GESCHÄFTSBERICHT 2020

Einheit

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

IMPRESSUM

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

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

Amtsgericht Jena
GnR 100 118

Redaktionsschluss: 21. April 2021

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
VORWORT DES VORSTANDES		
Ein erfolgreiches Genossenschaftsjahr		4
HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020		
Bilanz zum 31.12.2020		8
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020		10
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020		
A	Allgemeine Angaben	12
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
I	Bilanz	13
II	Gewinn- und Verlustrechnung	13
D	Sonstige Angaben	14
ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020		
Anlage 1:	Anlagenspiegel zum 31.12.2020	18
Anlage 2:	Rücklagenspiegel zum 31.12.2020	20
	Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020	20
LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2020		
1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
1.1	Zweck des Unternehmens	22
1.2	Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen	22
1.3	Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt	24
1.4	Geschäftsergebnis und Bestandsdaten	25
1.5	Vermietungssituation	26
1.6	Umsatzerlöse	26
1.7	Investitionen in den Bestand	26
1.8	Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)	26
1.9	Finanzinvestitionen	27
1.9.1	Beteiligungen	27
1.9.2	Wertpapiere	27
1.9.3	Finanzierungsmanagement	27
1.10	Spareinrichtung	27
2	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	28
2.1	Vermögenslage	28
2.2	Finanzlage	30
2.3	Ertragslage	33
3	Prognosebericht	34
4	Chancen-und-Risiken-Bericht	35
Bestätigungsvermerk		42
Bericht des Aufsichtsrates		46

VORWORT DES VORSTANDES

"Es ist nicht genug zu wissen –
man muss auch anwenden.
Es ist nicht genug zu wollen –
man muss auch tun."

Johann Wolfang von Goethe

Der Blick zurück ist immer mit Emotionen und Erfahrungen verbunden. Ein Krug, der bricht, ein Fenster, welches gesprungen ist, bleibt kaputt und kann nur ersetzt werden.

Das Jahr 2020 ist ein solches Jahr gewesen. Vieles ist im vergangenen Jahr kaputt gegangen, wir Menschen haben viel erdulden müssen und müssen es noch immer. Das Solidarprinzip in Deutschland funktionierte halbwegs, dennoch sind im Interesse vieler Menschen, viele Freiheiten und Rechte sehr eingeschränkt worden. Dies machte und macht sich in allen Lebenslagen schmerzhaft bemerkbar.

Gerade deshalb sind wir stolz auf das erreichte Ziel und den erfolgreichen Jahresabschluss. Trotz aller Widrigkeiten konnten wir alle uns gesteckten Ziele erreichen.

Noch nie waren wir so intensiv mit unseren Genossenschaftsmitgliedern im Austausch, haben sie umsorgt, getröstet und aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Ihre absolute Sicherheit bewahrt: eines Zuhauses - gerade in dieser Zeit.

Unsere Genossenschaft ist ein Fels in der Brandung und garantiert sozial verantwortbare Mieten, eine allumfassende Betreuung und ein lebenslanges Wohnrecht. Immer mehr Menschen suchen ganz gezielt nach einer Wohnung bei unserer Genossenschaft. Und dies macht sich sehr deutlich in unserem Jahresabschluss 2020 bemerkbar.

Die Vermietungsquote betrug am Ende des Geschäftsjahres 98,5 %. Neben unserem Hauptgeschäftsfeld der Sicherung, und Verbesserung der Wohnqualität haben wir eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich überarbeitet.

Weitere Schwerpunkte bildeten im Jahr 2020 Strang- und Fassadensanierungen sowie unser Neubauprojekt „Schleizer Straße", welches wir erfolgreich im Frühjahr 2021 abschließen konnten.

Unsere Eigenkapitalquote stieg auf insgesamt 74,5 % und wir konnten einen Jahresüberschuss in Höhe von Mio. € 3,7 erwirtschaften.

Für die im Jahr 2020 oft schwer geleistete Arbeit bedanken wir uns bei allen Mitarbeitern und Gremien der Genossenschaft, ebenso für die weiterhin überwältigende Treue unserer Mitglieder.

Wir sind Einheit!

Christian Büttner
Vorstandsvorsitzender

Christian Gottschalk
Vorstand

Vorstandsvorsitzender
Christian Büttner

Vorstand
Christian Gottschalk

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2020

BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2020 (ANGABEN IN €)

AKTIVA		31.12.2020		31.12.2019
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		104.808,29	47.448,02
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	255.350.900,09		263.282.540,75
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.584.336,07		3.762.450,94
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.547.694,16		1.547.694,16
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.197,96		442.409,40
5.	Anlagen im Bau	6.827.653,77		2.838.758,73
6.	Bauvorbereitungskosten	271.808,77		212.173,10
7.	Geleistete Anzahlungen	8.106,08	267.957.696,90	17.457,30
III.	**Finanzanlagen**			
	Beteiligungen		143.824,68	143.824,68
	Anlagevermögen insgesamt		**268.206.329,87**	**272.294.757,08**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Andere Vorräte**			
	Unfertige Leistungen		11.199.088,36	11.789.006,75
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	57.356,63		98.637,30
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	472,86		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	5.120,48	62.949,97	3.388,99
III.	**Wertpapiere**		21.594.045,90	21.594.045,90
IV.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.544.242,48	10.855.718,83
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		25.000,00	0,00
	Bilanzsumme		**309.631.656,58**	**316.635.554,85**

PASSIVA		31.12.2020		31.12.2019
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	401.605,00		216.380,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.512.160,00		11.426.445,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	129.115,00	12.042.880,00	34.875,00
II.	**Kapitalrücklage**		1.026.171,02	1.011.621,02
III.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66		90.338.289,66
2.	Gesetzliche Rücklage	11.963.392,58		11.592.603,67
3.	Andere Ergebnisrücklagen	114.978.187,09	217.279.869,33	111.754.697,30
IV.	**Bilanzgewinn**		456.152,60	456.723,00
	Eigenkapital insgesamt		**230.805.072,95**	**226.831.634,65**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellungen	43.621,00		0,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.568.429,48	1.612.050,48	1.752.034,99
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.183.619,01		40.712.824,94
2.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	33.772.591,61		35.665.025,17
3.	Erhaltene Anzahlungen	11.594.308,77		11.327.759,80
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.679,58		123.305,20
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	510.238,49		88.378,86
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 17.138,75 Vorjahr: 21.096,11	44.313,94	77.111.751,40	39.554,59
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		102.781,75	95.036,65
	Bilanzsumme		**309.631.656,58**	**316.635.554,85**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2020 BIS 31.12.2020 (ANGABEN IN €)

			Geschäftsjahr		Vorjahr
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung		40.611.056,43		39.700.349,98
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen		19.419,01	40.630.475,44	17.593,00
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-589.918,39	974.988,88
3.	Sonstige betriebliche Erträge			682.106,09	606.080,49
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.236.207,00		18.499.467,84
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		16.669,07	19.252.876,07	15.798,93
5.	**Rohergebnis**			**21.469.787,07**	**22.783.745,58**
6.	Personalaufwand				
a)	Gehälter		4.055.375,92		3.495.099,59
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Vorjahr:	106.308,88 108.221.77	892.806,02	4.948.181,94	759.438,00
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			8.485.623,38	8.443.846,25
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.034.242,56	2.092.886,55
9.	Erträge aus Beteiligungen			25.000,00	24.500,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr:	23.581,52 0,00		33.128,58	4.199,14
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr:	4.774,23 27.976,89		1.427.424,05	2.036.518,11
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			46.001,69	9.125,88
13.	**Ergebnis nach Steuern**			**4.586.442,03**	**5.975.530,34**
14.	Sonstige Steuern			878.552,98	875.252,65
15.	**Jahresüberschuss**			**3.707.889,05**	**5.100.277,69**
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen				
a)	Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		370.788,91		510.027,77
b)	Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen		2.880.947,54	3.251.736,45	4.133.526,92
17.	**Bilanzgewinn**			**456.152,60**	**456.723,00**

einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2020

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 2020 haben wir nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Kreditwesengesetzes (KWG) in der aktuellen Fassung 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 drei- und zehnjährigen 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:

Feststellung nach dem 31.12.1924 mit 2,0 % p. a.	
Feststellung 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. € 11.199,1 (Vorjahr: Tsd. € 11.789,0). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 11.594,3 (Vorjahr: Tsd. € 11.327,8) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Position „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von Tsd. € 4,1 (Vorjahr: Tsd. € 2,2) enthalten.

Das Wertpapier wird in Höhe seiner historischen Anschaffungskosten bilanziert. Im Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung aus den stillen Reserven. Die stillen Reserven betragen zum 31.12.2020 Tsd. € 1.690,6. Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (21,09 %), Renten (78,59 %), Futures (-0,09 %), Bankguthaben (0,19 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (0,22 %). Es bestehen zum 31.12.2020 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	534,0 Tsd. €
Altersteilzeit	520,2 Tsd. €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	122,0 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. € 292,7). 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 keine wesentlichen Erträge enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

EDV-Kosten	363,7 Tsd. €
Unternehmenswerbung	126,0 Tsd. €
Aufwendung für Objektschutz	111,5 Tsd. €

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr Tsd. € 14,9 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen.

D SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

   Zahlungsversprechen gegenüber dem „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen“ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Höhe von Tsd. € 235,4 (Vorjahr: Tsd. € 235,4).

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. € 2.372,3. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich sämtlich auf das Geschäftsjahr 2021.

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	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	23,8	26	27,5	23,3
Teilzeitbeschäftigte	7,7	7,1	2,1	0,8

   Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2020 somit bei 61,1 Arbeitnehmern.

5. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2020	9.680 Mitglieder
Zugang	420 Mitglieder
Abgang	426 Mitglieder
Stand zum 31.12.2020	9.674 Mitglieder

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von Tsd. € 11.426,4 auf Tsd. € 11.512,2 absolut um Tsd. € 85,8 erhöht (Vorjahr: Reduzierung Tsd. € 1,1).

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 3.707,9 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 370,8 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 2.880,9 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2020 ein Bilanzgewinn von Tsd. € 456,2.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von Tsd. € 228,1 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 2 % zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von Tsd. € 228,1 in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Erfurt, 29. Januar 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Christian Büttner

Christian Gottschalk

einheit

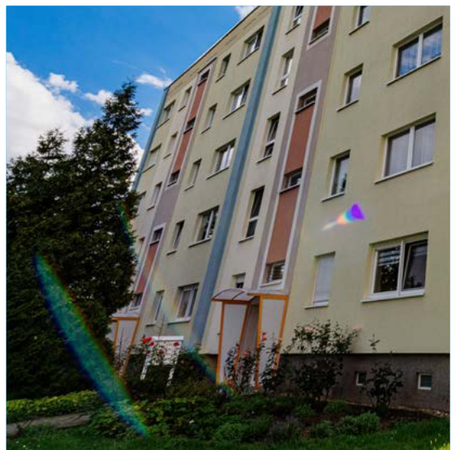
WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

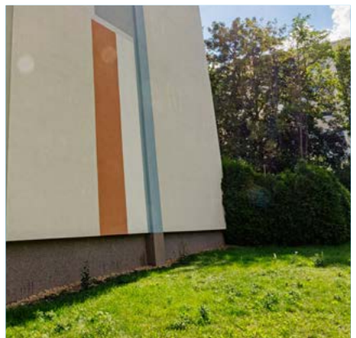
ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020 (ANGABEN IN €)

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	zum 31.12.2020	Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Um-buchungen	Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	**404.453,20**	**92.031,79**	**0,00**	**0,00**	**496.484,99**	**357.005,18**	**34.671,52**	**0,00**	**0,00**	**391.676,70**	**104.808,29**	**47.448,02**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	451.304.667,15	133.633,10	0,00	1.072.405,99	452.510.706,24	188.022.126,40	8.190.685,72	0,00	946.994,03	197.159.806,15	255.350.900,09	263.282.540,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.191.548,08	18.978,51	1.285,39	-1.072.405,99	4.136.835,21	1.429.097,14	71.681,42	1.285,39	-946.994,03	552.499,14	3.584.336,07	3.762.450,94
3. Grundstücke ohne Bauten	1.547.694,16	0,00	0,00	0,00	1.547.694,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.547.694,16	1.547.694,16
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.697.440,94	95.915,98	3.048,47	17.457,30	1.807.765,75	1.255.031,54	188.584,72	3.048,47	0,00	1.440.567,79	367.197,96	442.409,40
5. Anlagen im Bau	2.838.758,73	3.988.895,04	0,00	0,00	6.827.653,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.827.653,77	2.838.758,73
6. Bauvorbereitungskosten	212.173,10	59.635,67	0,00	0,00	271.808,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.808,77	212.173,10
7. Geleistete Anzahlungen	17.457,30	8.106,08	0,00	-17.457,30	8.106,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.106,08	17.457,30
Sachanlagen insgesamt	**462.809.739,46**	**4.305.164,38**	**4.333,86**	**0,00**	**467.110.569,98**	**190.706.255,08**	**8.450.951,86**	**4.333,86**	**0,00**	**199.152.873,08**	**267.957.696,90**	**272.103.484,38**
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	**143.824,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.824,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.824,68**	**143.824,68**
Anlagevermögen insgesamt	**463.358.017,34**	**4.397.196,17**	**4.333,86**	**0,00**	**467.750.879,65**	**191.063.260,26**	**8.485.623,38**	**4.333,86**	**0,00**	**199.544.549,78**	**268.206.329,87**	**272.294.757,08**





RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020 (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	**1.011.621,02**	**14.550,00**	**0,00**	**1.026.171,02**
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	11.592.603,67	370.788,91	0,00	11.963.392,58
2.3 Andere Ergebnisrücklagen	111.754.697,30	3.223.489,79	0,00	114.978.187,09
Gesamtsumme Ergebnisrücklagen	**213.685.590,63**	**3.594.278,70**	**0,00**	**217.279.869,33**
Gesamtsumme Rücklagen	**214.697.211,65**	**3.608.828,70**	**0,00**	**218.306.040,35**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2020 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten	**31.183.619,01**	**9.145.370,58**	**18.483.947,32**	**3.554.301,11**	**31.183.619,01**	GPR[1]
Vorjahr	40.712.824,94	16.743.986,90	22.721.075,84	1.247.762,20	40.712.824,94	
Erhaltene Anzahlungen	**11.594.308,77**	**11.594.308,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	11.327.759,80	11.327.759,80	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	**6.679,58**	**6.679,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	123.305,20	123.305,20	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	**510.238,49**	**510.238,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	88.378,86	88.378,86	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**44.313,94**	**44.313,94**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	39.554,59	39.554,59	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**43.339.159,79**	**21.300.911,36**	**18.483.947,32**	**3.554.301,11**	**31.183.619,01**	
Vorjahr	52.291.823,39	28.322.985,35	22.721.075,84	1.247.762,20	40.712.824,94	
Spareinlagen 3-monatige Kündigungsfrist	**23.161.116,69**					
Vorjahr	21.726.591,33					
Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	**10.611.474,92**					
Vorjahr	13.938.433,84					
Gesamtbetrag	**33.772.591,61**					
Vorjahr	35.665.025,17					
Gesamtverbindlichkeiten	**77.111.751,40**					
Vorjahr	87.956.848,56					

[1] GPR = Grundpfandrechte

einheit
WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

2020

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.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 insbesondere von der im Frühjahr aufkommenden und immer noch andauernden weltweiten Coronavirus-Pandemie geprägt. In Folge dieser Pandemie ist auch die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Jahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die Corona-Pandemie belastete im Jahr 2020 nahezu alle Wirtschaftsbereiche. In der Summe ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 um 5,2 % gegenüber 2019 zurück. Ausgenommen davon war das Baugewerbe. Im Baugewerbe nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich entsprechend der Veröffentlichung des Bundesamtes für Statistik sogar um 1,4 % zu. Auch der Wirtschaftsbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens, dem wir angehören, war mit einer preisbereinigten Bruttowertschöpfung von -0,5 % im Vergleich zum Vorjahr weniger von der Krise betroffen. Dementgegen ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr in den Wirtschaftsbereichen Sonstige Dienstleister (-11,3 %), Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (-9,7 %), Unternehmensdienstleister (-7,9 %) und Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-6,3 %) deutlich überdurchschnittlich zurück.

Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2020 bei 0,5 %. Im Jahr 2019 betrug die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt noch 1,4 %. Die Höhe der Inflationsrate im Jahr 2020 war aber auch maßgeblich von der am 1. Juli 2020 in Kraft getretenen, befristeten Mehrwertsteuersenkung beeinflusst. Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit im Jahresdurchschnitt 2020 um 1,4 %.

In Thüringen erhöhten sich die Verbraucherpreise nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt um 0,9 % (Vorjahr: 1,4 %). Die Nettokaltmieten einschließlich der Wohnungsnebenkosten stiegen im Jahr 2020 in Thüringen um durchschnittlich 1,5 %.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind entsprechend der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. In Thüringen lagen entsprechend der Presseinformation des Thüringer Landesamtes für Statistik die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2020 um 0,6 % über dem Vorjahresniveau.

Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.600). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, war das im Jahr 2019 eine Steigerung von 2,0 % oder 5.700 fertiggestellten Wohnungen zum Vorjahr. Die positive Entwicklung seit 2011 setzte sich somit weiter fort.

Im Jahr 2019 meldeten die Thüringer Bauaufsichtsbehörden insgesamt 4.941 fertig gestellte Wohnungen. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) wurde damit gegenüber 2018 eine um 16,6 % bzw. 704 Wohnungen höhere Fertigstellungszahl erreicht. In Erfurt wurden insgesamt 371 Wohnungen im Jahr 2019 geschaffen. Davon entfielen 233 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hat sich im Vergleich zu 2018 die Bautätigkeit in Erfurt reduziert. Im Jahr 2018 waren insgesamt 504 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 433 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2019 in Erfurt lässt aber erahnen, dass die Anzahl der Baufertigstellungen wieder steigen wird. Entsprechend den Daten des TLS wurden in Erfurt im Jahr 2019 nur für den Wohnungsneubau für 842 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Mit 721 Wohnungen betraf dies hauptsächlich geplante Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Auch die bisher vorliegenden Baugenehmigungszahlen für Wohnungsneubau des TLS für die ersten zehn Monate des Jahres 2020 mit 661 Wohnungen in Erfurt (davon 558 Einheiten im Geschosswohnungsbau) verweisen auf eine weitere wieder höhere zukünftige Neubautätigkeit in Erfurt. Inwieweit die Corona-Krise diese geplante Bautätigkeit beinträchtigen wird, bleibt abzuwarten.

Die andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank hat auch 2020 bewirkt, dass sich die Zinsen für die Baufinanzierung auf einem sehr niedrigen und damit investitionsfreundlichen Niveau bewegten. Demgegenüber stehen dadurch bedingt niedrige oder auch zunehmend negative Sparzinsen, die sich langfristig wieder kontraproduktiv auf die ökonomischen Entwicklungen niederschlagen können.

Zum 30. September 2020 lebten entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes 83,2 Millionen Menschen in Deutschland. Das sind 24.000 (+0,03 %) Personen mehr als zu Jahresbeginn. Das ist ein deutlich geringerer Zuwachs als im selben Zeitraum des Vorjahres (+130.000 bzw. +0,2 %). Das geringe Wachstum seit Jahresbeginn ist hauptsächlich auf die ersten beiden Quartale des Jahres 2020 zurückzuführen, in denen die Bevölkerungszahl sogar rückläufig war. Diese Entwicklung ist nach den Informationen des Statistischen Bundesamtes in erster Linie auf einen Rückgang der erfassten Wanderungen zurückzuführen und im Zusammenhang mit den durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen zu sehen.

In Thüringen war dagegen die Einwohnerentwicklung rückläufig. Am 30. September 2020 hatte Thüringen 2.123.153 Einwohner. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2020 um 10.225 Personen bzw. um 0,48 %. Auch in Erfurt hat sich die Anzahl der Einwohner entsprechend den Daten des TLS in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 reduziert. Am 30. September 2020 lebten in Erfurt 213.319 Personen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 hat sich die Anzahl der Einwohner um -662 Personen bzw. -0,31 % reduziert.

Die bereits veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt für das Gesamtjahr 2020 bestätigen die Einwohnerverluste für Erfurt. Laut Einwohnermelderegister verzeichnet die Landeshauptstadt insgesamt 214.174 Personen mit Hauptwohnsitz. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl damit um 243 Personen gesunken. Dieser leichte Verlust der Einwohnerzahl resultiert aus dem Rückgang der Wanderungsgewinne. In den Jahren zuvor konnten diese das Geburtendefizit ausgleichen, im Jahr 2020 gelang dies nicht. Damit hatte Erfurt nach der städtischen Statistik erstmals seit 2006 wieder einen Bevölkerungsrückgang.

Die Corona-Pandemie und die dadurch ausgelöste schwere Wirtschaftskrise hatte erhebliche negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. So betrug nach den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 deutschlandweit 5,9 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres um +1,0 % erhöht.

In Thüringen verschlechterte sich der Arbeitsmarkt ebenfalls und war in der Entwicklung dennoch besser als in Gesamtdeutschland. Im Dezember 2020 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von 5,8 % und diese hat sich im Vergleich zum Dezember 2019 nur um 0,7 % erhöht. In Erfurt betrug im Dezember 2020 die Arbeitslosenquote 6,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat um +1,1 % angestiegen. In einer längerfristigen Betrachtung im Vergleich zum Dezember 2017, mit einer damaligen Arbeitslosenquote von 6,6 % in Erfurt, war der aktuelle Stand auch unter den Einflüssen der Corona-Krise immer noch leicht besser.

Für unseren Wohnungsmarkt sind daher nicht nur die allgemeinen, sondern auch die differenzierten Entwicklungen der Rahmenbedingungen von großer Bedeutung. Auch wenn wir die weiteren Entwicklungen und Auswirkungen der Corona-Krise nicht seriös beurteilen können, betrachten wir vorsichtig optimistisch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit und auch zukünftig als positiv für unser Unternehmen.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1.3 MARKT- UND WETTBEWERBSSITUATION IN ERFURT

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. Auch wenn die Arbeitsmarktsituation sich durch die Corona-Krise wieder etwas eingetrübt hat, erwarten wir keine grundsätzliche Änderung der Gesamtentwicklung für Erfurt.

Nach Jena ist Erfurt der bedeutendste Hochschulstandort in Thüringen. In Erfurt waren im Wintersemester 2019/2020 in den beiden öffentlichen Hochschulen (Universität Erfurt und Fachhochschule Erfurt) fast 10.000 Studenten immatrikuliert. Zum Wintersemester 2019/2020 ist der Hauptsitz der Internationalen Hochschule IUBH (Priv. FH) von Bad Honnef nach Erfurt umgezogen. Im Wintersemester 2019/2020 waren am Standort in Erfurt dieser Fachhochschule knapp 25.000 Studierende, überwiegend im Fernstudium, eingeschrieben.

Erfurt ist daher aufgrund seiner Bildungsangebote und der sich langfristig positiv entwickelnden Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation auch attraktiv für den Zuzug von jüngeren Altersgruppen.

Durch das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) wurde im Jahr 2019 die aktuellste Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreien Städte und Landkreise in Thüringen veröffentlicht. Nach dieser Prognose wächst Erfurt im Jahr 2025 auf 218.400 Einwohner. Für 2030 werden 218.000 Einwohner vorausberechnet und im Jahr 2035 fällt die Einwohnerzahl auf 217.300 Einwohner. Im letzten Jahr der Vorausberechnung im Jahr 2040 wird eine Einwohnerzahl von dann 216.600 Einwohnern erwartet.

Auch in dieser aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung wird der Bevölkerungszuwachs bei dauerhaft negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung nur durch positive Außenwanderungsbilanzen erreicht!

Basierend auf den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen und der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS sowie externer und eigener Researchs erwarten wir folgende wesentliche Entwicklungen der demografischen Rahmenbedingungen in Erfurt:

- Obgleich der leichten negativen Bevölkerungsentwicklung im besonderen Jahr 2020 wird die absolute Zahl der Einwohner mittelfristig weiter und dennoch mit deutlich geringerer Dynamik im Vergleich zu den Entwicklungen vor 2020 steigen. Die ausschließliche Voraussetzung dafür sind weitere positive Außenwanderungssalden und diese werden auch die Dynamik der Entwicklung bestimmen.

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen nach Anzahl, Haushaltsgröße und -struktur ist unbestimmter und wir gehen davon aus, dass die absolute Anzahl der Haushalte weiter steigt. Dabei sollte sich auch die Anzahl von Familienhaushalten mit Kindern mittelfristig weiter erhöhen und die Nachfrage nach größeren familiengerechten Wohnungen wird weiter zunehmen. Wird diese Nachfrage in Erfurt nicht befriedigt, wird dies zusätzlich die bereits eingetretenen Suburbanisierungsprozesse dieser Haushalte in das Umland weiter forcieren.

- Die Alterung der Bevölkerung wird auch mittelfristig in der absoluten Nachfrage weiterhin und noch verstärkter auf den Wohnungsmarkt in Erfurt wirken.

- Die Polarisierung der Nachfragehaushalte nach Einkommen wird bestehen bleiben und es wird weiterhin ein sehr hoher Bedarf an preiswerterem Wohnraum bestehen. Die potenzielle zunehmende Altersarmut wird zusätzlich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum verschärfen.

- Der Ausländeranteil und die Anzahlen der Einwohner mit Migrationshintergrund werden weiter, mit nicht vorhersagbarer Dynamik, steigen. Dabei werden insbesondere auch die Arbeits- und Bildungsmigrationen im Rahmen der EU-Freizügigkeit mit der Hauptherkunft aus Osteuropa diese Entwicklungen forcieren und tragen. Daher besteht für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Erfurt ein enger Zusammenhang zu der Beschäftigtenentwicklung in der Region. Sollten sich diesbezüglich auch durch die Corona-Krise die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder negativer entwickeln, wird sich voraussichtlich die Bevölkerung in Erfurt entgegen der Prognosen entwickeln und auch schon vor 2030 wieder schrumpfen.

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. Die Genossenschaften sind der stabile Faktor am Erfurter Wohnungsmarkt.

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 2020 wieder hoch. Dies bestätigt unsere sehr hohe Vermietungsquote von 98,5 % am 31. Dezember 2020, die bereits seit vielen Jahren immer deutlich über den Quoten unserer Mitwettbewerber liegt. Die Genossenschaft hat seit Jahren eine durchschnittliche Vermietungsquote von über 98,0 % 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 erwartet.

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 hohen Service,
- intensiv gelebter Vor-Ort-Betreuung sowie
- zahlreicher genossenschaftlicher Aktivitäten

hat unsere Wettbewerbsposition im Erfurter Wohnungsmarkt fest etabliert.

Zur weiteren Verbesserung unserer genossenschaftlichen Kundenzufriedenheit haben wir seit 2019 einen Genossenschaftslotsen im Einsatz. Der Genossenschaftslotse stellt eine niedrigschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht und bei Bedarf Hilfs- und Handlungsketten vermittelt.

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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 3.707,9 (Vorjahr: Tsd. € 5.100,3) ab.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 10.253 (Vorjahr: 10.248) Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 37 (Vorjahr: 37) Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden.

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand zum 01.01.2020	7.240	447.417,03
Bestand zum 31.12.2020	7.238	447.358,07

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

GEWERBE- UND SONSTIGE EINHEITEN

Des Weiteren werden

- 2.431 (Vorjahr: 2.430) Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 19 (Vorjahr: 21) gewerbliche Objekte und
- 530 (Vorjahr: 535) sonstige Einheiten (Garagen auf Pachtgrundstücken, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 71 (Vorjahr: 58) vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

1.5 VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahres eine sehr gute Vermietungsquote von 98,48 % (Vorjahr: 98,95 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2020 betrug 6.110,60 m² (Vorjahr: 4.158,42 m²).

Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 6,78 % (Vorjahr: 5,19 %).

1.6 UMSATZERLÖSE

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 257,3.

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

	2020	2019
Kaltmiete (Ist)	5,37 €/m²	5,34 €/m²
Betriebs- und Heizkosten	2,16 €/m²	2,27 €/m²

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betrugen zum 31.12.2020 Tsd. € 414,3 (Vorjahr: Tsd. € 308,6).

Die Nominalforderungen aus Vermietung betrugen zum Stichtag Tsd. € 57,4 (Vorjahr: Tsd. € 99,4).

1.7 INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Das Hauptgeschäftsfeld liegt weiterhin in der Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität. Der Zustand und der Service in und um unsere Wohnungen waren auch im Geschäftsjahr 2020 bei den Kunden die entscheidenden Nachfragekriterien und Wettbewerbsvorteile.

Aufwendungen in Bestandsinvestitionen	2020	2019
Instandhaltung	8.517,3 Tsd. €	7.284,4 Tsd. €
Modernisierung (nachträgliche Herstellungskosten)	144,9 Tsd. €	18,0 Tsd. €
Bauvorbereitungskosten/ Neubaukosten	4.048,5 Tsd. €	2.479,8 Tsd. €
Instandhaltungskosten	18,93 €/m²	16,18 €/m²

Im Rahmen der Instandhaltung wurde eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich überarbeitet. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um Tsd. € 1.232,9 aufgrund erhöhter Aufwendungen für die Herrichtung fluktuationsbedingt leerstehender Wohnungen, gestiegen. Weitere Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2020 waren Strangsanierungen.

Für das Neubauprojekt „Schleizer Straße“ wurden im Geschäftsjahr 2020 Tsd. € 3.988,9 investiert. Bis in das Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt Tsd. € 9.200,0 (abzüglich der bereits angefallenen Kosten in Höhe von insgesamt Tsd. € 6.827,7) für das gesamte Neubauprojekt geplant.

1.8 BETRIEBLICHE ORGANISATION (PERSONAL- UND SOZIALBEREICH)

Am 31.12.2020 waren im Unternehmen 63 Mitarbeiter und zwei Vorstände beschäftigt.

Die Abteilungen Technische Projektentwicklung, Risikocontrolling sowie die kaufmännische Abteilung wurden zum 31.12.2020 von Prokuristen geführt.

Im Unternehmen bestehen Altersteilzeitverträge.

Im Geschäftsjahr 2020 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. € 45,0 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 4,31 % (Vorjahr: 4,46 %).

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 0,53 % (Vorjahr: 0,69 %) vergütet.

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2020 Tsd. € 33.772,6 (Vorjahr: Tsd. € 35.665,0).

Per 31.12.2020 entwickelte sich der Bestand auf 3.091 Konten (Vorjahr: 3.318).

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Vermögen					
Langfristiges Vermögen					
Immaterialle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	268.062,5	89,8	272.151,0	89,0	-4.088,5
Finanzanlagen	143,8	0,0	143,8	0,1	0,0
	268.206,3	**89,8**	**272.294,8**	**89,1**	**-4.088,5**
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorräte, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	88,1	0	563,3	0,2	-475,2
Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.594,0	7,3	21.594,0	7,1	0,0
	21.682,1	**7,3**	**22.157,3**	**7,3**	**-475,2**
Flüssige Mittel					
Flüssige Mittel	**8.544,2**	**2,9**	**10.855,7**	**3,6**	**-2.311,5**
	298.432,6	**100,0**	**305.307,8**	**100,0**	**-6.875,2**
Kapital					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	230.274,4	77,2	226.580,4	74,2	3.694,0
Fremdkapital	31.113,6	10,4	40.535,2	13,3	-9.421,6
Spareinlagen 60 %	20.263,6	6,8	21.399,0	7,0	-1.135,4
	281.651,6	**94,4**	**288.514,6**	**94,5**	**-6.863,0**
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	1.612,1	0,6	1.752,0	0,6	-139,9
Verbindlichkeiten	1.557,1	0,5	680,2	0,2	876,9
Spareinlagen 40 %	13.509,0	4,5	14.266,0	4,7	-757,0
Rechnungsabgrenzungsposten	102,8	0,0	95,0	0,0	7,8
	16.781,0	**5,6**	**16.793,2**	**5,5**	**-12,2**
	298.432,6	**100,0**	**305.307,8**	**100,0**	**-6.875,2**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.€
Bilanzsumme laut Handelsbilanz	**309.631,7**	**316.635,6**	**-7.003,9**
Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit Anzahlungen der Mieter	11.199,1	-11.327,8	-128,7
Volumen laut Strukturbilanz	**298.432,6**	**305.307,8**	**-6.875,2**

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. € 8.485,7, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 4.397,2 gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von Tsd. € 3.707,9. Nach Einstellungen in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 456,2 (Vorjahr: Tsd. € 456,7).

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 534,0 (Vorjahr Tsd. € 911,5) sowie für Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 520,2 (Vorjahr: Tsd. € 323,2). Zum 31.12.2020 wurde Steuerrückstellungen in Höhe von Tsd. € 43,6 für die Veranlagungsjahre 2019 und 2020 eingestellt.

Der Rückgang des Fremdkapitals setzt sich aus planmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 5.277,8 sowie außerplanmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 4.143,8 zusammen.

In den Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 510,2 (Vorjahr: Tsd. € 88,4), Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Anteilen in Höhe von Tsd. € 530,7 (Vorjahr: Tsd. € 251,3), Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit Unfertigen Leistungen in Höhe von Tsd. € 395,2 (Vorjahr: Tsd. € 0,0), Zinsabgrenzung in Höhe von Tsd. € 70,0 (Vorjahr: Tsd. € 177,7), Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 44,3 (Vorjahr: Tsd. € 39,5) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 6,7 (Vorjahr Tsd. € 123,3) ausgewiesen.

Bilanzkennzahlen	2020	2019
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	105,21 %	106,05 %
Eigenkapitalquote	74,54 %	71,64 %
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzungsfläche	68,72 €/m²	89,49 €/m²
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/ Nutzungsfläche	571,92 €/m²	589,58 €/m²
Rentabilitätskennzahlen	**2020**	**2019**
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	4,28 %	6,10 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	22,47 %	23,50 %
EBITDA	30,09 €/m²	34,29 €/m²
Mietmultiplikator-Faktor	8,93	9,25

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.

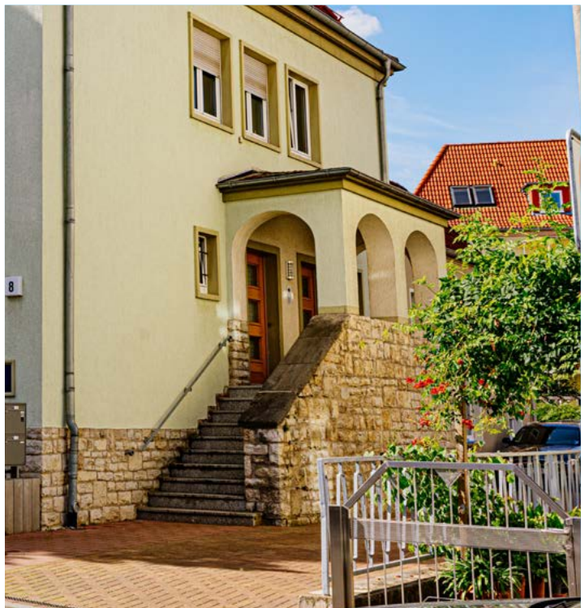
	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	**+ 3.707,9**	**+ 5.100,3**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.485,7	+ 8.443,8
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	- 240,1	+ 103,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 0,1	+ 0,7
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 1.413,1	+ 2.032,3
Sonstige Beteiligungserträge	- 25,0	- 24,5
Sonstige zahlungswirksame Erträge	- 15,0	- 15,0
Ertragsteueraufwand	+ 46,0	+ 9,1
Ertragsteuerzahlungen	- 2,4	- 9,1
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und andere Aktiva	+ 531,8	- 12,1
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	+ 884,6	- 693,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 14.786,5**	**+ 14.935,7**
Übertrag	**+ 14.786,5**	**+ 14.935,7**

	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
Übertrag	**+ 14.786,5**	**+ 14.935,7**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,1	+ 0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.397,2	- 2.734,1
Erhaltene Zinsen	+ 9,5	+ 4,2
Erhaltene Dividenden	+ 25,0	+ 24,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 4.362,6**	**- 2.705,4**
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	+ 85,8	- 1,1
Eintrittsgelder	+ 14,6	+ 14,7
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.277,8	- 5.020,7
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.143,8	- 2.378,3
Abnahme der Spareinlagen	- 1.892,4	- 2.037,5
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+ 15,0	+ 15,0
Gezahlte Dividende	- 114,2	- 675,6
Gezahlte Zinsen	- 1.422,6	- 2.036,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 12.735,4**	**- 12.120,0**
Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln	**- 2.311,5**	**+ 110,3**
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	**+ 10.855,7**	**+ 10.745,4**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**+ 8.544,2**	**+ 10.855,7**

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 14.786,5**	**+ 14.935,7**
Gezahlte Zinsen	- 1.422,6	- 2.036,5
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.277,8	- 5.020,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	**+ 8.086,1**	**+ 7.878,5**

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Tsd. € 14.786,5) reichte nicht aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Tsd. € 4.362,6) sowie der Finanzierungstätigkeit (Tsd. € 12.735,4) zu finanzieren. Demnach verringerte sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2.311,5.



2.3 ERTRAGSLAGE

	2020	2019	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	40.611,0	39.700,3	910,7
Sonstige Erträge	370,7	348,6	22,1
Bestandsveränderungen	-589,9	975,0	-1.564,9
Summe Erträge	**40.391,8**	**41.023,9**	**-632,1**
Betriebskosten und Grundsteuern	11.542,2	11.931,7	-389,5
Instandhaltungsaufwand	8.517,3	7.284,4	1.232,9
Personalaufwand	4.435,7	4.231,7	204,0
Abschreibungen	8.469,8	8.436,6	33,2
Zinsaufwand	1.404,5	1.983,7	-579,2
Sonstige Aufwendungen	1.864,0	1.878,2	-14,2
Summe Aufwand	**36.233,5**	**35.746,3**	**487,2**
Betriebsergebnis	**4.158,3**	**5.277,6**	**-1.119,3**
Finanzergebnis	-14,9	-59,1	44,2
Neutrales Ergebnis	-389,5	-109,1	-280,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-46,0	-9,1	-36,9
Jahresergebnis	**3.707,9**	**5.100,3**	**-1.392,4**

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch einen Anstieg der Sollmieten um Tsd. € 257,3, einem Anstieg der Erlösschmälerung aus Sollmiete um Tsd. € 105,7, einem Anstieg der Erlöse aus der Umlagenabrechnung um Tsd. € 725,4, einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um Tsd. € 1.232,9 sowie einen Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 579,2. Das Betriebsergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt Tsd. € 1.119,3.

3 PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2020 haben wir mit einem positiven Jahresergebnis von Mio. € 3,7 abgeschlossen. Damit konnten wir den erwarteten Jahresüberschuss von Mio. € 3,0 aus unserem Planergebnis für 2020 obgleich der Beeinträchtigungen durch die Corona-Krise um Mio. € 0,7 übertreffen. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen höher geplante Instandhaltungsaufwendungen. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir diese um Mio. € 1,2 wieder steigern und haben dennoch mit einem tatsächlichen Instandhaltungsaufwand von Mio. € 8,5 unseren Planwert von Mio. € 9,1 unterschritten.

Für das Jahr 2021 erwarten wir auch unter dem nicht zuverlässig einschätzbaren Einfluss der weiteren COVID-19-Entwicklungen keine grundsätzlichen Änderungen unserer Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf maßgeblich beeinflussen können.

Für das Geschäftsjahr 2021 und die nachfolgenden Jahre erwarten wir im Jahr 2021 eine weitere beständige Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes. Bei einer insgesamt sich abschwächenden Dynamik des Bevölkerungszuwachses rechnen wir mit einer weiteren stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Erfurt weist insgesamt einen ausgeglichenen und gut funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Diese Marktsituation sollte sich auch zukünftig weiter verfestigen. Eine wesentliche Erhöhung des marktbedingten Leerstandsrisikos ist weder kurz- noch mittelfristig absehbar. Es bleibt aber auch abzuwarten, ob und inwieweit die Erhöhung der Bautätigkeit in Erfurt bei abschwächendem Bevölkerungszuwachs insgesamt den Markt beeinflusst. Die tatsächlichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Erfurt und damit auf die weitere Stadtentwicklung können wir derzeit nicht seriös einschätzen. Sollten sich die Entwicklungen längerfristig auch im Vergleich zu anderen Regionen verschlechtern, können auch in Erfurt wieder wesentliche Bevölkerungsverluste auftreten. Diese wirken dann auch in unserem Wohnungsmarkt.

Ausgehend von dieser Marktsituation und unserer eigenen Wettbewerbsposition rechnen wir auch für 2021 mit einer durchschnittlichen unternehmenseigenen Vollvermietungsquote von über 98 %.

Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir Mio. € 9,3 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Im Vergleich zu 2020 wollen wir diese um Mio. € 0,8 weiter steigern. Dabei ist ein wesentlicher Anteil der Plansumme auch für die Umsetzung von Maßnahmen aus unserem im Jahr 2017 begründeten Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt.

Weiterhin wollen wir 2021 insgesamt Mio. € 5,7 in Neubaumaßahmen investieren. Neben der Fertigstellung unseres im Jahr 2019 begonnenen Wohnungsneubaus in der Schleizer Straße planen wir den Baustart für eine Seniorenwohnanlage in Erfurt-Marbach. Außerdem wollen wir im Jahr 2021 nunmehr den tatsächlichen Baubeginn für unseren geplanten Kindergarten in Daberstedt vollziehen. Weitere Mio. € 0,4 sind für diverse Investitionen (z.B. Außenanlagen) vorgesehen.

Insgesamt werden wir 2021 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 15,4 unsere Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partiellen Erweiterung auf noch höherem Niveau fortsetzen.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2021 mit einem weiteren Anstieg der Sollmieterträge. Dieser resultiert einerseits aus den geplanten Erstvermietungen der Wohnungen unseres Neubauvorhabens in der Schleizer Straße im Jahr 2021 und anderseits aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotenziale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Neuvermietung. Für die bestehenden Verträge sind auch im Jahr 2021 keine allgemeinen Mieterhöhungen vorgesehen. Inwieweit wir dies auch zukünftig bei den gegenwärtigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so fortsetzen können, bleibt abzuwarten.

Für die Entwicklung der Spareinrichtung im Jahr 2021 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 2021 den Markt weiter beobachten und unsere Konditionen marktgerecht steuern. Für 2021 erwarten wir keine grundlegende Veränderung der Marktsituation und gehen davon aus, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Niedrigzinspolitik auch über das Jahr 2021 hinaus fortsetzt.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erwarten wir keine Erhöhung aufgrund anstehender Prolongationen im Jahr 2021. Die im Jahr 2021 fälligen Darlehen werden wir zu günstigeren Zinsen prolongieren oder auch zu anderen Kreditgebern umschulden. Weiterhin werden wir im Rahmen unseres Finanzmanagements auch rechtzeitig prüfen, ob wir einen Teil der fälligen Darlehen durch Rückzahlungen vollständig tilgen. Die Neubauinvestitionen werden wir durch Eigenmittel und bereits vereinnahmte Spareinlagen finanzieren. Insgesamt planen wir auch im Jahr 2021 mit einer weiteren Reduzierung unseres Zinsaufwandes von Mio. € 0,6 im Vergleich zu 2020.

Basierend auf unseren Planungen und Erwartungen für das Jahr 2021 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 3,9. Für die nachfolgenden Geschäftsjahre bis 2025 erwarten wir positive Jahresergebnisse von über Mio. € 4,0 mit ansteigender Tendenz.

Grundlegende Personalveränderungen sind nicht geplant. Wir werden unsere Personalqualität wieder durch ausgewählte Qualifizierungsmaßnahmen weiter verbessern und auch anstehende altersbedingte Personalübergänge vorbereiten. Aktuell und zukünftig voraussichtlich noch verstärkter werden Personalbeschaffungen problematischer. Wir werden auch daher unsere eigene Wettbewerbsposition als attraktiver Arbeitgeber weiter ausbauen und die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit für unsere Mitarbeiter weiter verbessern. Explizit werden wir auch unternehmensintern die Führungskräfte für die Zukunft entwickeln. Seit 2020 bilden wir in unserem Unternehmen wieder Fachkräfte aus.

Für das Jahr 2021 haben wir uns über die gewöhnliche Geschäftstätigkeit hinaus folgende Aufgaben und Ziele gestellt:

- Bestandserhaltung auf hohem Niveau mit Umsetzungen der erforderlichen Maßnahmen aus dem Projekt SIM,
- Fertigstellung des Wohnungsneubaus in der Schleizer Straße,
- Beginn des Neubaus eines Kindergartens und einer Seniorenwohnanlage,
- weitere Qualifizierung unserer genossenschaftlichen Aktivitäten zur sozialen und kulturellen Förderung unserer Mitglieder mit dem strategischen Ziel der Erhöhung deren Bindung an die Genossenschaft.

Zusammenfassend prognostizieren wir obgleich der voraussichtlich andauernden Corona-Krise auch für 2021 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, jedoch beschränkt auf die Entgegennahme von Spareinlagen, die Ausgabe von Namensschuldverschreibungen und die Begründung von Bankguthaben mit Zinsansammlung zu Zwecken des § 1 Absatz 1 des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes vom 26. Juni 2001.

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 Risikocontrolling-Funktion, 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 Wohneinheiten – reduziert. Über 90 % aller Mietforderungen werden über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen. Aufgrund der geringen Anzahl von Gewerbemieteinheiten sehen wir keine Risiken aufgrund der bestehenden Coronakrise.

Da wir nur eine eingeschränkte Bankerlaubnis haben, ist uns eine Kreditvergabe an Dritte, das klassische Kreditgeschäft der Kreditinstitute, versagt. Unsere freien Finanzmittel, die wir nicht im wohnungswirtschaftlichen Bereich einsetzen, legen wir ertragswirksam und mittlerweile auch zu großen Teilen ertragsneutral an. Zunehmend fallen auch Verwahrentgelte an, die auch wir in unserer aktiven Anlagepolitik nicht mehr vermeiden konnten. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Leitzinspolitik der Europäischen Zentralbank gehen wir nicht davon aus, dass sich die Finanzanlagemöglichkeiten mittelfristig wieder verbessern. Insgesamt sichern diese freien Mittel die erforderliche Liquidität der Genossenschaft.

Die Genossenschaft betreibt keine Handelsbuchgeschäfte im Sinne des KWG.

Die Anlagestrategie der freien Finanzmittel 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 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. Auf Landesebene wurde ab dem 1. Oktober 2019 die Verschärfung der Kappungsgrenze nach § 558 (3) BGB von 20 % auf 15 % nur für Erfurt eingeführt. Dies bestraft auch insbesondere die Vermieter, die bisher ihre Mieten nur moderat entwickelt haben und könnte auch im Rahmen von Risikostrategien dazu führen, dass diese Vermieter zukünftig ihre Mieten zeit- und marktnaher entwickeln.

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 stabilen Marktentwicklung und des qualitativ hochwertigen und segmentierten Wohnungsbestandes in bevorzugten Wohnlagen ist das Leerstandsrisiko kurz- und auch 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. Ein sehr hoher 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 2020 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 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. Aufgrund der auch in der Corona-Krise weiterhin guten baukonjunkturellen Lage und den vom Niedrigzins beeinflussten Finanzmarkt, ist die Bauwirtschaft sowohl bundesweit als auch in unserer Region hoch ausgelastet und hat daher eine sehr gute Wettbewerbssituation. Potenziert durch den bereits vorhandenen Fachkräftemangel zeigen sich deutliche Preissteigerungen für Bauleistungen.

Auch aus den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik sind die Preissteigerungen weiter ableitbar. So sind beispielhaft in Thüringen die Preise für Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude insgesamt im November 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei einer temporären Mehrwertsteuersenkung von 3 % dennoch um 0,6 % angestiegen. Im November 2019 betrug der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresmonat mit 19 % Mehrwertsteuer sogar 4,7 % und hat sich zu mindestens wieder abgeschwächt.

Der für uns als Bestandshalter wesentliche vertiefende Preisindizes, Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen, zeigt im November 2020, auch unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung, noch eine andere Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahresmonat betrug der Anstieg 1,9 % und hat sich auch unter Berücksichtigung der befristeten Mehrwertsteuersenkung nicht wesentlich abgeschwächt. Dieses Preisindizes war im August 2019 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,2 % erhöht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit und auch der noch offenstehenden und sich bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Wohnungsbauinvestitionen in Erfurt, ist aktuell nicht von wieder geringeren Auslastungen der regionalen Bauwirtschaft auszugehen. Dies sichert die gute Wettbewerbssituation für diese Branche auch in unserer Region und wird auch daher zu weiteren Baukostensteigerungen in unserer Region führen. Neben den steigenden Baukosten steigen auch die Risiken, dass erforderliche Baumaßnahmen aufgrund von fehlenden Kapazitäten nur noch verspätet oder im Extremfall gar nicht mehr ausgeführt werden können.

Risiken, dass Baumaßnahmen wegen Corona nicht durchgeführt oder abgeschlossen werden können, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

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. Ursächlich, 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. Auch unsere ersten Wohnneubauten nach 1990 haben bereits ein Baualter von mehr als 20 Jahren. 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. Seit 2019 werden die erforderlichen Investitionen umgesetzt, um den Qualitätszustand entsprechend unserer Sollvorstellung auf Dauer absichern zu können. Auch zur Sicherstellung dieses Projektes haben wir von 2021 bis 2025 Mio. € 46,3 für Instandhaltungsaufwendungen in unsere Planungen eingestellt. Mit der Umsetzung dieses auf mehrere Jahre angesetzten Projektes werden wir die Risiken aus dem baulichen Zustand unserer Objekte nachhaltig reduzieren.

Für 20 Risiken (Vorjahr 15 Risiken) wurde aus der Risikoinventur 2020 ein mittleres Risiko für die Genossenschaft abgeleitet. Weitere 33 Risiken (Vorjahr 38 Risiken) wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Risiken (36 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2020 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 2020 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. Bundesweite Risiken aus den politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen;
3. Risiken aus dem regionalen wirtschaftlichen Umfeld;
4. Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt;
5. Regionale Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen;
6. Risiken aus Großschadensereignissen an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
7. Objektrisiken aus dem Mietwert, den Mieterträgen und -einnahmen in der Nutzungsphase;
8. Objektrisiken aus den Bewirtschaftungskosten und der Verwaltung in der Nutzungsphase;
9. Risiken aus der Führung und Organisation des Unternehmens;
10. Personalrisiken des Unternehmens;
11. Rechtsrisiken des Unternehmens;
12. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen und
13. Risiken aus der Unternehmensfinanzierung.

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

1. Risiken aus den Teilmärkten des Immobilien- und Wohnungsmarktes in Erfurt an unseren wesentlichen Standorten;
2. Risiken aus der Standortqualität unserer wesentlichen Wohnstandorte;
3. Rechtliche und politische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten und
4. 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.

Auch wenn wir als Unternehmen die Corona-Pandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen bisher ohne große Beeinträchtigungen überstanden haben, zeigt sich in unserer Risikoinventur eine kritischere Risikobewertung für unsere Genossenschaft. Insbesondere die tatsächlichen langfristigen Auswirkungen der Krise auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in unserer Region können wir bisher noch nicht beurteilen. Sollten sich diese Rahmenbedingungen in Erfurt dauerhafter verschlechtern, könnte sich dieses negativ auf die Entwicklung unserer Genossenschaft auswirken.

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.

Im fakultativen Stresstest im Jahr 2020 hatten wir uns anlassbezogen mit der noch nicht überstandenen Corona-Krise beschäftigt. Dazu haben wir ein eigenständiges Stressszenario simuliert, welches in einer sehr hohen Dimension die möglichen wesentlichen Belastungen für die Wohnungswirtschaft und speziell auch für unsere Genossenschaft widerspiegelt. Auch wenn wir diesen zusätzlichen Stress als Unternehmen wirtschaftlich ertragen konnten, hat uns dieser Stresstest weitere wichtige Erkenntnisse vermittelt. Einerseits ist für uns das Risiko der Corona-Krise dann am Größten, wenn der Virus flächendeckend in unseren Beständen auftritt. Anderseits zeigt diese mit hoher Geschwindigkeit aufgekommene Krise, dass eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Genossenschaft deutlich risikomindernd wirken.

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 Nutzer 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, 29. Januar 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG
- DER VORSTAND –

Christian Büttner
Vorstandsvorsitzender

Christian Gottschalk
Vorstand

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 13. März 2021

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

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

Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

Zwernemann
(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, den Bericht über die Datenschutzprüfung, den Statusbericht des Informationssicherheitsbeauftragten und über das Aufsichtsgespräch bei der Deutschen Bundesbank, über aktuelle und künftige Bauvorhaben und über die weitere Entwicklung der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 30.06.2020 turnusmäßig statt. Zentrale Themen waren dabei die Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses und der Beschluss über die Ergebnisverwendung sowie die Beschlussvorschläge an die Vertreterversammlung zur Satzungsänderung.

In 6 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 2021 und die mittelfristige Planung bis 2025.

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 für die Genossenschaft informiert.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Einbeziehung der einschlägigen Gesetze, der Satzung und Tätigkeit des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 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 2020 festzustellen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im April 2021

Werner Griese
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Einzigartig & Liebenswert