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände	413,9 Tsd. €

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr Tsd. € 6,7 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

D Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

   Zahlungsversprechen gegenüber dem „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen“ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Höhe von Tsd. € 195,2 (Vorjahr: Tsd. € 175,7).

2. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen Tsd. € 230,0. Die entsprechenden Zahlungen sind mit Tsd. € 230,0 im Geschäftsjahr 2018 fällig.

3. Es bestehen Beteiligungen an folgenden Unternehmen:

a) Die Genossenschaft ist seit dem 07.09.2006 mit 33,33 % an dem Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften GbR mit Sitz in 99084 Erfurt, Bahnhofstraße 4a, und mit einer Einlage von Tsd. € 5,4 beteiligt.

b) Die Genossenschaft ist mit 5,0 % Mitgesellschafter des TVD Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH. Das entspricht einem Gesellschaftsanteil von Tsd. € 1,5. Die Beteiligung wurde zu den Anschaffungskosten (Tsd. € 138,4) bilanziert.

   Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaften wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Kaufmännische Angestellte		Technische Angestellte	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	31,9	33,3	27,7	22,5
Teilzeitbeschäftigte	4,6	3,9	0,8	0,0

   Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2017 somit bei 60 Arbeitnehmern.

5. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2017	9.570 Mitglieder
Zugang	420 Mitglieder
Abgang	394 Mitglieder
Stand zum 31.12.2017	9.596 Mitglieder

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäfts-jahr von Tsd. € 17.397,8 auf Tsd. € 16.889,1, absolut um Tsd. € 508,7, reduziert (Vorjahr: Erhöhung Tsd. € 1.653,2).

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Tietsche	Sprecher des Vorstandes
Christian Büttner	Vorstand
Christian Gottschalk	Vorstand ab 01.01.2018

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Griese	Vorsitzender
Angelika Dietzel	Stellv. Vorsitzende
Klaus Adamek	Schriftführer
Haik Lengenfeld	Stellv. Schriftführerin
Christian Aßmus	bis 18.05.2017
Susanne Gaedke	bis 18.05.2017
Guido Kläser	
Hans-Joachim Reinhardt	
Jens-Peter Tzschoppe	
Jürgen Tscheschel	ab 18.05.2017
Kathrin Weiß	ab 18.05.2017

9. Nachtragsberichterstattung:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.

10. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 3.627,2 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 362,7 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 2.569,0 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von Tsd. € 695,5 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 4 % zu verwenden.

Erfurt, 5. Januar 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Jürgen Tietsche

Christian Büttner

Christian Gottschalk

GENOSSENSCHAFTSHEIM ZUM PETER, HANS-LOCH-STRASSE 17, 99099 ERFURT

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2017

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2017 (ANGABEN IN €)

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	zum 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	zum 31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Erworbene Konzession, gewerbliche Schutzrechte	345.817,16	4.835,45	606,90	350.045,71
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	450.276.260,88	324.995,43	0,00	450.601.256,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.649.150,55	0,00	0,00	4.649.150,55
3. Grundstücke ohne Bauten	2.401.692,18	0,00	0,00	2.401.692,18
4. Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.393.828,04	104.791,85	40.547,33	1.458.072,56
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	27.955,43	0,00	27.955,43
	458.720.931,65	**457.742,71**	**40.547,33**	**459.138.127,03**
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	143.824,68	0,00	0,00	143.824,68
Anlagevermögen insgesamt	**459.210.573,49**	**462.578,16**	**41.154,23**	**459.631.997,42**

Abschreibungen				Restbuchwerte	
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2017	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	zum 31.12.2017	zum 31.12.2016
292.519,16	38.109,45	606,90	330.021,71	20.024,00	53.298,00
163.355.392,04	8.253.904,18	0,00	171.609.296,22	278.991.960,09	286.920.868,84
1.229.792,94	77.608,00	0,00	1.307.400,94	3.341.749,61	3.419.357,61
0,00	0,00	0,00	0,00	2.401.692,18	2.401.692,18
923.238,04	113.259,85	38.965,33	997.532,56	460.540,00	470.590,00
0,00	0,00	0,00	0,00	27.955,43	0,00
165.508.423,02	**8.444.772,03**	**38.965,33**	**173.914.229,72**	**285.223.897,31**	**293.212.508,63**
0,00	0,00	0,00	0,00	143.824,68	143.824,68
165.800.942,18	**8.482.881,48**	**39.572,23**	**174.244.251,43**	**285.387.745,99**	**293.409.631,31**

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2017 (ANGABEN IN €)

Art der Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Kapitalrücklage	966.321,02	14.400,00	0,00	980.721,02
2. Ergebnisrücklagen				
2.1 Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66	0,00	0,00	90.338.289,66
2.2 Gesetzliche Rücklage	10.435.355,92	362.716,98	0,00	10.798.072,90
2.3 Andere Ergebnis-rücklagen	103.167.289,55	2.568.986,40	0,00	105.736.275,95

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2017 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicher-rung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	57.684.811,91 67.626.059,46	5.372.179,64 8.784.504,52	21.389.123,90 21.334.891,13	30.923.508,37 37.506.663,81	57.684.811,91 67.626.059,46	GPR[1]
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	10.881.361,87 10.347.166,08	10.881.361,87 10.347.166,08	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
aus Vermietung Vorjahr	6.229,62 6.042,77	6.229,62 6.042,77	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	115.267,65 147.999,62	115.267,65 147.999,62	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	69.467,93 87.615,11	69.467,93 87.615,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag **Vorjahr**	**68.757.138,98** **78.214.883,04**	**16.444.506,71** **19.373.328,10**	**21.389.123,90** **21.334.891,13**	**30.923.508,37** **37.506.663,81**	**57.684.811,91** **67.626.059,46**	
Spareinlagen 3-monatige Kündigungsfrist Vorjahr	18.170.925,64 14.162.754,97					
Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist Vorjahr	20.919.608,87 27.266.065,74					
Gesamtbetrag **Vorjahr**	**39.090.534,51** **41.428.820,71**					
Gesamt-verbindlichkeiten **Vorjahr**	**107.847.673,49** **119.643.703,75**					

[1] GPR = Grundpfandrechte

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

2017

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

1.1 Zweck des Unternehmens

Der Zweck der Genossenschaft besteht hauptsächlich in der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Sie kann Spareinlagen hereinnehmen.

1.2 Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag und unserem Geschäftsmodell sind wir ein regional ansässiges Wohnungsunternehmen mit einer Spareinrichtung. Aufgrund dieser regionalen Abhängigkeit sind wir im Gegensatz zu globaleren Unternehmen stark von den Entwicklungen an unserem Markt in Erfurt abhängig.

Neben der allgemeinen und branchenspezifischen Entwicklung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ist daher unser Fokus insbesondere auf die Entwicklungen in der Landeshauptstadt Erfurt gerichtet.

Ausgehend von unserem Geschäftsmodell sind wir in unserer Unternehmensentwicklung und -strategie insbesondere von der demografischen und sozioökonomischen Entwicklung der Bevölkerung und damit von der konkreten Nachfrage in Erfurt geprägt.

Die allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmen maßgeblich die Entwicklungen an unserem Wohnungsmarkt in Erfurt. Die konjunkturelle Gesamtentwicklung einschließlich der Zins- und Preisentwicklungen wirkt mittelbar auf diesen Markt.

Hinsichtlich der Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte ist in Deutschland und besonders auch in Thüringen weiterhin eine starke Ausdifferenzierung der Märkte zu verzeichnen. Diese Differenzierungen reichen von stark schrumpfenden bis stark wachsenden Marktentwicklungen, sodass derzeit und in Zukunft die Entwicklungen völlig unterschiedlich verlaufen werden. Durch die unterschiedlichen demografischen Entwicklungen werden insbesondere auch in Thüringen die ländlich geprägten Regionen weiter unter erheblichen Einwohnerverlusten leiden.

Dagegen haben die beiden Großstädte in Thüringen, Erfurt und Jena, nachhaltige Einwohnerzuwächse mit entsprechenden Auswirkungen auf ihre Wohnungsmärkte. Diese Entwicklungen gestalten sich bundesweit ähnlich und teilweise noch verstärkter. Dabei sind aber nicht nur die Großstädte sondern vielmehr die Regionen die Profiteure von diesen unterschiedlichen Entwicklungen. Dies zeigt sich beispielhaft im Großraum Berlin/Potsdam, in dem auch die kleineren Städte und die Gemeinden zunehmend Einwohner gewinnen. Ähnliche Entwicklungen ergeben sich im Umland von Erfurt und Jena.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Im Jahr 2016 war das BIP bereits deutlich um 1,9 % und 2015 um 1,7 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag.

Die aktuellen Prognosen der Bundesregierung, der Bundesbank, des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2018 und die Prognose aus der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute haben Abweichungen in ihren Erwartungen. Sie prognostizieren Wachstumsraten von 1,9 % bis 2,5 % und reichen damit von einer leichten Abkühlung bis zu einer weiteren Verbesserung der konjunkturellen Situation. Diese Schwankungen in den Prognosen belegen auch die Unsicherheiten hinsichtlich der erwarteten Auswirkungen der welt- und europapolitischen Lage.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2017 war entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes bundesweit mit voraussichtlich 1,8 % deutlich höher als im Jahresdurchschnitt 2016 (0,5 %). Damit liegt die Inflationsrate erstmalig nach 2013 (1,5 %) wieder deutlich über 1,0 %.

In Thüringen lag die Inflationsrate nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt bei 1,7 % (Vorjahr: 0,7 %).

Für die Nettokaltmieten wurde im Dezember 2017 bundesweit ein Anstieg von 1,7 % im Vergleich zum Vorjahresmonat ermittelt. In Thüringen sind im gleichen Zeitraum die Wohnungsnettomieten einschließlich der Wohnungsnebenkosten um 0,7 % angestiegen.

Die Baupreisindizes für den konventionellen Neubau von Wohngebäuden und die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen sind im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr mit 2,1 % und 2,5 % weiter und mit höherer Dynamik angestiegen.

Basierend auf den veröffentlichten Daten des Bundesamtes für Statistik hat der Wirtschaftsbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens mit Mrd. € 307,0 im Jahr 2016 einen Anteil von 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Im Jahr 2016 wurden in Deutschland 277.700 Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zu 2015 hat sich diese Anzahl um 30.000 Wohnungen bzw. 12,1 % weiter deutlich erhöht. Die im Jahr 2011 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit auch im Jahr 2016 fort.

Von den im Jahr 2016 fertig gestellten Wohnungen waren 235.700 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+8,7 % gegenüber 2015). Dieser Anstieg resultierte insbesondere aus der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+9,6 % beziehungsweise +10.100 Wohnungen) sowie in Wohnheimen (+59,3 % beziehungsweise +5.300 Wohnungen). Zur Kategorie Wohnheime zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern stiegen um 3,7 % beziehungsweise 3.100 Wohnungen und in Zweifamilienhäusern um 2,5 % beziehungsweise 400 Wohnungen.

Im Jahr 2016 wurden in Thüringen mit insgesamt 5.484 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr 1.688 Wohnungen mehr fertig gestellt. 3.583 Fertigstellungen für Neubauwohnungen in Wohn- und gemischt genutzten Nichtwohngebäuden 2016 übersteigen das Vorjahresergebnis um 601 Wohnungen. Die der Baumaßnahmen im Bestand, also Umbauten, Ausbauten oder Erweiterungen bereits bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude, lagen mit +1.087 Wohnungen über dem Vorjahresniveau und erreichten eine Fertigstellungszahl von 1.901 Wohnungen. 5.376 Wohnungen und damit +46,6 % wurden in Wohngebäuden fertig gestellt, davon 3.546 Neubauwohnungen; 20,6 % mehr als ein Jahr zuvor. Dabei nahmen die Fertigstellungen in Einfamilienhäusern um 2,2 % und im Geschossbau um 11,8 % zu, während in Zweifamilienhäusern ein Rückgang um 8,7 % zu ermitteln war.

In Erfurt wurden insgesamt 365 Wohnungen im Jahr 2016 geschaffen. Davon entfielen 254 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hat sich im Vergleich zu 2015 die Bautätigkeit in Erfurt insgesamt wieder leicht erhöht. Im Jahr 2015 waren insgesamt 338 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 287 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

Die andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank hat auch 2017 bewirkt, dass sich die Zinsen für die Baufinanzierung auf einem sehr niedrigen und damit investitionsfreundlichen Niveau bewegten. Demgegenüber stehen dadurch bedingt niedrige Sparzinsen, die sich langfristig wieder kontraproduktiv auf die ökonomischen Entwicklungen niederschlagen können.

Auch im Jahr 2017 stand weiterhin die Bezahlbarkeit des Wohnens im öffentlichen Fokus. Im Ergebnis der immer noch offenen Regierungsbildung nach der Bundestagswahl im September 2017 bleibt abzuwarten, inwieweit nun durch eine neue Regierung pragmatische Maßnahmen vereinbart werden, die die tatsächlichen Probleme lösen. Die bisherigen politischen Ansätze, z.B. die Mietpreisbremse, haben kontraproduktiv gewirkt und dies wird auch zunehmend in der Öffentlichkeit und auch in der Politik erkannt. Nur eine Erhöhung des Wohnungsneubaus zu bezahlbareren Preisen kann die angespannten Märkte faktisch entlasten. Dazu ist eine Neuausrichtung der bisherigen Wohnungspolitik einschließlich der weiteren maßgeblichen Politikfelder unumgänglich. Dies reicht von der Schaffung von Bauland bis zur Energie- und Steuerpolitik auch auf Bundesebene.

Axel Gedaschko, der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat das Notwendige folgendermaßen in einer Pressemitteilung vom 02.11.2017 auf den Punkt gebracht:

„*Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden.*“

Die Wohnungswirtschaft war im Jahr 2017 wiederum von weiteren Steuererhöhungen auf Landes- und Kommunalebene betroffen. In Thüringen wurde ab dem 01.01.2017 die Grunderwerbsteuer auf 6,5 % erhöht und Thüringen hat damit neben Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein den höchsten Steuersatz im Vergleich aller Bundesländer. Auch die Realsteuern und Gebühren auf kommunaler Ebene steigen großflächig

weiter. Diese Erhöhungen wirken mittelbar und unmittelbar auf die Mietentwicklungen. Entlastungen durch politische Eingriffe sind weder absehbar oder vielleicht auch politisch nicht gewollt.

Aus den bisherigen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes hatte Deutschland am 30.09.2016 voraussichtlich 82,5 Mio. Einwohner. Auch wenn diese Zahl aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen in der amtlichen Einwohnerstatistik nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar ist, ergab sich daraus für die ersten neun Monate des Jahres 2016 ein weiterer Bevölkerungsanstieg von ca. 0,3 Mio. Einwohnern. Im Vergleich zum besonderen Jahr 2015 ist der Bevölkerungsanstieg zwar wieder deutlich geringer aber dennoch weiter gegeben.

Aus den für das Jahr 2016 bereits veröffentlichten Statistiken des Bundesamtes zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergab sich ein Geburtendefizit von 118.000 Personen. Im Jahr 2015 hatte dies noch 188.000 Personen betragen und war aufgrund des Anstieges der Geburten (+7,4 % im Vergleich zu 2015) und des Rückganges der Sterbefälle (-1,5 % im Vergleich zu 2015) wieder rückläufig.

Hinsichtlich dieser natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016 ergaben sich aus einer Pressemitteilung des statistischen Bundesamtes vom 15.11.2017 folgende wichtige weitergehende Kernaussagen: „*Der Anstieg der Geburten und der Rückgang der Sterbefälle im Jahr 2016 bedeuten nicht, dass der demografische Wandel, den eine zunehmende Alterung der in Deutschland lebenden Bevölkerung kennzeichnet, gestoppt ist. Die durch Jahrzehnte entstandenen Ungleichgewichte in der Altersstruktur der Bevölkerung bleiben bestehen. Unter Berücksichtigung der demografischen Strukturen ist derzeit nicht vorauszusehen, dass die Zahl der Geburten auf lange Sicht weiter ansteigt. Hingegen wird die Zahl der Sterbefälle voraussichtlich nicht zurückgehen.*“

Da für das vollständige Jahr 2016 bisher noch keine amtlichen Statistiken zum Bevölkerungsstand am 31.12.2016 und auch zu den Wanderungsbilanzen veröffentlicht wurden, ist unter der Annahme eines Bevölkerungszuwachses auch am 31.12.2016 und dem bereits veröffentlichten Geburtendefizit im Jahr 2016 davon auszugehen, dass der mögliche Bevölkerungszuwachs wiederrum durch positive Wanderungsüberschüsse aus dem Ausland getragen wird. Diese Wanderungssalden sollten aber im Vergleich zum außergewöhnlichen Jahr 2015 deutlich geringer ausfallen. Zusammenfassend lässt sich aber ableiten, dass Deutschland nur durch Zuwanderung aus dem Ausland Einwohnerzuwächse realisiert.

Auch für Thüringen wurden durch das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) bisher nur die Einwohnerzahlen am 30.09.2016 veröffentlicht. Entsprechend dieser Veröffentlichung hatte Thüringen am 30.09.2016 nunmehr 2.158.534 Einwohner. Damit verringerte sich, nach vorläufigen Ergebnissen des TLS, die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 um 12.180 Personen bzw. 0,56 %. Der Einwohnerverlust resultierte dabei aus einem Sterbefallüberschuss von -6.814 Personen und einem negativen Wanderungssaldo von -4.861 Personen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2015 betrug der Sterbeüberschuss noch -8.454 Personen und dieser wurde durch ein positives Wanderungssaldo von +10.267 Personen mehr als ausgeglichen. Bedingt durch eine im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Geburtenzahl (+1.000) und auch einer verringerten Anzahl von Sterbefällen (-640) war der Sterbefallüberschuss wie auch in Gesamtdeutschland rückläufig. Dementgegen hatte Thüringen im Vergleich zum besonderen Jahr 2015 wieder Wanderungsverluste in den ersten neun Monaten des Jahres 2016. Dabei wurde die negative Wanderungsbilanz gegenüber den anderen Bundesländern (-7.723 Personen) durch die wiederrum positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland (+2.862 Personen) nur leicht abgeschwächt.

Gemäß der bereits durch das TLS veröffentlichten Bevölkerungsdaten am 30.09.2016 auf Ebene der Thüringer Kreise und kreisfreien Städte hatten im Vergleich zum 31.12.2015 nur noch Eisenach (+0,24 %) und das Weimarer Land (+0,29 %) Einwohnergewinne zu verzeichnen. Dagegen hatten Suhl (-3,43 %), der Saale-Holzland-Kreis (-1,85 %) und Gera (-1,38 %) die höchsten relativen Bevölkerungsverluste in den ersten neun Monaten des Jahres 2016. Ein Zusammenhang mit den Wanderungsbewegungen der Schutzsuchenden ist insbesondere auch für diese beiden noch kreisfreien Städte und auch dem Ostthüringer Landkreis nicht zu übersehen. Am 31.12.2015 waren in Suhl, Gera und auch in Eisenberg, der Kreisstadt des Saale-Holzland-Kreises überdurchschnittlich viele Schutzsuchende in den zentralen Aufnahmeeinrichtungen Thüringens untergebracht.

Entsprechend der Veröffentlichungen des TLS hatte Erfurt am 30.09.2016 im Vergleich zum 31.12.2015 nur einen minimalen Bevölkerungsverlust von -28 Personen bzw. -0,01 %. Basierend auf der weitergehenden Einwohnerstatistik der Stadtverwaltung Erfurt ist die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Erfurt im kompletten Jahr 2016 um 1.319 Personen angestiegen. Dabei war der Anstieg im vierten Quartal 2016 (+1.086 Hauptwohnsitzer) deutlich stärker. Diesbezüglich kann auch wieder auf einen Zusammenhang mit der Erstimmatrikulation an den Erfurter Hochschulen geschlossen werden. Im Vergleich zum Vorjahr 2015 mit einem außergewöhnlichen Zuwachs von fast 3.900 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Erfurt war die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016 wieder deutlich moderater und auch normaler.

Auch in Erfurt wurde der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2016 wieder ausschließlich durch Wanderungsgewinne realisiert. Entsprechend der städtischen Statistik hatte Erfurt im Jahr 2016 einen Sterbefallüberschuss von 212 Personen.

Die veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt für 2017 lassen auf einen weiteren Bevölkerungszuwachs mit im Vergleich zum Vorjahr wieder höherer Entwicklungsdynamik schließen. Entsprechend den Veröffentlichungen der Stadtverwaltung Erfurt hatte die Stadt am 31.12.2017 nunmehr 213.354 Einwohner mit Hauptwohnsitz und damit einen Zuwachs von 1.764 Personen im Jahr 2017. Auffällig ist dabei die Entwicklung der Ausländerzahlen. Diese sind im Jahr 2017 von 14.242 Personen am Jahresanfang auf 16.451 Personen am 31.12.2017 um 2.209 Personen überproportional angestiegen. Dabei hat sich die Anzahl der aufgenommenen Schutzsuchenden im Vergleich zum Jahresende 2016 um immerhin 1.016 Personen am 01.12.2017 erhöht. Entsprechend den Veröffentlichungen der Stadtverwaltung Erfurt zur Entwicklung der Ausländerzahlen nach dem 30.11.2017 bis zum 31.12.2017 in Erfurt mit einem weiterem Zuwachs von 189 Personen ist zu vermuten, dass die Anzahl der aufgenommenen Schutzsuchenden am Jahresende 2017 in Erfurt noch weiter gestiegen ist.

Die Arbeitsmarktsituation hat sich in der gesamten Bundesrepublik weiter auf Rekordniveau nach 1990 verbessert. So betrug nach den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 deutschlandweit 5,3 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres um 0,5 % verbessert. Für 2018 prognostiziert das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, die Forschungseinrichtung der Bundesagentur für Arbeit, einen weiteren, aber verlangsamten Rückgang der Arbeitslosigkeit bei gleichzeitiger Zunahme des Erwerbspersonenpotentials.

In Thüringen hat sich der Arbeitsmarkt im Vergleich zum Bundestrend noch positiver entwickelt. Im Dezember 2017 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von nur 5,6 % (Dezember 2016: 6,3 %). In Erfurt betrug im Dezember 2017 die Arbeitslosenquote 6,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat konstant bzw. verfestigt sich auf Rekordniveau nach der Wiedervereinigung. Die Stadt Erfurt hat damit neben Bevölkerungsgewinnen auch eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation zu verzeichnen.

Nach dem digitalen Wirtschaftsatlas der IHK Erfurt hat Thüringen im Jahr 2017 eine Kaufkraft je Einwohner von 86,5 % des Bundesdurchschnitts. Für Erfurt beträgt dieser Wert 92,3 % und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, aber deutlich über dem Landesdurchschnitt.

Obwohl derzeit für Erfurt keine neuen Zahlen zur Verteilung der Haushalts-nettoeinkommen nach Haushaltsgrößen und -strukturen vorliegen, ist bei einer Verbesserung der Arbeitsmarktsituation weiterhin davon auszugehen, dass in Erfurt eine starke Differenzierung der Haushalte nach ihrer Einkommenssituation gegeben ist. Dies spiegelt sich im Wohnungsmarkt und in den unterschiedlichen Entwicklungen der Teilmärkte wieder. Die, auch ohne die Aufnahme von Schutzsuchenden, weiterhin hohen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland können diese Einkommensdifferenzierungen zusätzlich verschärfen.

Für unseren Wohnungsmarkt sind daher nicht nur die allgemeinen, sondern auch die differenzierten Entwicklungen der Rahmenbedingungen von großer Bedeutung. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betrachten wir derzeit und zukünftig als positiv für unser Unternehmen. Hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen bleibt abzuwarten, inwieweit die bereits erfolgten und die möglichen weiteren wohnungspolitischen Maßnahmen die Marktbedingungen entscheidend beeinflussen. Wir werden dies weiter kritisch und sachlich beobachten.

1.3 Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt

Die Landeshauptstadt Erfurt hat auch im Jahr 2017 weiterhin an Einwohnern gewonnen und damit die Umkehr von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt nachhaltig bestätigt. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist aber voraussichtlich nach wie vor negativ, sodass der Bevölkerungsgewinn nur durch Außenwanderungsgewinne erreicht wird. Diese Außenwanderungsgewinne werden auch zunehmend durch Migrationsgewinne aus dem Ausland getragen.

Erfurt ist die Metropole im Freistaat Thüringen. Der Thüringer Landtag, die Landesregierung und das Bundesarbeitsgericht haben ihren Sitz in Erfurt. Die Stadt Erfurt hat in den letzten Jahren durch bedeutende Neuansiedlungen von Unternehmen aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit eine erhebliche positive Entwicklung hinsichtlich der Arbeitsmarktsituation zu verzeichnen und ist einer der attraktivsten Wohnstandorte in Thüringen.

Durch die Bildungsangebote der Erfurter Universität und der Fachhochschule Erfurt ist Erfurt nach Jena der bedeutendste Hochschulstandort in Thüringen. In Erfurt waren im Wintersemester 2016/2017 fast 10.000 Studenten immatrikuliert. Erfurt ist daher aufgrund seiner Bildungsangebote und der sich positiv entwickelnden Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation auch attraktiv für den Zuzug von jüngeren Altersgruppen.

Die Fertigstellung des ICE-Knotens Erfurt im Jahr 2017 und die damit verbundene nachfolgende Entwicklung des neuen Stadtteils ICE-City kann die positiv dynamische Entwicklung der Landeshauptstadt weiter forcieren. Zusätzlich wird Erfurt im Jahr 2021 die Bundesgartenschau ausrichten.

Durch das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) wurde im Jahr 2015 die letzte Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise in Thüringen veröffentlicht.

Nach dieser Prognose wird Erfurt bereits im Jahr 2025 wieder fast 220.000 Einwohner aufweisen und diese Zahl wird sich im Jahr 2035 auf dann fast 226.000 Einwohner weiter erhöhen.

Im Dezember 2015 hat die Stadtverwaltung Erfurt ihre aktuellste Bevölkerungsprognose veröffentlicht. Diese Prognose entspricht in ihren Bevölkerungsentwicklungserwartungen bis zum Jahr 2025 der Prognose des TLS. Für 2035 ergibt sich aber in dieser Prognose mit dann über 229.000 Einwohnern im Vergleich zur Prognose des TLS eine noch höhere Einwohnerzahl.

Beide Prognosen vereint wieder, dass der Bevölkerungszuwachs bei dauerhaft negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung nur durch positive Außenwanderungsbilanzen erreicht wird.

Basierend auf den neuen Bevölkerungsvorausberechnungen und -prognosen des TLS und der Stadtverwaltung Erfurt sowie externer und eigener Researchs erwarten wir folgende wesentliche Entwicklungen der Rahmenbedingungen in Erfurt:

- Die Erfurter Bevölkerung und noch mehr die Anzahl der Nachfragehaushalte werden weiter zunehmen.

- Die Anzahl der Seniorenhaushalte und dabei insbesondere der Höherbetagten wird noch stärker steigen. Dabei wird zukünftig deren Einkommenssituation noch erheblicher differenzieren.

- Auch die Anzahl der Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern wird voraussichtlich weiter zunehmen und damit wird sich die Nachfrage nach größeren und familiengerechten Wohnungen weiter erhöhen.

- Die Bevölkerungsanteile mit Migrationshintergrund werden in Erfurt mit beschleunigter Dynamik wachsen. Dies wird sich langfristig auf die Nachfragesituation nach den Haushaltsstrukturen verstärkt auswirken.

- Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird nicht abnehmen und besonders die Zuwanderung aus dem Ausland wird diese Nachfrage voraussichtlich noch vergrößern.

- Der Wohnungsneubau in Erfurt wird weiter an Dynamik gewinnen. Die dabei vorrangig entstehenden Wohneinheiten sowohl im Wohneigentum als auch im gehobenen Mietwohnungsmarkt werden durch Sickereffekte den Gesamtmarkt entlasten. Dies wird den aktuellen sich im Gleichgewicht befindlichen Erfurter Wohnungsmarkt mit ausdifferenzierten Strukturen weiter verfestigen und die gute Funktionsfähigkeit des Marktes stabilisieren.

- Der marktbedingte Leerstand in Erfurt wird sich auf dem derzeitigen Niveau verfestigen und die Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt werden weiterhin differenziert nach Teilmärkten und Wohnlagen mit insgesamt abnehmender Dynamik erfolgen.

Wir erhoffen uns, dass die Stadtverwaltung Erfurt hinsichtlich der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik noch verstärkter mit allen bedeutenden Erfurter Wohnungsunternehmen kooperiert. Gemeinsam sollte es gelingen, eine langfristige und bedarfsgerechte Marktentwicklung sicherzustellen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG ist mit ihrem Wohnungsportfolio hinsichtlich der aktuellen und der zukünftigen Marktentwicklung sehr gut in Erfurt positioniert. Der Marktanteil unserer Genossenschaft am Erfurter Mietwohnungsmarkt beträgt fast 8 %. Zusammen mit den weiteren sieben großen und kleineren Erfurter Vermietungsgenossenschaften sind über ein Viertel aller Mietwohnungen in Erfurt dem genossenschaftlichen Wohnen zuordenbar.

Unsere Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern Wohnraum in allen Größen und unterschiedlichen Segmenten. Der Hauptanteil der Wohnungen befindet sich im bevorzugten Erfurter Süden. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war im Jahr 2017 weiter steigend. Dies bestätigt unsere sehr hohe Vermietungsquote von 99,03 % am 31.12.2017, die bereits seit vielen Jahren immer deutlich über den Quoten unserer Mitwettbewerber liegt. Die Genossenschaft hat seit Jahren eine durchschnittliche Vermietungsquote von über 99 % und ist damit faktisch seit Jahren vollvermietet. Eine weitere Steigerung dieser Vermietungsquote ist bei einer angemessenen Herrichtung der freiwerdenden Wohnungen nur noch theoretisch möglich.

Das Wohnen in unserer Genossenschaft verbindet Sicherheit mit Verlässlichkeit, schafft Vertrauen und ist sozial verantwortbar ausgerichtet. Es wird daher auch in den nächsten Jahren eine hohe und stabile Nachfrage aufweisen.

Durch den genossenschaftlichen Verbund der drei großen Erfurter Wohnungsgenossenschaften wird das genossenschaftliche Wohnen als besonders attraktive und sichere Form des Wohnens gefördert. Die hohe Nachfrage nach dieser besonderen Wohnform belegt die Wahrnehmung der Vorteile einer Genossenschaft aus Kundensicht. Die Genossenschaften sind der stabile Faktor am Erfurter Wohnungsmarkt.

Wir werden auch zukünftig durch partielle Neubauinvestitionen unser Angebot abrunden und entsprechend der prognostizierten Nachfrageentwicklung qualitativ hochwertige Wohnungen für Familien-, Seniorenhaushalte und andere Haushaltsgruppen zusätzlich bereitstellen.

Unser gelebtes Verständnis von der Gesamtheit des Produktes „Genossenschaftliches Wohnen“ mittels

- nachhaltig modernisierter und gepflegter Wohnungsbestände,
- partieller und bedarfsgerechter Wohnungsneubauten,
- weiterer Erhöhung der Wohnqualität durch einzelne wohnungs- und objektspezifische Modernisierungsmaßnahmen,
- gezielter nachhaltiger Wohnungsanpassungen auch für unsere älteren Mitglieder in Verbindung mit einem hohem Service,
- intensiv gelebter Vor-Ort-Betreuung sowie
- zahlreicher genossenschaftlicher Aktivitäten
- Ausbau der sozialen und kulturellen Angebote für Mitglieder

hat unsere Wettbewerbsposition im Erfurter Wohnungsmarkt fest etabliert.

Zusätzlich zum Produkt Wohnen bieten wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen das Produkt Sparen durch unsere genossenschaftliche Spareinrichtung. Unsere Sparer erhalten marktattraktive Sparzinsen. Durch die Investition der anvertrauten Spareinlagen in das genossenschaftliche Wohnimmobilienvermögen werden die Qualität des Wohnens für unsere Nutzer erhöht und auch neue attraktive Wohnangebote für unsere Mitglieder geschaffen.

Die Kombination unserer Produkte Wohnen und Sparen verschafft uns in Erfurt ein Alleinstellungsmerkmal, welches uns von allen weiteren am Markt agierenden Wohnungsanbietern positiv abhebt. Weiterhin werden wir durch eine erweiterte soziale und kulturelle Betreuung unserer Mitglieder die Bindung an die Genossenschaft erhöhen. Diese Kombination wird auch zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg für die Genossenschaft und unsere Mitglieder sichern.

1.4 Geschäftsergebnis und Bestandsdaten

Das Geschäftsjahr 2017 war für das Unternehmen wiederum sehr erfolgreich. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 3.627,2 ab.

Für das Geschäftsjahr 2017 kann eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben vorgeschlagen werden.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 10.314 Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 37 Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden. Die Entwicklung im Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand zum 01.01.2017	7.244	447.294,12
Bestand zum 31.12.2017	7.245	447.475,41

Sanierungsstand im Wohnungsbestand des Unternehmens per 31.12.2017	
Modernisierter Bestand	7.037 WE
Neubau	208 WE

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

Gewerbe- und sonstige Einheiten

Des Weiteren werden

- 2.432 Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 21 gewerbliche Objekte und
- 597 sonstige Einheiten (Pachtgrundstücke, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 55 vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

1.5 Vermietungssituation

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahres eine sehr gute Vermietungsquote von 99,03 % (Vorjahr: 99,23 %) bezogen auf den Wohnungs-bestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2017 betrug 4.105,42 m² (Vorjahr: 3.387,53 m²).

Ein weiterer Indikator ist die Anzahl der jährlichen Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 6,83 % (Vorjahr: 6,87 %).

1.6 Umsatzerlöse

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 693,9.

Am Bilanzstichtag haben wir auf den Gesamtbestand der Genossenschaft bezogen folgende Durchschnittswerte zu verzeichnen:

Kaltmiete (Ist)	5,26 €/m²
Betriebskosten	1,98 €/m²

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betrugen zum 31.12.2017 Tsd. € 306,0 (Vorjahr: Tsd. € 277,0).

Die Nominalforderungen aus Vermietung betrugen zum Stichtag Tsd. € 65,5 (Vorjahr: Tsd. € 77,0).

1.7 Investitionen in den Bestand

Das Hauptgeschäftsfeld liegt weiterhin in der Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität. Der Zustand und der Service in und um unsere Wohnungen waren auch im Jahr 2017 bei den Kunden die entscheidenden Nachfragekriterien und Wettbewerbsvorteile.

Im Rahmen der Instandhaltung wurde eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich überarbeitet.

Weitere Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2017 waren Strang- und Fassadensanierungen sowie die Errichtung von Zufahrtsflächen und Stellplätzen. Für den im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Neubau des „Wohnparks am Sorbenweg“ wurden nachträgliche Anschaffungskosten von Tsd. € 200,1 nachaktiviert.

1.8 Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)

Am 31.12.2017 waren im Unternehmen 62 Mitarbeiter und zwei Vorstände beschäftigt.

Die Abteilung Technik und die Abteilung Risikocontrolling wurden zum 31.12.2017 von Prokuristen geführt.

Im Unternehmen bestehen Altersteilzeitverträge. Im Jahr 2017 qualifizierte sich eine Vielzahl von Mitarbeitern/innen der Genossenschaft in unterschiedlichsten Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen. Die Weiterbildung hat in unserem Unternehmen auch weiterhin eine besondere Bedeutung, dafür haben wir im Geschäftsjahr Tsd. € 73,4 eingesetzt.

Aufwendungen in Bestandsinvestitionen	2017	2016
Instandhaltung	6.969,9 Tsd. €	5.816,1 Tsd. €
Modernisierung (nachträgliche Herstellungskosten)	325,0 Tsd. €	688,1 Tsd. €
Bauvorbereitungskosten/Neubaukosten	28,0 Tsd. €	5.767,1 Tsd. €
Instandhaltungskosten	15,48 €/m²	13,18 €/m²

1.9 Finanzinvestitionen

1.9.1 Beteiligungen

Das Unternehmen hatte im Berichtsjahr zwei Beteiligungen:

- am Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften GbR und
- an der TVD GmbH.

1.9.2 Wertpapiere

Unser Unternehmen verfügt seit 1994 über ein Wertpapierdepot. Dieses Depot beinhaltet unterschiedlich strukturierte Wertpapiere. Hauptanteil daran bilden europäische Rentenpapiere sowie europäische Aktien, Genussscheine und Termingelder. Die durchschnittliche Verzinsung seit Auflegung per anno beträgt 4,58 % (Vorjahr: 4,69 %).

1.9.3 Finanzierungsmanagement

Im Berichtszeitraum hat das Finanzmanagement die Schwerpunkte der Arbeit wie folgt präzisiert:

- Analyse der Sparmittel
- weitere Optimierung bei der Prolongation und bei der Ablösung von Fremdkapitaldarlehen
- Optimierung des Fondsmanagements mit gleichzeitiger Festsetzung eines entsprechenden Benchmarks.

Ziel und Hauptaufgabe ist es, den Verschuldungsgrad in Verbindung mit einer mittelfristigen Zinsaufwandsverbesserung nachhaltig zu senken.

1.10 Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr der Spareinrichtung war wiederum entscheidend von Vertrauen und Kontinuität geprägt.

Die Tendenz, dass die konservativste Geldanlageform des Sparens das Sparbuch ist, hat sich im Geschäftsjahr erneut bestätigt.

Die Zinssätze der Spareinrichtung in den traditionellen Sparformen wurden im Berichtsjahr zweimal an den Markt angepasst. Weitere Anpassungen sind von der Gesamtentwicklung im Euromarkt abhängig.

Unseren Sparern haben wir im abgelaufenen Jahr einen durchschnittlichen Zinssatz von 1,24 % (Vorjahr: 1,53 %) vergütet.

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2017 Tsd. € 39.090,5 (Vorjahr: Tsd. € 41.428,8).

Per 31.12.2017 entwickelte sich der Bestand auf 3.918 Konten (Vorjahr: 4.227).

Die Mittel der Spareinrichtung wurden in der Genossenschaft grundsätzlich für wohnwirtschaftliche Neubauten, Wohnungsmodernisierungen und zur Ablösung von Fremdhypotheken eingesetzt.

In der Spareinrichtung wird seit Oktober 2010 eine zertifizierte Rechenzentrumslösung genutzt.

AM DROSSELBERG, 99097 ERFURT

2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

2.1.1 Vermögensstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Anlagevermögen	285.387,7	84,9	293.409,6	85,1
Umlaufvermögen	50.623,9	15,1	51.483,6	14,9
Bilanzsumme	**336.011,6**	**100,0**	**344.893,2**	**100,0**
Passiva				
Eigenkapital	226.229,4	67,3	223.249,8	64,7
Fremdkapital	109.782,2	32,7	121.643,4	35,3
Bilanzsumme	**336.011,6**	**100,0**	**344.893,2**	**100,0**

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

2.1.2 Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	225.437,9	67,1	222.934,5	64,7
Spareinlagen 60 %	23.454,3	7,0	24.857,3	7,2
Fremdkapital	57.387,7	17,1	67.303,5	19,5
	306.279,9	**91,2**	**315.095,3**	**91,4**
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.862,4	0,6	1.917,3	0,5
Verbindlichkeiten	12.160,9	3,6	11.226,7	3,3
Spareinlagen 40 %	15.636,2	4,6	16.571,5	4,8
Rechnungsab-grenzungsposten	72,2	0,0	82,4	0,0
	29.731,7	**8,8**	**29.797,9**	**8,6**
	336.011,6	**100,0**	**344.893,2**	**100,0**

Bilanzkennzahlen	2017	2016
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	107,60 %	107,50 %
Eigenkapitalquote	67,33 %	64,73 %
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzfläche	126,68 €	148,60 €
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/Nutzfläche	623,26 €	641,04 €

Rentabilitätskennzahlen	2017	2016
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	8,67 %	10,14 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	26,28 %	28,74 %
EBITDA	33,33 €/m²	36,59 %
Mietmultiplikator-Faktor	9,93	10,46

2.2 Finanzlage

Aus der Strukturbilanz und aus der Gewinn- und Verlustrechnung hat das Unternehmen in Anlehnung an den DRS Nr. 21 die indirekte Kapitalflussrechnung abgeleitet, welche die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung erklärt.

	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	**+ 3.627,2**	**+ 5.679,9**
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.482,9	+ 8.311,0
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	- 77,3	- 17,4
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,7	+ 27,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 2.962,2	+ 2.478,0
Sonstige Beteiligungserträge	- 23,0	- 20,5
Sonstige zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	- 15,0	- 15,0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	+ 72,3	+ 21,8
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	- 62,6	- 1,9
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	+ 349,2	- 159,7
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	+ 708,1	- 99,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 16.024,7**	**+ 16.204,3**
Zinsaufwendungen	- 2.980,6	- 3.497,8
Planmäßige Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.008,7	- 5.164,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	**+ 8.035,4**	**+ 7.541,8**
Übertrag	**+ 16.024,7**	**+ 16.204,3**

	2017		2016	
	Tsd. €		Tsd. €	
Übertrag	**+**	**16.024,7**	**+**	**16.204,3**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+	0,9	+	60,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	462,6	-	6.553,0
Erhaltene Zinsen	+	18,4	+	1.019,8
Erhaltene Dividenden	+	23,0	+	20,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-**	**420,3**	**-**	**5.452,2**
Abnahme/Zunahme der Geschäftsguthaben	-	508,7	+	1.653,2
Eintrittsgelder	+	14,4	+	18,5
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-	5.008,7	-	5.164,7
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-	4.907,1	-	5.856,6
Abnahme/Zunahme der Spareinlagen	-	2.338,3	+	2.472,1
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+	15,0	+	15,0
Gezahlte Dividende	-	629,4	-	492,7
Gezahlte Zinsen	-	2.980,6	-	3.497,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-**	**16.343,4**	**-**	**10.853,0**
Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln	**-**	**739,0**	**-**	**100,9**
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	**+**	**14.471,3**	**+**	**14.572,2**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**+**	**13.732,3**	**+**	**14.471,3**

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

2.3 Ertragslage

	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	38.541,8	37.528,0
Sonstige Erträge	393,7	394,2
Bestandsveränderungen	215,9	420,3
Summe Erträge	**39.151,4**	**38.342,5**
Betriebskosten und Grundsteuern	10.574,4	10.395,6
Instandhaltungsaufwand	6.969,9	5.816,1
Personalaufwand	4.502,8	4.004,6
Abschreibung	8.474,9	8.309,8
Zinsaufwand	2.907,6	3.377,0
Sonstige Aufwendungen	1.755,9	1.669,9
Summe Aufwand	**35.185,5**	**33.573,0**
Betriebsergebnis	**3.965,9**	**4.769,5**
Finanzergebnis	82,8	1.014,0
Neutrales Ergebnis	-349,3	-81,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	-72,2	-21,8
Jahresergebnis	**3.627,2**	**5.679,9**

3 Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2017 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis von Mio. € 3,6 abgeschlossen. Auch wenn wir das Vorjahresergebnis von Mio. € 5,7 nicht erreichen konnten, war die Genossenschaft auch im Jahr 2017 wieder wirtschaftlich sehr erfolgreich. Die Verringerung des Jahresergebnisses zum Vorjahr resultiert dabei auch aus einer im Jahr 2017 nicht vorgenommenen Ausschüttung aus unserem Wertpapierspezialfonds. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von Mio. € 1,0. Ohne diese Ausschüttung hätte unser Jahresergebnis 2016 Mio. € 4,7 betragen. Weiterhin haben wir im Vergleich zum Vorjahr den Instandhaltungsaufwand um Mio. € +1,2 im Jahr 2017 deutlich erhöht und auch die Personalaufwendungen sind um Mio. € +0,5 tarifbedingt und durch Sondereffekte angestiegen. Dem gegenüber konnten wir im Vergleich zum Vorjahr die Zinsaufwendungen um Mio. € -0,5 weiter reduzieren und auch die Erträge aus Sollmieten um Mio. € +0,7 steigern. Dies resultiert auch hauptsächlich aus der erstmaligen ganzjährlichen Vermietung unseres Wohnungsneubaus im Sorbenweg, den wir im Vorjahr fertiggestellt haben.

Den erwarteten Jahresüberschuss von Mio. € 3,6 aus unserem Planergebnis für 2017 haben wir erreicht.

Für das Jahr 2018 erwarten wir keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können.

Für das Geschäftsjahr 2018 und die nachfolgenden Jahre sehen wir eine weitere positive Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes mit weitergehenden Bevölkerungszuwachs und einer auch daraus bedingten Erhöhung der Nachfragehaushalte.

Aufgrund des noch vorhandenen Leerstandes am Wohnungsmarkt und der deutlich ansteigenden Investitionen in Neubaumaßnahmen gehen wir derzeit und auch mittelfristig nicht davon aus, dass sich der Erfurter Wohnungsmarkt insgesamt anspannt und Versorgungsprobleme am Markt auftreten können.

Ausschließlich in den besonders bevorzugten Wohnlagen und bei größeren, familiengerechten Wohnungen können in Erfurt Anspannungstendenzen in der Wohnungsmarktsituation auftreten. Erfurt weist insgesamt einen ausgeglichenen und gut funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Diese Marktsituation sollte sich auch zukünftig so verfestigen. Eine Erhöhung des marktbedingten Leerstandsrisikos ist weder kurz- noch mittelfristig absehbar. Es bleibt aber abzuwarten, ob und inwieweit die Erhöhung der Bautätigkeit in Erfurt insgesamt den Markt beeinflusst.

Ausgehend von dieser Marktsituation und unserer eigenen Wettbewerbsposition rechnen wir auch für 2018 mit einer durchschnittlichen unternehmenseigenen Vollvermietungsquote von 99 %. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir Mio. € 7,2 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Weiterhin werden wir Mio. € 0,8 in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes investieren und mit einem erstmaligen Planungsbudget von Mio. € 0,5 Einzelmodernsierungen für unsere wohnenden Mitglieder im Rahmen von freiwilligen Vereinbarungen, z.B. Badumbauten und -erneuerungen, anbieten und realisieren. Außerdem werden wir im Jahr 2018 unsere Strategie des partiellen Wohnungsneubaus fortführen.

Unser nächstes Wohnungsneubauprojekt startet in der Schleizer Straße. Für den Bau von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 38 Wohnungen haben wir für 2018 eine anteilige Investitionssumme von Mio. € 3,6 geplant. Insgesamt werden wir 2018 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 12,1 unsere Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partiellen Erweiterung fortsetzen. Dabei wollen wir insbesondere die Werterhaltung und Werterhöhung unserer Wohnimmobilienbestände auch mit dem neuen Projekt der systematischen Instandsetzung (SiM) noch weiter qualifizieren.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2018 mit einem geringen Anstieg der Sollmieterträge. Dieser resultiert weiterhin aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotentiale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Neuvermietung. Für die bestehenden Verträge sind auch im Jahr 2018 keine allgemeinen Mieterhöhungen vorgesehen. Eine Erhöhung der Sollmieterträge aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus in der Schleizer Straße erwarten wir erst ab 2019.

Für die Entwicklung der Spareinrichtung im Jahr 2018 gehen wir von einem weiteren moderaten Rückgang der Spareinlagen und einer weiteren Reduzierung des durchschnittlichen Sparzinses aus. Diese Reduzierung resultiert auch aus den in den Vorjahren vorgenommenen marktbedingten Zinssenkungen. Wir werden auch 2018 den Markt weiter beobachten und unsere Konditionen marktgerecht anpassen. Derzeit erwarten wir keine grundlegende Veränderung der Marktsituation.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erwarten wir keine Erhöhung aufgrund anstehender Prolongationen im Jahr 2018. Die im Jahr 2018 fälligen Darlehen werden wir durch Rückzahlungen vollständig tilgen und damit unsere Entschuldung weiter forcieren. Insgesamt planen wir auch im Jahr 2018 mit einer weiteren Reduzierung unseres Zinsaufwandes von Mio. € 0,3 im Vergleich zu 2017.

Basierend auf unseren Planungen für das Jahr 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 3,0.

Die Abweichung zum Jahresergebnis des Jahres 2017 ist vor allem in

- allgemeinen Kostensteigerungen sowie
- der Umstellungskosten unseres ERP-Systems

begründet und basiert auf einer vorsichtigen Planung der wesentlichen Ertrags- und Aufwandspositionen. Für die nachfolgenden Geschäftsjahre bis 2022 erwarten wir weiterhin sehr positive Jahresergebnisse mit leicht steigender Tendenz.

Altersbedingt erfolgt im Jahr 2018 ein Vorstandswechsel. Weitere grundlegende Personalveränderungen sind weder geplant noch absehbar. Wir werden unsere Personalqualität durch ausgewählte Qualifizierungsmaßnahmen weiter verbessern und auch altersbedingte Personalübergänge vorbereiten. Darüber hinaus werden wir auch im Jahr 2018 unsere Personalstrukturen weiter prüfen und optimieren. Der Schwerpunkt liegt dabei 2018 auf dem operativen Geschäft. In der längerfristigen Personalentwicklungsstrategie haben wir uns auch auf die zunehmende Spezialisierung der fachlichen Anforderungen für die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung im Besonderen eingestellt.

Aktuell und zukünftig noch verstärkter werden Personalbeschaffungen problematischer. Wir werden auch daher unsere eigene Wettbewerbsposition als attraktiver Arbeitgeber weiter ausbauen und die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit für unsere Mitarbeiter weiter verbessern. Explizit werden wir auch unternehmensintern die Führungskräfte für die Zukunft entwickeln. Dies wird sich auch in den Personalkosten niederschlagen.

Für das Jahr 2018 haben wir uns über die gewöhnliche Geschäftstätigkeit hinaus folgende Aufgaben und Ziele gestellt:

- Fortsetzung der Entschuldung des Unternehmens
- Vorbereitung und Beginn der Neubaumaßnahme Schleizer Straße
- Komplette IT- Umstellung auf WODIS SIGMA und Fortsetzung der Unternehmensumstrukturierung im operativen Geschäft
- Bestandserhaltung auf höchstem Niveau sowie Teilmodernsierungen im Badbereich mit Einzelmodernisierungsverträgen
- 12. Familienfest des Regionalverbundes der Erfurter Genossenschaften GbR

Zusammenfassend prognostizieren wir für 2018 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Genossenschaft.

4 Chancen-und-Risiken-Bericht

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung und unterliegt damit als Kreditinstitut den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG). Gemäß § 1 Abs. 29 KWG sind die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS) als besondere Form eines Institutes definiert:

Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung

- sind Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft,
- sind keine CRR-Institute oder Finanzdienstleistungsinstitute und besitzen keine Beteiligung an einem Institut oder Finanzunternehmen,
- betreiben als überwiegenden Unternehmensgegenstand die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes,
- betreiben daneben als Bankgeschäft ausschließlich das Einlagengeschäft mit weiteren Beschränkungen.

Durch diese besondere Definition wird das eigentliche Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung im KWG formuliert, welches sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände und aus der Hereinnahme von Spareinlagen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen zusammensetzt.

Daher unterscheidet sich die Risikosituation der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung von den CRR-Instituten und den Finanzdienstleistungsunternehmen insoweit, dass die Risikosituation insbesondere wohnungswirtschaftlich geprägt ist.

Gemäß den auch auf die Genossenschaften anzuwendenden Vorschriften des § 91 des Aktiengesetzes und des KWG ist die Genossenschaft zur Einrichtung eines umfassenden Risikomanagementsystems verpflichtet, um einerseits gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und anderseits die Risikotragfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen. Diese Anforderungen werden durch die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) noch weiter qualifiziert.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG hat entsprechend den Vorschriften ein umfassendes Risikomanagementsystem im Unternehmen eingerichtet. Unter Führung des Vorstandes, unterstützt durch die Risikocontrollingfunktion, sowie durch Integration aller verantwortlichen Fachbereiche werden die wesentlichen Risiken für die Genossenschaft identifiziert, kategorisiert, beobachtet und bewertet.

Auf der Grundlage der MaRisk sind die erforderlichen Regelungen zur Aufbau- und Ablauforganisation getroffen sowie die Risikosteuerungs- und Risikocontrollingprozesse im Unternehmen installiert. Diese gewährleisten eine Überwachung und Steuerung der Risiken.

Basierend auf den daraus gewonnenen Ergebnissen sind im eigenen qualifizierten Risikofrühwarnsystem die für das Unternehmen wesentlichen Risiken qualitativ und quantitativ erfasst und mit kritischen Werten hinterlegt. Die Auswertung erfolgt mindestens vierteljährlich.

Die Risiken umfassen dabei vor allem mögliche Gefährdungen aus dem Geschäftsmodell der Genossenschaft sowie aus den bedeutenden Rahmenbedingungen und verschaffen der Genossenschaft die Möglichkeit, Risiken frühzeitig zu erkennen, um Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Weiterhin werden dem Vorstand von einem effektiven internen Controllingsystem wichtige Informationen über die lokale Marktentwicklung, den aktuellen Vermietungsstand, die Zahlungsströme innerhalb des Unternehmens sowie zu erwartende Entwicklungen des Immobilienbestandes zugearbeitet und bewertet.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie ist die Risikostrategie der Genossenschaft auf eine Reduzierung und mögliche Vermeidung von Risiken ausgerichtet, die einerseits den Unternehmenserfolg kurz- oder langfristig gefährden können oder anderseits für das Unternehmen in ihrer eigentlichen Wirkung nicht einschätzbar sind. Das Risikomanagementsystem ist auf eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit und eine Stärkung des Eigenkapitals ausgerichtet.

Die Risikostrategie beinhaltet Regelungen, welche entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken vermeiden und somit dauerhaft die Solvenz unseres Unternehmens sichern.

Hinsichtlich der wesentlichen Risiken entsprechend den MaRisk AT 2.2 ergeben sich folgende Bewertungen:

Adressausfallrisiken sind aufgrund der zahlreichen Vertragspartner und der eingerichteten Risikominimierungsmaßnahmen im Hauptgeschäft – Vermietung von eigenen Wohnungen – reduziert. Über 90 % aller Mietforderungen werden über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen.

Da wir nur eine eingeschränkte Bankerlaubnis haben, ist uns eine Kreditvergabe an Dritte, das klassische Kreditgeschäft der Kreditinstitute, versagt. Die freien Finanzmittel, die wir nicht im wohnungswirtschaftlichen Bereich einsetzen, legen wir ertragswirksam und mittlerweile auch zum Teil ertragsneutral an. Zunehmend drohen auch Verwahrentgelte, die wir bisher aufgrund unserer Anlagepolitik weitestgehend vermeiden konnten. Diese freien Mittel sichern die erforderliche Liquidität der Genossenschaft. Die Genossenschaft betreibt keine Handelsbuchgeschäfte im Sinne des KWG.

Die Anlagestrategie obliegt dem Vorstand und ist risikoavers ausgerichtet. Die Anlagen erfolgen in traditionellen Kontoanlagen bei ausgewählten Kreditinstituten mit hohen Ratingergebnissen und Einlagensicherungen. Weiterhin verfügt die Genossenschaft seit 1994 über einen Wertpapierspezialfonds. Dieser Spezialfonds wird über regelmäßige Reports überwacht und ist in seiner Struktur aufgrund eines hohen Rentenanteils mit entsprechender Diversifikation und Mindestratingvorgaben sowie wegen eines stark beschränkten Aktienanteils risikoarm ausgerichtet.

Die Risikostrategie und -steuerung erfolgt ausschließlich durch den Vorstand. Die Höhe der investiven liquiden Mittel für diesen Fonds ist begrenzt. Außerdem wird der Aufsichtsrat in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand regelmäßig über die grundsätzliche Anlagestrategie informiert und bestätigt diese. Die Ausfall- und Marktpreisrisiken aus diesem Fonds sind daher insgesamt als sehr gering zu bewerten.

Preisänderungsrisiken sind im Hauptgeschäft aufgrund der Miet- und Nutzungsverträge und der darin vereinbarten langfristigen Festlegung der Mieten beschränkt. Eine große Anzahl dieser Verträge hat Mietpreise, die sich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden. Insoweit hätte die Genossenschaft die Chance, diese Mieterhöhungsspielräume entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bei Notwendigkeit zu realisieren.

Zinsänderungsrisiken aus der Fremdfinanzierung sind durch die langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens (Zinsbindungen mit unterschiedlichen Auslaufzeiten) und eine adäquate und marktgerechte Steuerung der Sparzinsen ebenfalls reduziert. Die noch nicht realisierten möglichen Mieterhöhungsspielräume, die Zinsdegression der Objektfinanzierungsmittel und die möglichen Kreditrückzahlungsmöglichkeiten aus freien liquiden Mitteln der Genossenschaft wirken zusätzlich minimierend auf die Zinsänderungsrisiken.

Marktrisiken bestehen für unser Unternehmen insbesondere im Vermietungserfolg. Aufgrund der sehr guten Wettbewerbsposition, der voraussichtlichen weiteren Marktentwicklung und des qualitativ hochwertigen und segmentierten Wohnungsbestandes in bevorzugten Wohnlagen ist das Leerstandsrisiko kurz- und mittelfristig stark reduziert.

Die **operationellen Risiken** sind durch angemessene organisatorische Regelungen reduziert.

Die internen Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen werden entsprechend dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) in der Genossenschaft von einer Stelle wahrgenommen. Durch die Zentrale Stelle für interne Sicherungsmaßnahmen ist eine institutsspezifische Gefährdungsanalyse erarbeitet. Basierend auf dieser Gefährdungsanalyse werden von der Zentralen Stelle alle Sicherungsmaßnahmen koordiniert, überwacht und aktualisiert sowie dem Vorstand regelmäßig über Ergebnisse und die Risikosituation des Unternehmens berichtet.

Gemäß der MaRisk verfügt die Genossenschaft über eine Compliance-Funktion, um den Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken. Die dieser Funktion zugeordneten zu überwachenden Rechtsbereiche sind hinsichtlich der Gefährdung und Prävention ebenfalls in der unternehmensspezifischen Gefährdungsanalyse der Zentralen Stelle, in der auch der Compliance-Beauftragte integriert ist, enthalten. Die Überwachung und das Berichtswesen an den Vorstand erfolgen regelmäßig und anlassbezogen.

Die **Liquiditätsrisiken** zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft sind wegen der geringen Zahlungsstromschwankungen aus der Vermietungstätigkeit in einem überschaubaren Umfang. Der überwiegende Anteil der Umsatzerlöse wird von den Mietern über SEPA-Lastschrift eingezogen. Zahlungen in größerem Umfang erfolgen im Unternehmen nur im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Zahlungsabflüsse sind damit zeitlich plan- und steuerbar. Diese Planungen und Steuerungen werden im Unternehmen umgesetzt. Außerdem besitzt die Genossenschaft erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

Die Genossenschaft verfügt über eine **Interne Revision.** Diese prüft und beurteilt risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements im Allgemeinen und des internen Kontrollsystems im Besonderen und berichtet unmittelbar an den Vorstand.

Das in der Genossenschaft implizierte Risikomanagementsystem wird kontinuierlich entsprechend der Risikosituation des Unternehmens und der rechtlichen Anforderungen weiterentwickelt und optimiert.

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2017 eine umfangreiche Risikoinventur durchgeführt. In dieser Inventur sind 91 Risiken für das Unternehmen enthalten.

Aus der Kategorisierung und Bewertung dieser Risiken wurde eine zweidimensionale Risikomatrix nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Risikosteuerung sowie Gefährdungspotenzial erstellt. Diese Risikomatrix enthält insgesamt sieben gewichtete Risikoklassen. Diese reichen von sehr geringem bis sehr hohem Risiko für das Unternehmen.

Im Ergebnis der Risikoinventur sind von den 91 erfassten Risiken erstmalig zwei Risiken im kritischen Bereich ab der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko) identifiziert.

Diese beiden Risiken finden sich in der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko) wieder.

Kategorie	Unterkategorie	Risiko
Regionale Markt- und Standortrisiken	Immobilien- und Wohnungsmarkt	Kostenentwicklung
Objektrisiken in der Nutzungsphase	Gebäudesubstanz	Bausubstanz und Ausstattung

Die Risiken aus der Kostenentwicklung umfassen insbesondere die Risiken der Baukosten und deren Entwicklung aus den regionalen Bau- und Beschaffungsmärkten und zeigen sich auch in der Verhandlungsstärke und Marktmacht der Bauunternehmer und sonstigen Leistungserbringer. Hinsichtlich dieses Risikos sind derzeit negative Veränderungen für die Auftraggeber am Regionalmarkt bereits insgesamt feststellbar und es ist zu erwarten, dass aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen einschließlich des Fachkräftemangels und der sehr guten Konjunkturlage für die regionale Bauwirtschaft die Preise zukünftig weiter und noch stärker ansteigen.

Auch aus den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik sind die Preissteigerungen ableitbar. So sind beispielhaft in Thüringen die Preise für Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude insgesamt im November 2017 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,5 % angestiegen. Im November 2016 betrug der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresmonat nur 1,8 %. Aufgrund der aktuell hohen Bautätigkeit und auch der noch offenstehenden und sich bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Wohnungsbauinvestitionen in Erfurt ist von einer noch höheren Auslastung der regionalen Bauwirtschaft auszugehen. Dies erhöht zusätzlich die bereits gute Wettbewerbssituation für diese Branche auch in unserer Region und wird auch daher zu weiteren Baukostensteigerungen in unserer Region führen.

Unsere bereits vor 1991 gebauten Wohnungsbestände wurden hauptsächlich im Zeitraum von 1991 bis 2005 umfassend modernisiert und instandgesetzt. Bedingt dadurch erhöht sich zunehmend der Anteil unserer Wohngebäude, bei denen der Zeitraum zwischen diesen Investitionen bereits mehr als 20 Jahre beträgt. Bedingt durch diese hohen Zeitdauern zur letzten umfassenden Investition steigen auch die Risiken aus der Bausubstanz und Ausstattung. Daher ist auch davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Instandsetzungsbedarf noch deutlicher steigert und verbunden mit den Risiken aus der Baukostenentwicklung wird die Genossenschaft voraussichtlich zukünftig mit einem erheblich höheren Instandhaltungsaufwand zur Werterhaltung dieser Vermietungsbestände belastet. Zusätzlich werden sich voraussichtlich auch die Baukosten für den Neubau erhöhen, so dass die Umsetzung von Wohnungsneubauvorhaben wirtschaftlich noch anspruchsvoller wird.

Für zehn Risiken wurde aus der Risikoinventur ein mittleres Risiko für die Genossenschaft abgeleitet. Diese Risiken sind im Einzelnen:

Kategorie	Unterkategorie	Risiko
Allgemeine bundesweite Marktrisiken	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	Wirtschaftliche Entwicklung
Regionale Markt- und Standortrisiken	Soziodemographische Entwicklung	Haushaltsentwicklung und -struktur
Regionale Markt- und Standortrisiken	Immobilien- und Wohnungsmarkt	Grundstücksmarkt
Standortbedingte Markt- und Standortrisiken	Großschadenereignisse	Katastrophen
Unternehmensrisiken	Führung und Organisation	Geschäftsstrategie
Unternehmensrisiken	Personalrisiken	Fehlverhalten
Unternehmensrisiken	Rechtsrisiken	Strafrechtliche Risiken
Unternehmensrisiken	Supportprozesse	IT-Systeme
Unternehmensrisiken	Unternehmensfinanzierung	Liquiditätsrisiko
Unternehmensrisiken	Unternehmensfinanzierung	Ausfallrisiko

Weitere 43 Risiken wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Risiken (36 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2017 in der Risikomatrix in den Risikoklassen 0 und 1 (sehr geringes und geringes Risiko) identifiziert.

Die Risiken wurden über ihre Unterkategorie zu Risikogruppen zusammengeführt und dann entsprechend ihrer Risikoklassenbewertung in die Selbsteinschätzung zur Risikogefährdung und -tragfähigkeit 2017 aufgenommen. Bestimmend für die Gesamtrisikoklassifizierung der zusammengefassten Risikogruppen war das darin enthaltene Risiko mit der kritischsten Risikobewertung. Dabei werden ausschließlich die Risikogruppen der Risikoklassen 6 (sehr hohes Risiko) bis 2 (reduziertes Risiko) als wesentliche Risikogruppen für die Genossenschaft identifiziert.

Aus der Risikoinventur wurden damit insgesamt 19 zusammengefasste wesentliche Risikogruppen in unsere Selbsteinschätzung zur Risikogefährdung und -tragfähigkeit aufgenommen.

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell erhöhtem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Risiken aus dem regionalen Immobilien- und Wohnungsmarkt in Erfurt
2. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus der Gebäudesubstanz.

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell mittlerem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Bundesweite Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
2. Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt
3. Risiken aus Großschadensereignissen an unseren wesentlichen Wohnstandorten
4. Risiken aus der Führung und der Organisation des Unternehmens
5. Personalrisiken des Unternehmens
6. Rechtsrisiken des Unternehmens
7. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen
8. Risiken aus der Unternehmensfinanzierung.

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell reduziertem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Bundesweite Risiken aus den politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen
2. Risiken aus dem regionalen wirtschaftlichen Umfeld
3. Regionale Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
4. Risiken aus den Teilmärkten des Immobilien- und Wohnungsmarktes in Erfurt an unseren wesentlichen Standorten
5. Risiken aus der Standortqualität unserer wesentlichen Wohnstandorte
6. Rechtliche und politische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten
7. Soziale Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten
8. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus den Mietwerten, den Mieterträgen und den Mieteinnahmen
9. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus Bewirtschaftungskosten und Verwaltung.

Diese zusammengefassten Risikogruppen wurden entsprechend ihrer Relevanz für unser Unternehmen in der Selbsteinschätzung der Genossenschaft zur Risikogefährdung und -tragfähigkeit umfassend untersucht und daraus die entsprechenden Risikosteuerungs- und Risikominderungsmaßnahmen für die Geschäftsstrategie abgeleitet.

Neben den beiden zusammengefassten Risikogruppen mit erhöhtem Risiko sehen wir entgegen der positiven Prognosen auch die Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt weiterhin kritischer. Die positive Bevölkerungsentwicklung in Erfurt wird weiterhin ausschließlich durch positive Außenwanderungssalden getragen. Dabei nehmen die Migrationsgewinne aus dem Ausland an Bedeutung zu. Neben den für Thüringen überdurchschnittlichen Zuwanderungsgewinnen durch Schutzsuchende in Erfurt aufgrund der freien Residenzwahl in Thüringen, gewinnt Erfurt auch Einwohner durch Arbeitsmigration im Rahmen der EU Freizügigkeit. Diese werden forciert durch die positive Beschäftigungsentwicklung in Erfurt einschließlich der Umlandregionen. Sollten sich daher grundsätzliche Änderungen in diesen Rahmenbedingungen einstellen, sind entgegen aller positiven Prognosen auch wieder Bevölkerungsverluste für Erfurt möglich.

Für die Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt und die weiteren Risikogruppen mit aktuell bewertetem mittlerem Risiko für die Genossenschaft war insbesondere das hohe oder nicht quantifizierbare Gefährdungspotenzial des darin enthaltenen kritischsten Risikos ausschlaggebend für diese Risikoeinstufung. Dementgegen wird

die aktuelle Eintrittswahrscheinlichkeit für die in diesen Risikogruppen enthaltenen kritischsten Risiken ausschließlich mit unwahrscheinlich/sehr gering bis maximal gering bewertet.

Für die Risikogruppen mit aktuell bewertetem erhöhtem Risiko ist dagegen auch die Eintrittswahrscheinlichkeit des darin enthaltenen kritischsten Risikos maßgeblich für die Risikoeinstufung. Diese reicht für diese kritischsten Risiken von mittel oder nicht einschätzbar bis hoch.

Zusammenfassend unterliegt die Genossenschaft in ihrer Geschäftstätigkeit hauptsächlich den branchentypischen Risiken eines regionalen Wohnungsunternehmens mit der Besonderheit einer eigenen Spareinrichtung. Im Rahmen des Risikomanagements werden diese Risiken laufend bestimmt und bewertet.

Für die wesentlichen Risiken wurden Stresstests durchgeführt, um die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft zu analysieren. Die durchgeführten Stresstests haben keine Gefährdung des Unternehmens ergeben. Die Genossenschaft wäre in der Lage, diesen Stress bzw. die negativen Veränderungen und Wirkungen ohne zusätzlichen Eigenkapitalbedarf und ohne zusätzliche Liquidität zu ertragen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass im Rahmen der Risikoüberwachung und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen keine wirtschaftlichen Risiken erkennbar sind, die den Fortbestand der Genossenschaft gegenwärtig oder in den nächsten Jahren gefährden können.

Ausgehend von den identifizierten wesentlichen Risiken und den weiteren Prognosen zur Entwicklung der allgemeinen Rahmenbedingungen und der Marktsituation in Erfurt sehen wir für die Genossenschaft folgende wesentliche Chancen:

- weitere Verstetigung unserer sehr guten Wettbewerbsposition
- Manifestierung der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und Sparens in Erfurt und Weiterverbreitung der Attraktivität und Bedeutsamkeit der genossenschaftlichen Idee
- Förderung unserer Mitglieder durch ein sozial verantwortbares Wohnen und marktattraktive Sparzinsen
- Stärkere Mitgliederbindung durch den Ausbau von sozialen und kulturellen Angeboten
- weitere Stärkung des Eigenkapitals und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft
- weitere Optimierung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit durch die seit Jahren erfolgreich umgesetzte Entschuldungsstrategie
- Generierung von Marktchancen durch partielle Neubaumaßnahmen im höherwertigen Wohnungssegment und Ausbau unseres Portfolios in diesem Segment, um das Gesamtportfolio weiter zu diversifizieren
- Verlängerung der Wohndauer unserer älteren Mitglieder durch ausgewählte Wohnanpassungsmaßnahmen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihre stetige Entwicklung zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleister für Wohnen und Sparen fortsetzen sowie Risiken reduzieren und vermeiden, die lang- und kurzfristig eine Gefährdung der Entwicklung der Genossenschaft bewirken könnten. Die Chancen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft werden wir nach Prüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen im Interesse unserer Mitglieder wahrnehmen.

Erfurt, 5. Januar 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG
- DER VORSTAND –

Jürgen Tietsche

Christian Büttner

Christian Gottschalk

Einheit
WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

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 **Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt,** für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2017** geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen 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 (IDW) 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 den 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 im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 9. Februar 2018

VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V. • ERFURT • GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND SIEGEL

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

Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

Stellmacher
(Wirtschaftsprüfer)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates war durch eine sachbezogene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Vertreterversammlung und dem Vorstand geprägt. Im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates stehen satzungsgemäß der wirtschaftliche Erfolg und die Sicherung der sozialen Ziele in unserer Genossenschaft.

Dabei informierte sich der Aufsichtsrat insbesondere über die Berichte der Internen Revision, der Zentralen Stelle für interne Sicherungsmaßnahmen und des Compliance-Beauftragten, über das Aufsichtsgespräch bei der Deutschen Bundesbank, über künftige Bauvorhaben und über die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 18.05.2017 turnusmäßig statt. Zentrale Themen waren dabei die Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses und der Beschluss über die Gewinnverwendung sowie die Wahl des Aufsichtsrates.

In 5 Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Er hat die in der Satzung vorgeschriebenen Gegenstände und Sachverhalte eingehend beraten und beschlossen, insbesondere die Planung 2018 und die mittelfristige Planung bis 2022.

Der Aufsichtsrat hat für den aus gesundheitlichen Gründen ausscheidenden Vorstand, Herrn Jürgen Tietsche, Herrn Christian Gottschalk zum neuen Vorstand berufen. Die entsprechenden Verträge wurden eingehend beraten und beschlossen.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtrat über die finanzielle und wirtschaftliche Lage, den Stand der Vermietung sowie über alle Geschäftsvorgänge von erheblicher Bedeutung der Genossenschaft informiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben erfolgreich eine weitere Veranstaltung zur Vertiefung der Sachkunde absolviert, die die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an das Aufsichtsgremium für eine Genossenschaft mit Spareinrichtung stellt.

Der Jahresabschluss 2017 wurde unter Einbeziehung der Gesetze, der Satzung und Tätigkeit des Vorstandes, des Aufsichtsrates und Vertreterversammlung sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017, den Lagebericht des Vorstandes sowie Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 geprüft, beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand wird satzungsgemäße Erfüllung der Aufgaben, ordnungsgemäße Arbeit und pflichtbewusstes Verhalten bei der Wahrnehmung der Interessen der Genossenschafter attestiert.

Der Aufsichtrat dankt dem Vorstand, den Vertretern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- Den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2017 festzustellen.
- Dem Vorschlag zur Gewinnverwendung und der Dividendenausschüttung zuzustimmen.
- Dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im März 2018

Werner Griese
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

AM HOLZERGRABEN, 99097 ERFURT

DIE GENOSSENSCHAFTEN

... für Ihre Region

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT