SEIT ÜBER 125 JAHREN IHRE GENOSSENSCHAFT RUND UMS WOHNEN BAUEN SPAREN

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Einheit

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

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

Designed by Freepik

Redaktionsschluss: 02.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
VORWORT DES VORSTANDES		
Ein erfolgreiches Genossenschaftsjahr		4
HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018		
Bilanz zum 31.12.2018		8 - 9
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018		10
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018		
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 - 15
ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018		
Anlage 1:	Anlagenspiegel zum 31.12.2018	18 - 19
Anlage 2:	Rücklagenspiegel zum 31.12.2018	20
	Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2018	20
LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2018		
1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
1.1	Zweck des Unternehmens	22
1.2	Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen	22 - 26
1.3	Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt	26 - 28
1.4	Geschäftsergebnis und Bestandsdaten	28
1.5	Vermietungssituation	29
1.6	Umsatzerlöse	29
1.7	Investitionen in den Bestand	29
1.8	Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)	29
1.9	Finanzinvestitionen	29
1.9.1	Beteiligungen	29
1.9.2	Wertpapiere	29
1.9.3	Finanzierungsmanagement	30
1.10	Spareinrichtung	30
2	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	31
2.1	Vermögenslage	31 - 33
2.2	Finanzlage	34 - 36
2.3	Ertragslage	37
3	Prognosebericht	38 - 39
4	Chancen-und-Risiken-Bericht	39 - 45
Bestätigungsvermerk		46 - 49
Bericht des Aufsichtsrates		50

2018
EIN ERFOLGREICHES GENOSSENSCHAFTSJAHR

Mit Blick auf das zurückliegende Jahr 2018 lässt sich zusammenfassend ein arbeitsreiches und aufregendes Jahr bilanzieren. Dies betraf insbesondere die Softwareumstellung in unserem Haus und die Änderung der Satzung durch die Vertreterversammlung im Mai 2018.

Kernpunkt der Änderung der Satzung war die Herabsetzung der Höchstzahl der weiteren freiwilligen Anteile von zuvor 2.000 auf nunmehr 100. Diese Entscheidung war richtungsweisend, denn wir sind und bleiben eine Wohnungsbaugenossenschaft und sind kein Investment für Anleger.

Wie bereits in den Vorjahren, haben wir im Geschäftsjahr die Entschuldung der Genossenschaft konsequent vorangetrieben.

Das Jahr 2018 stand auch ganz im Zeichen der Vorbereitung unseres nächsten Wohnungsneubauprojektes in der Schleizer Straße. Hier werden in den Folgejahren zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen entstehen.

Neben dem Projekt haben wir im Interesse unserer Genossenschaftler wiederum massiv in unseren vorhandenen Wohnungsbestand durch vermehrte Instandhaltungstätigkeit investiert. Dafür wendeten wir 20,33 €/m² reine Instandhaltungskosten (ohne Verrechnungen) auf.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG war und ist erste Adresse im Bezug der Entfaltung eines Heimatgefühls. Wir sind Bewahrer der kleinen Heimat „Wohnung“ - und das über viele Generationen hinweg.

Das Wohnen in unserer Genossenschaft verbindet Sicherheit mit Verlässlichkeit. Es schafft Vertrauen und ist sozial verantwortbar ausgerichtet. Das uns entgegengebrachte Vertrauen ist für uns keine Selbstverständlichkeit, sondern vielmehr Anspruch unseres täglichen Agierens. Vertrauen wird durch Glaubwürdigkeit und Authentizität erzeugt.

In diesen Sinn gilt besonderer Dank unseren Mitgliedern, Vertretern, Mitgliedern unseres Aufsichtsrates, Geschäftspartnern und vor allem unseren Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Erfurt, im März 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Christian Büttner
Vorstandsvorsitzender

Christian Gottschalk
Vorstand

Yvonne Helmbold
Nebenamtlicher Vorstand

Vorstand
Christian Gottschalk

Nebenamtlicher Vorstand
Yvonne Helmbold

Vorstandsvorsitzender
Christian Büttner

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2018

BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2018 (ANGABEN IN €)

AKTIVA		31.12.2018		31.12.2017
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		26.959,72	20.024,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	271.465.100,95		278.991.960,09
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.836.801,14		3.341.749,61
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.547.694,16		2.401.692,18
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	413.820,41		460.540,00
5.	Bauvorbereitungskosten	571.100,09	277.834.516,75	27.955,43
III.	**Finanzanlagen**			
	Beteiligungen		143.824,68	143.824,68
	Anlagevermögen insgesamt		**278.005.301,15**	**285.387.745,99**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Andere Vorräte**			
	Unfertige Leistungen		10.814.017,87	10.461.143,91
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	49.194,25		35.600,66
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	382.769,93	431.964,18	22.589,37
III.	**Wertpapiere**		21.594.045,90	26.365.330,10
IV.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.745.395,11	13.732.343,16
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		2.973,76	6.832,34
	Bilanzsumme		**321.593.697,97**	**336.011.585,53**

PASSIVA		31.12.2018		31.12.2017
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	313.100,00		300.080,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.427.530,00		16.889.110,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	79.980,00	11.820.610,00	491.350,00
II.	**Kapitalrücklage**		996.871,02	980.721,02
III.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66		90.338.289,66
2.	Gesetzliche Rücklage	11.082.575,90		10.798.072,90
3.	Andere Ergebnisrücklagen	107.621.170,38	209.042.035,94	105.736.275,95
IV.	**Bilanzgewinn**		675.632,60	695.466,40
	Eigenkapital insgesamt		**222.535.149,56**	**226.229.365,93**
B.	**Rückstellungen**			
	Sonstige Rückstellungen		1.532.585,79	1.862.365,42
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.178.017,10		57.684.811,91
2.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	37.702.486,09		39.090.534,51
3.	Erhaltene Anzahlungen	11.105.734,10		10.881.361,87
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.234,07		6.229,62
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.699,16		115.267,65
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 34.760,88 Vorjahr: 42.781,56	54.134,24	97.452.304,76	69.467,93
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		73.657,86	72.180,69
	Bilanzsumme		**321.593.697,97**	**336.011.585,53**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

(ANGABEN IN €)

			Geschäftsjahr		Vorjahr
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung		38.875.202,36		38.541.832,89
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.112,81	38.892.315,17	13.531,59
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			352.873,96	215.898,09
3.	Sonstige betriebliche Erträge			1.479.962,33	841.084,12
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.338.575,63		16.713.311,05
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		15.668,46	19.354.244,09	12.291,22
5.	**Rohergebnis**			**21.370.907,37**	**22.886.744,42**
6.	Personalaufwand				
a)	Gehälter		3.454.613,64		3.759.106,00
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		744.889,08	4.199.502,72	771.994,31
	davon für Altersversorgung:	101.035.86			
	Vorjahr:	92.251,21			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			8.431.578,62	8.482.881,48
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.450.765,45	2.356.062,45
9.	Erträge aus Beteiligungen			22.500,00	23.000,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			3.095,59	18.407,64
	davon aus Abzinsung Rückstellungen:	1.402,79			
	Vorjahr:	17.024,20			
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			2.588.355,33	2.980.622,96
	davon aus Abzinsung Rückstellungen:	41.025,69			
	Vorjahr:	23.272,22			
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			2.793,27	72.284,87
13.	**Ergebnis nach Steuern**			**3.723.507,57**	**4.505.199,99**
14.	Sonstige Steuern			878.477,54	878.030,21
15.	**Jahresüberschuss**			**2.845.030,03**	**3.627.169,78**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen				
a)	Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		284.503,00		362.716,98
b)	Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen		1.884.894,43	2.169.397,43	2.568.986,40
17.	**Bilanzgewinn**			**675.632,60**	**695.466,40**

einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2018

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 2018 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 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 01.01.2018 werden selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten, vermindert um eine darin enthaltene Vorsteuer, € 250,00 nicht übersteigen, direkt den entsprechenden Aufwandskonten zugeordnet (§ 6 Abs. 2 EStG). Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert ab € 800,00 werden ab dem 01.01.2018 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. € 10.814,0 (Vorjahr: Tsd. € 10.461,1). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 11.105,7 (Vorjahr: Tsd. € 10.881,4) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Position „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von Tsd. € 4,3 (Vorjahr: Tsd. € 1,5) enthalten.

Das Wertpapier wird in Höhe seiner historischen Anschaffungskosten bilanziert. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Verkauf von 79.988 Anteilen. Aus dem Verkauf wurden Erträge in Höhe von Tsd. € 228,7 erzielt. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung aus den stillen Reserven. Die stillen Reserven betragen zum 31.12.2018 Tsd. € 961,0. Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (17,39 %) sowie deren Absicherungen (0,44 %), Renten (81,25 %), Bankguthaben (0,63 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (0,29 %). Es bestehen zum 31.12.2018 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	741,3 Tsd. €
Altersteilzeit	399,6 Tsd. €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	98,4 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. € 465,3). 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 2 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 Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten.

Erträge aus Rechtsstreitigkeiten	370,0 Tsd. €
Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	228,7 Tsd. €

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

EDV-Kosten	485,9 Tsd. €
Abrisskosten	223,3 Tsd. €

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. € 215,9 (Vorjahr: Tsd. € 195,2).

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. € 8.850,0. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich auf die Geschäftsjahre 2019 bis 2021. Im Geschäftsjahr 2019 sind Tsd. € 2.350,0 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	
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	27,0	31,9	24,7	22,7
Teilzeitbeschäftigte	5,1	4,6	0,8	0,8

   Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2018 somit bei 57,6 Arbeitnehmern.

5. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2018	9.596 Mitglieder
Zugang	432 Mitglieder
Abgang	423 Mitglieder
Stand zum 31.12.2018	9.605 Mitglieder

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von Tsd. € 16.889,1 auf Tsd. € 11.427,5, absolut um Tsd. € 5.461,6, reduziert (Vorjahr: Reduzierung Tsd. € 508,7).

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Christian Büttner	Vorstandsvorsitzender
Christian Gottschalk	Vorstand ab 01.01.2018
Jürgen Tietsche	Sprecher des Vorstandes bis 28.02.2018
Yvonne Helmbold	Nebenamtlicher Vorstand ab 01.03.2018

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Griese	Vorsitzender
Angelika Dietzel	Stellv. Vorsitzende
Klaus Adamek	Schriftführer
Haik Lengenfeld	Stellv. Schriftführerin
Guido Kläser	
Hans-Joachim Reinhardt	
Jens-Peter Tzschoppe	
Jürgen Tscheschel	
Kathrin Weiß	bis 31.12.2018

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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 2.845,0 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 284,5 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 1.884,9 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

   Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von Tsd. € 675,6 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 4 % zu verwenden.

Erfurt, 22. Februar 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Christian Büttner

Christian Gottschalk

Yvonne Helmbold

Rubensstraße 36
99099 Erfurt

Genossenschaftlicher
Mitgliederdialog

Einheit
WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2018

ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018 (ANGABEN IN €)

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	zum 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	zum 31.12.2018	Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	**350.045,71**	**21.132,02**	**0,00**	**0,00**	**371.177,73**	**330.021,71**	**14.196,30**	**0,00**	**344.218,01**	**26.959,72**	**20.024,00**
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	450.601.256,31	303.186,22	5.751,30	391.037,64	451.289.728,87	171.609.296,22	8.215.331,70	0,00	179.824.627,92	271.465.100,95	278.991.960,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.649.150,55	104.114,15	24.677,00	462.960,38	5.191.548,08	1.307.400,94	72.023,00	24.677,00	1.354.746,94	3.836.801,14	3.341.749,61
3. Grundstücke ohne Bauten	2.401.692,18	0,00	0,00	-853.998,02	1.547.694,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.547.694,16	2.401.692,18
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.458.072,56	85.807,03	7.997,10	0,00	1.535.882,49	997.532,56	130.027,62	5.498,10	1.122.062,08	413.820,41	460.540,00
5. Bauvorbereitungskosten	27.955,43	543.144,66	0,00	0,00	571.100,09	0,00	0,00	0,00	0,00	571.100,09	27.955,43
Sachanlagen insgesamt	**459.138.127,03**	**1.036.252,06**	**38.425,40**	**0,00**	**460.135.953,69**	**173.914.229,72**	**8.417.382,32**	**30.175,10**	**182.301.436,94**	**277.834.516,75**	**285.223.897,31**
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	**143.824,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.824,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.824,68**	**143.824,68**
Anlagevermögen insgesamt	**459.631.997,42**	**1.057.384,08**	**38.425,40**	**0,00**	**460.650.956,10**	**174.244.251,43**	**8.431.578,62**	**30.175,10**	**182.645.654,95**	**278.005.301,15**	**285.387.745,99**

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2018 (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	**980.721,02**	**16.150,00**	**0,00**	**996.871,02**
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	10.798.072,90	284.503,00	0,00	11.082.575,90
2.3 Andere Ergebnisrücklagen	105.736.275,95	1.884.894,43	0,00	107.621.170,38
Gesamtsumme Ergebnisrücklagen	**206.872.638,51**	**2.169.397,43**	**0,00**	**209.042.035,94**
Gesamtsumme Rücklagen	**207.853.359,53**	**2.185.547,43**	**0,00**	**210.038.906,96**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2018 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten	**48.178.017,10**	**13.154.592,27**	**30.868.437,10**	**4.154.987,73**	**48.178.017,10**	GPR[1]
Vorjahr	57.684.811,91	5.372.179,64	21.389.123,90	30.923.508,37	57.684.811,91	
Erhaltene Anzahlungen	**11.105.734,10**	**11.105.734,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	10.881.361,87	10.881.361,87	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	**12.234,07**	**12.234,07**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	6.229,62	6.229,62	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	**399.699,16**	**399.699,16**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	115.267,65	115.267,65	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**54.134,24**	**54.134,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	69.467,93	69.467,93	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**59.749.818,67**	**24.726.393,84**	**30.868.437,10**	**4.154.987,73**	**48.178.017,10**	
Vorjahr	68.757.138,98	16.444.506,71	21.389.123,90	30.923.508,37	57.684.811,91	
Spareinlagen 3-monatige Kündigungsfrist	**21.253.702,34**					
Vorjahr	18.170.925,64					
Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	**16.448.783,75**					
Vorjahr	20.919.608,87					
Gesamtbetrag	**37.702.486,09**					
Vorjahr	39.090.534,51					
Gesamtverbindlichkeiten	**97.452.304,76**					
Vorjahr	107.847.673,49					

[1] GPR = Grundpfandrechte

einheit

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

2018

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb der Spareinrichtung. Weiterhin fördert die Genossenschaft die sozialen und kulturellen Belange ihrer Mitglieder.

1.2 WIRTSCHAFTLICHE UND POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag und unserem Geschäftsmodell sind wir ein regional bezogenes Wohnungsunternehmen mit einer Spareinrichtung. Aufgrund dieser regionalen Abhängigkeit sind wir im Gegensatz zu globaleren Unternehmen stark von den Entwicklungen in unserer Geschäftsregion 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 auch 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 im Umland dieser beiden Metropolen mit zunehmendem Radius Einwohner gewinnen. Ähnliche Entwicklungen ergeben sich im Umland von Erfurt und Jena. Aber auch in Thüringen gibt es außerhalb dieses Wachstumsgebietes Städte in den ländlich geprägten Regionen, die sich insgesamt demografisch positiv entwickeln. Beispielhaft dafür stehen die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt des Landkreises Eichsfeld oder auch die Kurstadt Bad Frankenhausen aus dem Kyffhäuserkreis. Insgesamt sind daher auch die Entwicklungen im ländlichen Raum differenzierter.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt.

Die aktuellsten Prognosen für 2019 der Bundesbank im Dezember 2018 und des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im November 2018 prognostizieren Wachstumsraten von 1,5 % bis 1,6 % und erwarten damit eine Verstetigung der konjunkturellen Situation.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Jahresteuerungsrate 2018 damit etwas höher als im Vorjahr (2017: +1,8 %). Für den Anstieg der Jahresteuerungsrate 2018 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich. Energieprodukte verteuerten sich 2018 gegenüber 2017 um 4,9 % und damit stärker als ein Jahr zuvor (2017: +3,1 % gegenüber 2016). Am stärksten erhöhten sich 2018 die Preise für leichtes Heizöl (+21,7 %), auch Kraftstoffe verteuerten sich spürbar (+7,8 %). Den starken Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten standen moderate Preisentwicklungen bei anderen Energieprodukten gegenüber. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2018 bei +1,6 % gelegen.

In Thüringen lag die Inflationsrate nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt ebenfalls bei 1,9 % (Vorjahr: 1,7 %).

Für die Nettokaltmieten wurde im Dezember 2018 bundesweit ein Anstieg von 1,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat ermittelt. In Thüringen sind im gleichen Zeitraum die Wohnungsnettomieten einschließlich der Wohnungsnebenkosten um 1,1 % angestiegen.

Die Baupreisindizes für den konventionellen Neubau von Wohngebäuden sind im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit 3,0 % (Vorjahr 2,1 %) und die Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen mit 3,3 % (Vorjahr 2,5 %) weiter und mit noch höherer Dynamik angestiegen.

Basierend auf den veröffentlichten Daten des Bundesamtes für Statistik hat der Wirtschaftsbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens mit 317,4 Mrd. € im Jahr 2017 einen Anteil von 10,8 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertig gestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,6 % oder 7.100 fertig gestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die im Jahr 2011 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit weiter fort. Eine höhere Zahl an fertig gestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2002 gegeben (289.600).

Von den im Jahr 2017 fertig gestellten Wohnungen waren 245.304 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,1 % gegenüber 2016). Dieser Anstieg resultierte aus der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilien- (+6,7 %) und in Zweifamilienhäusern (+5,1 %) sowie von Wohnungen in Wohnheimen (+16,2 %). Die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern gingen um 1,5 % zurück.

Im Jahr 2017 meldeten die Thüringer Bauaufsichtsbehörden insgesamt 4.757 fertig gestellte Wohnungen. Das seit Jahren höchste Fertigstellungsergebnis aus 2016 mit 5.484 bezugsfertigen Wohnungen konnte im Jahr 2017 nicht erreicht werden. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik waren die Fertigstellungen gegenüber dem Vorjahr um 13,3 % rückläufig.

In Thüringen wurden 3.220 Neubauwohnungen in Wohngebäuden für den Einzug fertig. Das sind gegenüber dem Vorjahr 9,2 % weniger Wohnungen. In gemischt genutzten Gebäuden, die nicht vorrangig zum Wohnen errichtet wurden, sind 79 neue Wohnungen fertig gestellt. Die der Baumaßnahmen im Bestand, also Umbauten, Ausbauten oder Erweiterungen bereits bestehender Gebäude erreichten eine Fertigstellungszahl von 1.458 Wohnungen (2016: 1.901).

Mit 1.696 neuen Einfamilienhäusern bleibt der Trend zum Eigenheim in Thüringen weiterhin bestehen. 52,7 % der Neubauwohnungen in Wohngebäuden werden 2017 in dieser Gebäudeart bezogen. Für 134 Wohnungen in Zweifamilienhäusern ist 2017 die Fertigstellung gemeldet worden (2016: 168). Im Geschoßbau werden für mögliche Mieter 1.390 Wohnungen zur Verfügung stehen, davon 213 in Wohnheimen.

In Erfurt wurden insgesamt 475 Wohnungen im Jahr 2017 geschaffen. Davon entfielen 410 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hat sich im Vergleich zu 2016 die Bautätigkeit in Erfurt insgesamt wieder erhöht. Im Jahr 2016 waren insgesamt 365 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 254 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

Die noch andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank hat auch 2018 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. Im Jahr 2019 könnte durch die Europäische Zentralbank ein vorsichtiger Kurswechsel erfolgen, der dann die langanhaltende Niedrigzinspolitik beendet.

Wie in den Vorjahren stand auch im Jahr 2018 die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und Bezahlbarkeit des Wohnens im öffentlichen Fokus. Nach einer mühevollen Regierungsbildung im Frühjahr 2018 nach der Bundestagswahl im Herbst 2017 hat die neue „alte“ Koalition dieses wichtige Thema wieder umfassend und auch kontrovers diskutiert und dazu Maßnahmen in ihren Koalitionsvertrag aufgenommen. Dies sind einerseits weitere Verschärfungen der Mietpreisbremse und anderseits Subventionierungen zur Erhöhung des Wohnungsneubaus. Dazu erfolgten bereits auch erste tatsächliche Umsetzungen. Dies sind weitere Verschärfungen zugunsten der Mieter im Mietrecht und das Wiederaufleben des Baukindergeldes und der Sonderabschreibung. Inwieweit diese Maßnahmen tatsächlich positive Entwicklungen bewirken bleibt abzuwarten. Für die eigentlichen Probleme, die den Wohnungsneubau behindern, die fehlenden Grundstücke und deren hohen Kosten sowie die Baukosten, wurden bisher noch keine wirksamen Lösungen gefunden.

Der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, hat hinsichtlich der Wohnungspolitik der Bundesregierung in einer Pressemitteilung vom 24. Januar 2019 folgendes erklärt:

„Was wir brauchen, sind bessere Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum und praktikable Strategien für eine stärkere Einbindung ländlicher Regionen, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen“, so der GdW-Chef. Auch Diskussionen um Mietendeckel seien nichts anderes als Scheinlösungen, die in Kombination mit massiven Eingriffen in den Markt durch Instrumente wie die Mietpreisbremse den Bau von bezahlbaren Wohnungen behindern. Es bleibt dabei: „Alles Herumdoktern an der Mietpreisbremse hilft den verzweifelten Menschen nicht, die in den Hausfluren stehen und eine passende Wohnung suchen. Die tatsächlichen Ursachen des Wohnungsmangels müssen noch stärker und schneller bekämpft werden. Die Politik muss beim bezahlbaren Wohnungsbau aufs Gaspedal drücken“, so Gedaschko. Dazu gehören wirksame steuerliche Anreize, die längst überfällige Umsetzung der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission sowie Mittel und Wege, um eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe zu bezahlbaren Preisen umzusetzen.“

Neben wirkungsvollen Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsneubaus in den Ballungsregionen ist auch ein ganzheitlicherer Politikansatz erforderlich, um die Probleme der Wohnraumversorgung zu lösen. Dies umfasst daher nicht nur die Wohnungspolitik sondern auch die Verkehrs- und Infrastrukturpolitik.

Hinsichtlich der Steuerpolitik kann insbesondere die vom Bundesverfassungsgericht verlangte Neuregelung der Berechnung der Grundsteuer maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben. Auch wenn mögliche Erhöhungen über die Nebenkosten an die Mieter weitergereicht werden können, werden diese indirekten Mieterhöhungen, die Mieter und damit auch die Wohnungsmärkte zusätzlich belasten.

Im Jahr 2017 nahm nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 270.700 Personen (+0,3 %) zu und lag zum 31. Dezember 2017 bei 82,8 Millionen. Im Jahr 2017 ist die steigende Einwohnerzahl ausschließlich darauf zurückzuführen, dass 405.000 Personen mehr zuwanderten als abwanderten (Wanderungsüberschuss 2016: +500.000 Personen). Gleichzeitig starben 147.000 Personen mehr als geboren wurden (Geburtendefizit 2016: -119.000 Personen). Infolgedessen fiel das Bevölkerungswachstum insgesamt geringer aus als in den beiden Vorjahren (2016: +346.000 oder +0,4 %; 2015: +978.000 oder +1,2 %). Ende 2017 lebten rund 9,7 Millionen ausländische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger in Deutschland (+5,0 % gegenüber dem Vorjahr) sowie 73,1 Millionen Deutsche (-0,3 % gegenüber dem Vorjahr). Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 11,2 % im Jahr 2016 auf 11,7 % im Jahr 2017.

Der Bevölkerungszuwachs in Deutschland resultiert weiterhin nur aus Wanderungsgewinnen mit dem Ausland. Bürgerinnen und Bürger der Europäischen Union (EU) hatten 2017 den größten Wanderungsüberschuss ausländischer Personen (239.000), gefolgt von Staatsangehörigen aus Asien (140.000), aus den sonstigen europäischen Ländern (60.000) und aus Afrika (35.000). Zum Wanderungsüberschuss aus der EU trugen vor allem Zuwandererinnen und Zuwanderer mit rumänischer (73.000), polnischer (34.000), kroatischer (33.000) und bulgarischer Staatsangehörigkeit (30.000) bei.

Der Saldo der Zu- und Fortzüge nahm gegenüber 2016 merklich für Staatsangehörige aus europäischen Nicht-EU-Ländern zu. Dabei handelt es sich insbesondere um die Balkanländer Kosovo (von -6.000 auf +8.000), Serbien (von -10.000 auf +6.000), Mazedonien (von -3.000 auf +6.000) und Albanien (von -26.000 auf -1.000). Dagegen sank der Wanderungsüberschuss mit Asien und Afrika. Er ging vor allem für Personen mit syrischer (von +146.000 auf +60.000), afghanischer (von +56.000 auf +4.000) und irakischer Staatsangehörigkeit (von +48.000 auf +16.000) zurück.

Diese Entwicklungen belegen, dass die Zuwanderung aus dem Ausland verstärkter über die Arbeitsmigration und weniger über die Aufnahme als Schutzsuchende im Jahr 2017 geprägt war. Zusätzlich kann auch die geplante Verabschiedung eines tatsächlichen Einwanderungsgesetzes für Deutschland die Arbeitsmigration aus dem Ausland noch weiter erhöhen. Im Rahmen der EU-Freizügigkeit sind diese Migrationsbewegungen schon deutlich gegeben. Auch dies wird die Wohnungswirtschaft herausfordern.

Im Gegensatz zu Gesamtdeutschland hatte Thüringen wie im Vorjahr wieder Bevölkerungsverluste. Am 31. Dezember 2017 lebten 2.151.205 Personen in Thüringen. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) sank die Einwohnerzahl des Freistaats somit um -6.923 Personen bzw. -0,3 %. Im Jahr 2016 sank die Einwohnerzahl Thüringens noch um -12.586 Personen (-0,6 %). Der Bevölkerungsrückgang 2017 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) in Höhe von -11.229 Personen, welcher durch einen Wanderungsgewinn in Höhe von 3.992 Personen allerdings nicht ausgeglichen werden konnte. Hinzu kamen nachträglich die von den Standes- und Meldeämtern gemeldeten Korrekturfälle, welche

zusätzlich ein minimales Bevölkerungsplus in Höhe von 314 Personen ausmachten. Im Jahr 2016 gab es hingegen einen Wanderungsverlust von -2.255 Personen und der Sterbefallüberschuss lag bei -9.837 Personen (Korrekturen: -494 Personen).

Unter den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens gab es 2017 sowohl Einwohnerzuwächse als auch deutliche Bevölkerungsverluste. In Relation zur Gesamteinwohnerzahl hatten die kreisfreien Städte Erfurt (0,9 %), Jena (0,7 %) und Eisenach (0,3 %) die höchsten Einwohnergewinne. Bei den Landkreisen konnte einzig der Landkreis Gotha ein Einwohnerplus (0,1 %) verzeichnen. Die kreisfreie Stadt Suhl (-1,2 %) sowie der Saale-Holzland-Kreis (-1,8 %) und der Kyffhäuserkreis (-1,1 %) hatten im Jahr 2017 hingegen die größten Bevölkerungsrückgänge in Relation zur Einwohnerzahl.

Die höchsten Einwohnerverluste in Suhl und im Saale-Holzland-Kreis sollten dabei auch auf das Wanderverhalten von Schutzsuchenden zurückzuführen sein. In Suhl und in der Kreisstadt des Saale-Holzland-Kreis, Eisenberg, werden zentrale Aufnahmeeinrichtungen für Schutzsuchende in Thüringen betrieben. Auch der Wanderungsgewinn in Thüringen resultiert aus einer positiven Wanderungsbilanz mit dem Ausland.

Während Thüringen gegenüber den anderen Bundesländern im Jahr 2017 einen negativen Wanderungssaldo aufwies (-4.021 Personen), konnte aus dem Ausland im gleichen Zeitraum ein Wanderungsgewinn verbucht werden (8.013 Personen). Die größten Nettoverluste musste Thüringen gegenüber Sachsen mit 2.167 Personen registrieren, gefolgt von Bayern (-724 Personen) und Berlin (-378 Personen). Die höchsten Nettowanderungsgewinne verzeichnete Thüringen gegenüber den Bundesländern Sachsen-Anhalt (153 Personen), Baden-Württemberg (83 Personen) und Brandenburg (49 Personen). Die höchsten Nettowanderungsgewinne gegenüber dem Ausland verzeichnete Thüringen aus Syrien (1.896 Personen), aus Polen (1.532 Personen), aus Rumänien (1.272 Personen), aus dem Irak (680 Personen) und aus der Türkei (501 Personen). Im Vergleich zu 2016 ist der Nettowanderungsgewinn aus dem Ausland nach Thüringen um 2.544 Personen angestiegen. Bedingt auch durch diese Wanderungsgewinne lebten 97.488 ausländische Staatsbürger am 31. Dezember 2017 in Thüringen. Auch wenn deren Anteil mit nur 4,5 % an der Gesamtbevölkerung in Thüringen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 11,7 % immer noch deutlich geringer ist, wächst diese Bevölkerungsgruppe auch in Thüringen maßgeblich. Im Vergleich zum Vorjahresstichtag ist die Anzahl des ausländischen Staatsbürgers in Thüringen um 9.635 Personen angestiegen. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich von 4,1 % auf nunmehr 4,5 % erhöht.

Entsprechend der Veröffentlichungen des TLS hatte Erfurt am 31. Dezember 2017 im Vergleich zum 31. Dezember 2016 einen Bevölkerungsgewinn von 1.875 Personen bzw. +0,9 %. In der Relation zur Gesamteinwohneranzahl hatte Erfurt damit den höchsten Bevölkerungszuwachs aller kreisfreien Städte und Kreise in Thüringen. Auch im Vergleich zu Gesamtdeutschland (+0,3 %) war der relative Bevölkerungszuwachs in Erfurt deutlich überdurchschnittlich. Auch in Erfurt wurde der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2017 wieder ausschließlich durch Wanderungsgewinne realisiert. Bei einem Sterbefallüberschuss von 295 Personen hat der Wanderungsüberschuss von 2.189 Personen die Bevölkerungszunahme ermöglicht. Gegenüber den weiteren kreisfreien Städten und Kreisen Thüringens, hatte Erfurt ein positiven Wanderungssaldo von 1.515 Personen. Auch gegenüber dem Ausland war der Wanderungsgewinn mit 812 Personen deutlich positiv. Lediglich gegenüber den anderen Bundesländern ergab sich insgesamt ein Wanderungsverlust von 138 Personen. Dabei ergaben sich die höchsten Verluste nach Sachsen (-182 Personen) und Berlin (-95 Personen).

Die positivsten Wanderungssalden erreichte Erfurt mit Sachsen-Anhalt (+124 Personen) und bemerkenswerterweise mit Baden-Württemberg (+63 Personen). Am 31. Dezember 2017 lebten in Erfurt 15.853 ausländische Staatsbürger. Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in Erfurt lag bei 7,4 % und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt in Thüringen (4,5 %) und weiterhin aber auch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (11,7 %). Im Jahr 2017 hat sich die Anzahl der ausländischen Staatsbürger in Erfurt um 2.397 Personen erhöht und liegt damit sogar über dem Bevölkerungsgewinn von 1.875 Einwohnern für Erfurt im Jahr 2017. Dies lässt vermuten, dass auch die Wanderungsgewinne mit den weiteren Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens maßgeblich auch durch ausländische Einwohner getragen wurden. Im Vergleich der Wanderungssalden von Erfurt mit den weiteren kreisfreien Städten und Landkreisen in Thüringen ergab sich das deutlich positivste Wanderungssaldo mit +657 Personen gegenüber Suhl. Dies lässt vermuten, dass auch das Wanderungsverhalten der Schutzsuchenden innerhalb Thüringens den Bevölkerungsgewinn von Erfurt nicht unwesentlich beeinflusst hat. Erfurt hatte im Jahr 2017 nur gegenüber zwei Landkreisen Wanderungsverluste. Dies war einerseits der Nachbarlandkreis Sömmerda (-44 Personen) und anderseits der Nachbarlandkreis Weimarer Land (-29 Personen). Diese Verluste verweisen auf mögliche Suburbanisierungsströme in Folge des angespannteren Wohneigentumsmarktes in Erfurt.

Die bereits veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt für 2018 lassen auf einen weiteren Bevölkerungszuwachs mit im Vergleich zum Vorjahr erheblich geringerer Entwicklungsdynamik schließen. Entsprechend den Veröffentlichungen der Stadtverwaltung Erfurt hatte die Stadt am 31.12.2018 nunmehr 214.109 Einwohner mit Hauptwohnsitz und damit einen Zuwachs von 755 Personen im Jahr 2018. Der höchste Monatsgewinn mit +753 Personen ergab sich dabei im Oktober 2018 und ist voraussichtlich aus der Immatrikulation an den beiden Erfurter Hochschulen für das Herbstsemester begründet. Bemerkenswert war auch wieder die Entwicklung der Ausländerzahlen. Diese sind im Jahr 2018 von 16.451 Personen am Jahresanfang auf 18.036 Personen am 31. Dezember 2018 um 1.585 Personen wieder deutlich angestiegen. Dabei hat sich die Anzahl der aufgenommenen Schutzsuchenden im Vergleich zum Jahresende 2017 um immerhin 656 Personen auf 6.211 Personen am 2. Januar 2019 erhöht. Im Gesamtjahr 2017 war die Anzahl der Schutzsuchenden noch um 1.283 Personen gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr war ein deutlich moderaterer Zuwachs von Schutzsuchenden im Jahr 2018 in Erfurt gegeben. Im Vergleich der Einwohnerstatistik der Stadtverwaltung Erfurt zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres bei einem Gesamteinwohnerzuwachs von 1.764 Personen im Jahr 2017 waren insgesamt auch die Steigerungen der Anzahl der Ausländer (+2.209 Personen im Jahr 2017) im Jahr 2018 (+1.585 Personen)auffällig rückläufig. Dies ist voraussichtlich fast ausschließlich in der Entwicklung der Anzahl der Schutzsuchenden begründet. Inwieweit sich auch daraus mögliche langfristige Veränderungen in der Einwohnerentwicklung in Erfurt ergeben, bleibt zu beobachten.

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 2018 deutschlandweit nur 4,9 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres um 0,4 % verbessert. Für 2019 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 gleichermaßen positiver entwickelt. Im Dezember 2018 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von nur 5,2 % (Dezember 2017: 5,6 %). In Erfurt betrug im Dezember 2018 die Arbeitslosenquote 5,5 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um -1,1 % gesunken. Die Stadt Erfurt hat damit neben Bevölkerungsgewinnen auch eine erhebliche Verbesserung der Arbeitsmarktsituation auf Rekordniveau nach 1990 zu verzeichnen.

Nach dem digitalen Wirtschaftsatlas der IHK Erfurt hat Thüringen im Jahr 2018 eine Kaufkraft je Einwohner von 86,3 % des Bundesdurchschnitts. Für Erfurt beträgt dieser Wert 90,9 % und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, aber auch deutlich über dem Landesdurchschnitt. Bemerkenswerterweise ist aber der Kaufpreisindex für Erfurt von 92,3 % im Vorjahr auf 90,9 % im Jahr 2018 gesunken.

Obwohl derzeit für Erfurt keine neuen Zahlen zur Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgrößen und -strukturen vorliegen, ist auch 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 hohen Zuwanderungszahlen von ausländischer Bevölkerung werden 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 2018 weiterhin an Einwohnern gewonnen und damit ihren Staus als wachsende 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 maßgeblich 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 Jahr 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 hatte 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 aktuellen Bevölkerungsentwicklungen und den 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. Inwieweit dabei die Dynamik der letzten Jahre beibehalten werden kann bleibt offen.

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. Dies wird auch die Suburbanisierungen in die Umlandkreise von Erfurt weiter erhöhen, da insbesondere die Wohneigentumsbildung in Erfurt für Familien zunehmend schwieriger bezahlbar wird.

Die Bevölkerungsanteile mit Migrationshintergrund werden in Erfurt weiter wachsen. Dies wird sich langfristig verstärkt auf die Nachfragesituation nach den Haushaltsstrukturen auswirken. Dabei könnte die Umsetzung des Einwanderungsgesetzes diese Entwicklungen auch in Erfurt maßgeblich forcieren.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird nicht abnehmen und besonders die Zuwanderung aus dem Ausland wird diese Nachfrage noch weiter erhöhen. Auch die zunehmende Altersarmut der ansässigen Bevölkerung wird die Konkurrenzsituation nach preiswertem Wohnraum zusätzlich verschärfen.

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 noch entlasten. Inwieweit in diesen Teilmärkten Sättigungserscheinungen eintreten, bleibt abzuwarten. Die Nachfrage in Erfurt insbesondere für den gehobenen Mietwohnungsbau sollte aufgrund der vorhandenen Kaufkraft und deren Verteilung in Erfurt nicht unbegrenzt sein. Um auf Dauer den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, bedarf es daher auch einem Umdenken im Wohnungsneubau für Erfurt. Entscheidende Verantwortung hat dabei die Kommunalpolitik und ihre Verwaltung.

Der marktbedingte Leerstand in Erfurt könnte bei Umsetzung und erfolgreicher Vermarktung der bereits begonnen oder geplanten Wohnungsneubauvorhaben wieder leicht steigen. Die Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt werden weiterhin differenziert nach Teilmärkten und Wohnlagen mit insgesamt abnehmender Dynamik erfolgen. Dabei sollten bereits, vor allem im gehobenen Segment, die Maximalpreise für Erfurt erreicht sein. Insbesondere in bestehenden Objekten des gehobenen Wohnungsmarktes mit realisierten Höchstmieten sind auch Preiskorrekturen bei Wiedervermietungen in Erfurt nicht mehr auszuschließen.

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 2018 wieder hoch. Dies bestätigt unsere sehr hohe Vermietungsquote von 98,47 % am 31. Dezember 2018, die bereits seit vielen Jahren immer deutlich über den Quoten unserer Mitwettbewerber liegt. Die Genossenschaft hat seit Jahren eine durchschnittliche Vermietungsquote von über 98 % 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

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. Diese Kombination wird auch zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg für die Genossenschaft und unsere Mitglieder sichern.

1.4 GESCHÄFTSERGEBNIS UND BESTANDSDATEN

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 2.845,0 (Vorjahr: Tsd. € 3.627,2) ab.

Für das Geschäftsjahr 2018 kann eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben vorgeschlagen werden.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 10.221 (Vorjahr: 10.314) Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 37 (Vorjahr: 37) Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abriss von 102 Garagen auf dem Neubaugrundstück „Schleizer Straße“. Gegenläufig wirkte die Neuerrichtung von 7 Stellplätzen in der Albert-Einstein-Straße. Die Entwicklung im Wohnungsbestand stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand zum 01.01.2018	7.245	447.475,41
Bestand zum 31.12.2018	7.245	447.468,36

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

GEWERBE- UND SONSTIGE EINHEITEN

Des Weiteren werden

- 2.419 (Vorjahr: 2.432) Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 21 (Vorjahr: 21) gewerbliche Objekte und
- 514 (Vorjahr: 597) sonstige Einheiten (Garagen auf Pachtgrundstücken, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 58 (Vorjahr: 55) vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

1.5 VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahres eine sehr gute Vermietungsquote von 98,47 % (Vorjahr: 99,03 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2018 betrug 6.518,62 m² (Vorjahr: 4.105,42 m²).

Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 7,45 % (Vorjahr: 6,83 %).

1.6 UMSATZERLÖSE

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 144,2.

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

	2018	2017
Kaltmiete (Ist)	5,27 €/m²	5,26 €/m²
Betriebs- und Heizkosten	2,07 €/m²	1,98 €/m²

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betrugen zum 31.12.2018 Tsd. € 419,9 (Vorjahr: Tsd. € 306,0). Der Anstieg spiegelt den leichten Rückgang der Vermietungsquote wider.

Die Nominalforderungen aus Vermietung betrugen zum Stichtag Tsd. € 62,5 (Vorjahr: Tsd. € 65,5) und sind somit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken.

1.7 INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Aufwendungen in Bestandsinvestitionen	2018	2017
Instandhaltung	9.151,2 Tsd. €	6.969,9 Tsd. €
Modernisierung (nachträgliche Herstellungskosten)	385,1 Tsd. €	325,0 Tsd. €
Bauvorbereitungskosten/ Neubau	543,1 Tsd. €	28,0 Tsd. €
Instandhaltungskosten	20,33 €/m²	15,48 €/m²

Das Hauptgeschäftsfeld liegt weiterhin in der Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität. Der Zustand und der Service in und um unsere Wohnungen waren auch im Geschäftsjahr 2018 bei den Kunden die entscheidenden Nachfragekriterien und Wettbewerbsvorteile.

Im Rahmen der Instandhaltung wurde eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich überarbeitet, wodurch die Aufwendungen für Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr insgesamt deutlich um Tsd. € 2.181,3 angestiegen sind.

Weitere Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2018 waren Strang- und Fassadensanierungen sowie die Errichtung und Instandsetzung von Stellplätzen. Für das Neubauprojekt „Schleizer Straße“ wurden im Geschäftsjahr 2018 Tsd. € 528,7 investiert. Bis in das Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt Tsd. € 9.400,0 (abzüglich der bereits ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt Tsd. € 551,5) für das gesamte Neubauprojekt geplant.

1.8 BETRIEBLICHE ORGANISATION (PERSONAL- UND SOZIALBEREICH)

Am 31.12.2018 waren im Unternehmen 58 Mitarbeiter und drei Vorstände beschäftigt.

Die Abteilung Technische Projektentwicklung und die Abteilung Risikocontrolling wurden zum 31.12.2018 von Prokuristen geführt.

Im Unternehmen bestehen Altersteilzeitverträge. Im Geschäftsjahr 2018 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. € 73,5 eingesetzt.

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 4,29 % (Vorjahr: 4,58 %).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Anteile in Höhe von Tsd. € 5.000,0 veräußert. Daraus wurden Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren des Umlaufvermögens von Tsd. € 228,7 erwirtschaftet.

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 nicht angepasst. Anpassungen sind von der Gesamtentwicklung im Euromarkt abhängig.

Unseren Sparern haben wir im abgelaufenen Jahr einen durchschnittlichen Zinssatz von 0,93 % (Vorjahr: 1,24 %) vergütet.

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2018 Tsd. € 37.702,5 (Vorjahr: Tsd. € 39.090,5).

Per 31.12.2018 entwickelte sich der Bestand auf 3.616 Konten (Vorjahr: 3.918).

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.

2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

	31.12.18		31.12.17	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Vermögen				
Langfristiges Vermögen				
Immaterialle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	277.861,5	89,4	285.243,9	87,6
Finanzanlagen	143,8	0,1	143,8	0,1
	278.005,3	**89,5**	**285.387,7**	**87,7**
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	434,9	0,1	65,1	0,0
Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.594,0	6,9	26.365,3	8,1
	22.028,9	**7,0**	**26.430,4**	**8,1**
Flüssige Mittel				
Flüssige Mittel	**10.745,4**	**3,5**	**13.732,3**	**4,2**
	310.779,6	**100,0**	**325.550,4**	**100,0**
Kapital				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	222.142,1	71,5	225.437,9	69,2
Fremdkapital	47.934,1	15,4	57.387,7	17,7
Spareinlagen 60 %	22.621,5	7,3	23.454,3	7,2
	292.697,7	**94,2**	**306.279,9**	**94,1**
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.532,6	0,5	1.862,4	0,6
Verbindlichkeiten	1.394,6	0,4	1.699,7	0,5
Spareinlagen 40 %	15.081,0	4,9	15.636,2	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten	73,7	0,0	72,2	0,0
	18.081,9	**5,8**	**19.270,5**	**5,9**
	310.779,6	**100,0**	**325.550,4**	**100,0**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2018	31.12.2017
	Tsd. €	Tsd. €
Bilanzsumme laut Handelsbilanz	**321.593,7**	**336.011,6**
Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit Anzahlungen der Mieter	-10.814,1	-10.461,2
Volumen laut Strukturbilanz	**310.779,6**	**325.550,4**

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

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert auf Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 8.431,6 sowie Abgängen in Höhe von Tsd. € 8,2, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 1.057,4 gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von Tsd. € 4.771,3 sowie im Bereich der Flüssigen Mittel in Höhe von Tsd. € 2.986,9.

Das Eigenkapital reduziert sich im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen aufgrund des Rückganges der Geschäftsguthaben in Höhe von Tsd. € 5.461,6, dem die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen in Höhe von Tsd. € 2.169,4 gegenüberstehen. Im Geschäftsjahr 2018 wird ein Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 675,6 (Vorjahr: Tsd. € 695,5) ausgewiesen.

Die Abnahme der Geschäftsguthaben setzt sich insbesondere aus der Auszahlung von überzähligen weiteren Geschäftsanteilen zusammen, die im Zuge einer Satzungsänderung im Geschäftsjahr 2018 auf eine Höchstzahl von 100 weiteren Geschäftsanteilen begrenzt wurden.

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 741,3 (Vorjahr Tsd. € 1.016,7) sowie für Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 399,6 (Vorjahr: Tsd. € 446,5).

Der Rückgang des Fremdkapitals setzt sich aus planmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 5.075,1 sowie außerplanmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 4.378,5 zusammen.

In den Verbindlichkeiten werden Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit unfertigen Leistungen in Höhe von Tsd. € 291,6 (Vorjahr: Tsd. € 420,2), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 399,7 (Vorjahr: Tsd. € 115,3), Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Anteilen in Höhe von Tsd. € 393,1 (Vorjahr: Tsd. € 791,4), Zinsabgrenzung in Höhe von Tsd. € 243,9 (Vorjahr: Tsd. € 297,1), Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 54,1 (Vorjahr: Tsd. € 69,5) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 12,2 (Vorjahr Tsd. € 6,2) ausgewiesen.

Bilanzkennzahlen	2018	2017
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	105,43 %	107,60 %
Eigenkapitalquote	69,20 %	67,33 %
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzungsfläche	105,82 €/m²	126,68 €/m²
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/ Nutzungsfläche	607,74 €/m²	623,26 €/m²
Rentabilitätskennzahlen	**2018**	**2017**
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	7,72 %	8,67 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	25,55 %	26,28 %
EBITDA	30,47 €/m²	33,33 €/m²
Mietmultiplikator-Faktor	9,67	9,93

Albert-Einstein-Straße
99097 Erfurt

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.

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Jahresüberschuss	**+ 2.845,0**	**+ 3.627,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.431,6	+ 8.482,9
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	- 454,3	- 77,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 6,7	+ 0,7
Aufwendungen für Abrissmaßnahmen	+ 223,3	+ 0,0
Zinsaufwendungen	+ 2.585,3	+ 2.962,2
Sonstige Beteiligungserträge	- 22,5	- 23,0
Sonstige zahlungswirksame Erträge	- 15,0	- 15,0
Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	- 228,7	+ 0,0
Ertragsteueraufwand	+ 2,8	+ 72,3
Ertragsteuerzahlungen	- 2,8	- 62,6
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und andere Aktiva	- 245,4	+ 349,2
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 303,6	+ 708,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 12.809,0**	**+ 16.024,7**
Übertrag	**+ 12.809,0**	**+ 16.024,7**

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Übertrag	**+ 12.809,0**	**+ 16.024,7**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 15,0	+ 0,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 1.057,3	- 462,6
Auszahlungen für Abrissmaßnahmen	- 223,3	+ 0,0
Erhaltene Zinsen	+ 3,1	+ 18,4
Erhaltene Dividenden	+ 22,5	+ 23,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 1.240,0**	**- 420,3**
Abnahme der Geschäftsguthaben	- 5.461,6	- 508,7
Eintrittsgelder	+ 16,2	+ 14,4
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.075,1	- 5.008,7
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.378,5	- 4.907,1
Abnahme der Spareinlagen	- 1.388,0	- 2.338,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+ 15,0	+ 15,0
Gezahlte Dividende	- 695,5	- 629,4
Gezahlte Zinsen	- 2.588,4	- 2.980,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	+ 5.000,0	+ 0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 14.555,9**	**- 16.343,4**
Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln	**- 2.986,9**	**- 739,0**
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	**+ 13.732,3**	**+ 14.471,3**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**+ 10.745,4**	**+ 13.732,3**

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 12.809,0**	**+ 16.024,7**
Zinsaufwendungen	- 2.588,4	- 2.980,6
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.075,1	- 5.008,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	**+ 5.145,5**	**+ 8.035,4**

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Tsd. € 12.809,0) reichte jedoch nicht aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Tsd. € 1.240,0) sowie der Finanzierungstätigkeit (Tsd. € 14.555,9) zu finanzieren. Demnach verminderte sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2.986,9.

Daberstedter Herbst
im Hirnzigenpark

2.3 ERTRAGSLAGE

	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	38.875,2	38.541,8
Sonstige Erträge	434,9	393,7
Bestandsveränderungen	352,9	215,9
Summe Erträge	**39.663,0**	**39.151,4**
Betriebskosten und Grundsteuern	11.013,9	10.574,4
Instandhaltungsaufwand	9.151,2	6.969,9
Personalaufwand	4.175,4	4.502,8
Abschreibungen	8.430,5	8.474,9
Zinsaufwand	2.511,7	2.907,6
Sonstige Aufwendungen	1.832,1	1.755,9
Summe Aufwand	**37.114,8**	**35.185,5**
Betriebsergebnis	**2.548,2**	**3.965,9**
Finanzergebnis	64,9	82,8
Neutrales Ergebnis	234,7	-349,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2,8	-72,2
Jahresergebnis	**2.845,0**	**3.627,2**

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst, durch einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um Tsd. € 2.181,3, denen ein Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 395,9 und des Personalaufwandes von Tsd. € 327,4 gegenübersteht. Das Betriebsergebnis vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt Tsd. € 1.417,7.

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Rechtsstreitigkeiten (Tsd. € 370,0), dem Veräußerungsgewinn aus dem Wertpapierverkauf (Tsd. € 228,8), Abrisskosten (Tsd. € 223,3) sowie EDV-Kosten aus der IT-Umstellung (Tsd. € 219,0) zusammen.

3 PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2018 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis von Mio. € 2,8 abgeschlossen. Auch wenn wir das Vorjahresergebnis von Mio. € 3,6 nicht erreichen konnten, war die Genossenschaft auch im Jahr 2018 wieder wirtschaftlich erfolgreich. Die Verringerung des Jahresergebnisses zum Vorjahr resultiert dabei insbesondere aus einer Steigerung des Instandhaltungsaufwandes um Mio. € +2,2 im Vergleich zum Vorjahr. Diese Erhöhung begründete sich hauptsächlich aus einer höheren Fluktuation durch Vertragsbeendigungen über Wohnraum im Jahr 2018. Dabei erfolgte insbesondere ein Anstieg der altersbedingten Um- und Fortzüge. In Folge dieser höheren Fluktuation wurden viele Wohnungen mit vorhergehenden langfristigen Vertragslaufzeiten frei. Diese wurden dann mit entsprechend hohem Aufwand zur Wiedervermietung hergerichtet.

Dem gegenüber konnten wir im Vergleich zum Vorjahr die Zinsaufwendungen um Mio. € -0,4 weiter reduzieren, den Personalaufwand um Mio. € -0,3 senken und die sonstigen betrieblichen Erträge um Mio. € +0,6 verbessern. Bedingt durch die höhere Fluktuation sind auch die Erlösschmälerungen der Sollmieten wegen Leerstand um Mio. € +0,1 gestiegen. Demgegenüber stand aber eine Steigerung der Erträge aus Sollmieten um Mio. € +0,1. Diese Erhöhung resultiert aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotentiale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Neuvermietungen.

Den erwarteten Jahresüberschuss von Mio. € 3,0 aus unserem Planergebnis für 2018 haben wir um Mio. € 0,2 unterschritten. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen die höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Für das Jahr 2019 erwarten wir wiederum keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können.

Für das Geschäftsjahr 2019 und die nachfolgenden Jahre sehen wir eine weitere positive Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes. Bei einer insgesamt sich abschwächenden Dynamik des Bevölkerungszuwachses rechnen wir mit einer weiteren stabilen Nachfrage nach Wohnraum.

Aufgrund des momentan noch vorhandenen geringer werdenden marktaktiven Wohnungsleerstandes und der dafür deutlich ansteigenden Investitionen in Wohnungsneubau- und Umbaumaßnahmen 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 wesentliche Erhöhung des marktbedingten Leerstandsrisikos ist weder kurz- noch mittelfristig absehbar. Es bleibt aber abzuwarten, ob und inwieweit die Erhöhung der Bautätigkeit in Erfurt bei abschwächenden Bevölkerungszuwachs insgesamt den Markt beeinflusst.

Ausgehend von dieser Marktsituation und unserer eigenen Wettbewerbsposition rechnen wir auch für 2019 mit einer durchschnittlichen unternehmenseigenen Vollvermietungsquote von über 98 %. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir Mio. € 9,4 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Im Vergleich zu 2018 mit einem bereits hohen Instandhaltungsaufwand aufgrund von Sondereinflüssen wollen wir diesen um Mio. € 0,2 leicht steigern. Dabei ist ein wesentlicher Anteil der Plansumme auch für die Umsetzung von Maßnahmen aus unserem im Jahr 2018 begründeten Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt. Weiterhin wollen wir Mio. € 0,6 in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes investieren. Außerdem werden wir im Jahr 2019 unsere Strategie des partiellen Wohnungsneubaus fortführen.

Der Baubeginn für unser nächstes Wohnungsneubauprojekt in der Schleizer Straße erfolgt im Frühjahr 2019. Für den Bau von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 38 Wohnungen haben wir für 2019 eine anteilige Investitionssumme von Mio. € 2,4 geplant. Insgesamt werden wir 2019 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 12,3 unsere Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partiellen Erweiterung auf noch höherem Niveau fortsetzen. Dabei werden wir insbesondere die Werterhaltung unserer Wohnimmobilienbestände mit dem Projekt SIM noch weiter qualifizieren.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2019 mit einem geringen Anstieg der Sollmieterträge. Dieser resultiert ausschließlich aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotentiale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Neuvermietung. Für die bestehenden Verträge sind auch im Jahr 2019 keine allgemeinen Mieterhöhungen vorgesehen. Eine Erhöhung der Sollmieterträge aufgrund des geplanten Wohnungsneubaus in der Schleizer Straße erwarten wir erst ab 2020.

Für die Entwicklung der Spareinrichtung im Jahr 2019 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 2019 den Markt weiter beobachten und unsere Konditionen marktgerecht anpassen. Für 2019 erwarten wir zwar noch keine grundlegende Veränderung der Marktsituation und dennoch könnte die Europäische Zentralbank ihre Zinspolitik grundsätzlich neu justieren. Daher wären voraussichtlich ein geringer und anschließend langsamer Anstieg der allgemeinen Sparzinsen und damit eine Umkehr der Entwicklungen der Zinsen seit dem Jahr 2011 möglich.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erwarten wir keine Erhöhung aufgrund anstehender Prolongationen im Jahr 2019. Die im Jahr 2019 fälligen Darlehen werden wir durch Rückzahlungen teilweise tilgen und damit unsere Entschuldung weiter forcieren. Insgesamt planen wir auch im Jahr 2019 mit einer weiteren Reduzierung unseres Zinsaufwandes von Mio. € 0,4 im Vergleich zu 2018.

Basierend auf unseren Planungen und Erwartungen für das Jahr 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 2,3.

Die Abweichung zum Jahresergebnis des Jahres 2018 ist vor allem in

- geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen,
- der weiteren Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes sowie
- in allgemeinen Kostensteigerungen

begründet und basiert auf einer vorsichtigen Planung der wesentlichen Ertrags- und Aufwandspositionen. Für die nachfolgenden Geschäftsjahre bis 2023 erwarten wir weiterhin positive Jahresergebnisse mit ansteigender Tendenz.

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 2019 unsere Personalstrukturen weiter prüfen und optimieren. Der Schwerpunkt liegt dabei 2019 wieder 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.

Die aktuell bereits problematische Personalbeschaffung wird sich in der Zukunft noch verstärken. 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.

Für das Jahr 2019 haben wir uns über die gewöhnliche Geschäftstätigkeit hinaus folgende Aufgaben und Ziele gestellt:

- Bestandserhaltung auf hohem Niveau mit Umsetzungen der ersten Maßnahmen aus dem Projekt SIM
- Beginn der Neubaumaßnahme Schleizer Straße
- Vorbereitung der Vertreterwahl im Jahr 2020
- 13. Familienfest des Regionalverbundes der Erfurter Genossenschaften GbR
- Fortsetzung der Entschuldung des Unternehmens.

Zusammenfassend prognostizieren wir für 2019 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 Risikoanalyse erarbeitet. Basierend auf dieser Risikoanalyse 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 Risikoanalyse der Zentralen Stelle, in der auch die 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 2018 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 wie im Vorjahr 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 negative Veränderungen für die Auftraggeber am Regionalmarkt bereits insgesamt eingetreten und es ist zu erwarten, dass aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen einschließlich des Fachkräftemangels und der sehr guten Konjunkturlage für die regionale Bauwirtschaft die Preise auch 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 2018 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,5 % angestiegen. Im November 2017 betrug der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresmonat bereits 3,5 % und hat sich damit weiter forciert. Aufgrund der aktuell hohen Bautätigkeit und auch der noch offenstehenden und sich bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Wohnungsbauinvestitionen in Erfurt, ist nicht von wieder geringeren Auslastung der regionalen Bauwirtschaft auszugehen. Dies sichert die gute Wettbewerbssituation für diese Branche in der Region und wird 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 zu diesen Investitionen bereits mehr als 20 Jahre beträgt. Durch diese hohen Zeitdauern zur letzten umfassenden Investition steigen auch die Risiken aus der Bausubstanz und Ausstattung. Daher ist davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Instandsetzungsbedarf noch weiter steigert. Verbunden mit den Risiken aus der Baukostenentwicklung wird die Genossenschaft zukünftig mit einem erheblich höheren Instandhaltungsaufwand zur Werterhaltung dieser Vermietungsbestände belastet. Zusätzlich werden sich auch die Baukosten für den Neubau weiter erhöhen, so dass die Umsetzung von Wohnungsneubauvorhaben wirtschaftlich noch anspruchsvoller wird.

Zur Reduzierung und Steuerung der Gesamtrisikosituation hat die Genossenschaft bereits im Jahr 2017 das Projekt der systematischen Instandhaltung und Modernisierung (SIM) unserer Immobilien, zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit und Werterhaltung, begründet. Dieses umfasst eine systematische Aufnahme und Bewertung unserer Immobilienbestände, um eine systematische Planung zur Beseitigung von möglichen Schäden und Mängeln vornehmen zu können. Ab 2019 werden dann die erforderlichen Investitionen umgesetzt, um den Qualitätszustand entsprechend unserer Sollvorstellung auf Dauer absichern zu können. Dies führt zu einer weiteren Erhöhung unserer Instandhaltungsaufwendungen ab 2019.

Für 13 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	Großschadensereignisse	Katastrophen
Objektrisiken in der Nutzungsphase	Mietwert, -erträge und -einnahmen	Fluktuation
Objektrisiken in der Nutzungsphase	Bewirtschaftungskosten und Verwaltung	Instandhaltungskostenrisiko
Unternehmensrisiken	Führung und Organisation	Geschäftsstrategie
Unternehmensrisiken	Führung und Organisation	Vertragspartnerrisiko auf geschäftlicher Ebene
Unternehmensrisiken	Personalrisiken	Fehlverhalten
Unternehmensrisiken	Rechtsrisiken	Strafrechtliche Risiken
Unternehmensrisiken	Supportprozesse	IT-Systeme
Unternehmensrisiken	Unternehmensfinanzierung	Liquiditätsrisiko
Unternehmensrisiken	Unternehmensfinanzierung	Ausfallrisiko

Weitere 39 Risiken wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Risiken (37 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2018 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 einschließlich Risikostrategie 2018 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 einschließlich Risikostrategie 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. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus den Mietwerten, den Mieterträgen und den Mieteinahmen
5. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus Bewirtschaftungskosten und Verwaltung
6. Risiken aus der Führung und der Organisation des Unternehmens
7. Personalrisiken des Unternehmens
8. Rechtsrisiken des Unternehmens
9. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen
10. 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

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 haben die Migrationsgewinne aus dem Ausland wesentliche Bedeutung. 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. Die aktuellen Bevölkerungsentwicklungen im Jahr 2018 verweisen zu mindestens auf eine abschwächende Dynamik der Bevölkerungszuwächse in Erfurt.

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 bis auf zwei Ausnahmen ausschließlich mit unwahrscheinlich/sehr gering bis maximal gering bewertet. Für die beiden Ausnahmen, Objektrisiken in der Nutzungsphase aus Mietwert, -erträgen und -einnahmen sowie aus Bewirtschaftungskosten und Verwaltung wurden die in diesen beiden Risikogruppen enthaltenen kritischsten Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mittel oder nicht einschätzbar bewertet. Die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit war damit auch maßgeblich für die kritischere Gesamtbewertung dieser beiden zusammengefassten Risikogruppen.

Für die Risikogruppen mit aktuell bewertetem erhöhtem Risiko ist 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
- Förderung der kulturellen und sozialen Belange unserer Mitglieder zur Schaffung eines weiteren Alleinstellungsmerkmales unserer Genossenschaft in Erfurt
- weitere Stärkung des Eigenkapitals und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft
- weitere Optimierung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit durch die seit Jahren erfolgreich umgesetzte Entschuldungsstrategie
- Generierung von tatsächlichen 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, 22. Februar 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG
- DER VORSTAND -

Christian Büttner

Christian Gottschalk

Yvonne Helmbold

Bestätigungsvermerk

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Einheit eG, Erfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 22. März 2019

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

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

Eltrich
(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, des Revisionsbeauftragten, der Zentralen Stelle für interne Sicherungsmaßnahmen, Bericht über die Datenschutzprüfung, den Statusbericht des Informationssicherheitsbeauftragten und über das Aufsichtsgespräch bei der Deutschen Bundesbank, über künftige Bauvorhaben und über die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 17.05.2018 turnusmäßig statt. Zentrale Themen waren dabei die Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses und der Beschluss über die Gewinnverwendung sowie die Beschlussfassung zur Satzungsänderung der Genossenschaft.

In 4 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 2019 und die mittelfristige Planung bis 2023.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates haben erfolgreich an Qualifizierungsmaßnahmen im Jahr 2018 teilgenommen.

Der Jahresabschluss 2018 wurde unter Einbeziehung der einschlägigen 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 2018, den Lagebericht des Vorstandes sowie Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 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 Genossenschaft attestiert.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- Den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2018 festzustellen.
- Dem Vorschlag zur Gewinnverwendung und der Dividendenausschüttung zuzustimmen.
- Dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im März 2019

Werner Griese
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT