GESCHÄFTSBERICHT 2022

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: 27. April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
VORWORT DES VORSTANDES		4
HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022		
Bilanz zum 31.12.2022		8
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022		10
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022		
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 2022		
Anlage 1:	Anlagenspiegel zum 31.12.2022	18
Anlage 2:	Rücklagenspiegel zum 31.12.2022	20
	Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2022	20
LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2022		
1	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
1.1	Zweck des Unternehmens	22
1.2	Rahmenbedingungen	22
1.3	Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt	24
1.4	Geschäftsergebnis und Bestandsdaten	26
1.5	Vermietungssituation	26
1.6	Umsatzerlöse	26
1.7	Investitionen in den Bestand	26
1.8	Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)	27
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	32
2.4	Nichfinanzielle Leistungsindikatoren	33
3	Prognosebericht	34
4	Chancen-und-Risiko-Bericht	35
Bestätigungsvermerk		42
Bericht des Aufsichtsrates		46

VORWORT DES VORSTANDES

*"Geld fällt nicht vom Himmel.
Man muss es sich hier
auf Erden verdienen"*

Margaret Thatcher,
ehemalige Premierministerin Großbritanniens

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Jahresverlauf 2022 außergewöhnlich volatil und durch sehr starke regionale Unterschiede geprägt. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine und deren Folgen, die Erholung von der Corona-Pandemie sowie weltweit steigende Inflationsraten und Zinsen waren sich teilweise überlagernde Treiber dieser Entwicklung.

Von ganz wesentlicher Bedeutung im Jahresverlauf waren die sprunghaft gestiegenen Energiepreise, allen voran die Gaspreise. Material- und Lieferengpässe verschärften die Situation noch mehr.

Unsere Genossenschaft präsentierte sich trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 sehr robust, solide und erfolgreich. Wir konnten abermals den gesteckten Zielen und Erwartungen gerecht werden. Wir agierten weitsichtig und nachhaltig.

Seit mehreren Jahrzehnten wird unsere Genossenschaft von einem Höchstmaß an Verantwortung für unsere Mitglieder und deren Familien geführt und geprägt.

Wir haben wiederum im vergangenen Geschäftsjahr in sehr werthaltige Instandhaltung und Modernisierung investiert. Wir erhöhten unsere Budgets in diesen Bereichen um ein Vielfaches im Vergleich zu den Vorjahren.

Die Vermietungsquote betrug am Ende des Geschäftsjahres 98,9 %.

Unsere Eigenkapitalquote stieg auf insgesamt 78,0 % und wir konnten einen Jahresüberschuss in Höhe von Mio. € 2,3 erwirtschaften.

Für die im Jahr 2022 oft schwer geleistete Arbeit bedanken wir uns bei allen Mitarbeitern und Gremien der Genossenschaft, ebenso für die überwältigende Treue unserer Mitglieder zu unserer Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG.

Wir bleiben fest auf dem Boden der Tatsachen und des Lebens stehen. Kontinuität, sowie die Orientierung an bewährten, gepaart mit Innovationen - dafür stehen wir.

Wir sind Einheit!

Christian Büttner
Vorstandsvorsitzender

Christian Gottschalk
Vorstand

Vorstandsvorsitzender
Christian Büttner

Vorstand
Christian Gottschalk

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2022 (ANGABEN IN €)

AKTIVA		31.12.2022		31.12.2021
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		40.953,40	79.331,66
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	247.283.488,28		255.600.542,27
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.472.926,40		3.523.282,60
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.547.694,16		1.547.694,16
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.020,79		270.891,82
5.	Bauvorbereitungskosten	477.913,19		394.601,70
6.	Geleistete Anzahlungen	18.359,56	253.138.402,38	115.218,77
III.	**Finanzanlagen**			
	Beteiligungen		138.403,06	143.824,68
	Anlagevermögen insgesamt		**253.317.758,84**	**261.675.387,66**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Andere Vorräte**			
	Unfertige Leistungen		14.327.438,87	11.926.314,93
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	64.852,68		52.553,04
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.613,51		349,74
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	19.871,47	94.337,66	14.988,07
III.	**Wertpapiere**		21.302.496,55	21.594.045,90
IV.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.031.871,94	9.268.852,80
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		97.930,06	5.575,00
	Bilanzsumme		**302.171.833,92**	**304.538.067,14**

PASSIVA		31.12.2022		31.12.2021
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.405,00		414.780,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.605.005,00		11.528.435,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.555,00	12.012.965,00	52.390,00
II.	**Kapitalrücklage**		1.064.571,02	1.046.271,02
III.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66		90.338.289,66
2.	Gesetzliche Rücklage	12.503.488,10		12.271.285,66
3.	Andere Ergebnisrücklagen	119.377.602,49	222.219.380,25	117.517.682,70
IV.	**Bilanzgewinn**		459.711,40	459.618,40
	Eigenkapital insgesamt		**235.756.627,67**	**233.628.752,44**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellungen	793,00		49.973,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.995.749,70	1.996.542,70	1.465.409,96
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.217.578,39		24.615.671,80
2.	Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	30.833.653,73		32.322.324,63
3.	Erhaltene Anzahlungen	14.008.970,75		12.053.752,71
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.323,38		10.394,35
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.383,15		249.409,69
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.759,90 Vorjahr: 8.475,21	34.896,86	64.313.806,26	35.594,75
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		104.857,29	106.783,81
	Bilanzsumme		**302.171.833,92**	**304.538.067,14**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2022 BIS 31.12.2022 (ANGABEN IN €)

			Geschäftsjahr		Vorjahr
1.	Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung		42.403.103,53		40.708.467,80
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen		13.240,68	42.416.344,21	15.226,94
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			2.401.123,94	727.226,57
3.	Sonstige betriebliche Erträge			636.602,97	699.806,77
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		26.242.553,65		21.874.229,62
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		12.436,60	26.254.990,25	14.338,10
5.	**Rohergebnis**			**19.199.080,87**	**20.262.160,36**
6.	Personalaufwand				
a)	Gehälter		3.768.460,14		3.835.348,34
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		835.556,37	4.604.016,51	824.803,66
	davon für Altersversorgung:	108.049,79			
	Vorjahr:	104.906,83			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			8.571.312,78	8.559.045,60
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.106.716,75	2.342.577,44
9.	Erträge aus Beteiligungen			27.500,00	26.500,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			29.450,83	14.181,44
	davon aus Abzinsung Rückstellungen:	1.528,68			
	Vorjahr:	0,00			
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			291.549,35	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			415.600,66	738.746,05
	davon aus Abzinsung Rückstellungen:	250,41			
	Vorjahr:	16.166,70			
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			65.549,51	45.958,95
14.	**Ergebnis nach Steuern**			**3.201.286,14**	**3.956.361,76**
15.	Sonstige Steuern			879.261,71	877.430,97
16.	**Jahresüberschuss**			**2.322.024,43**	**3.078.930,79**
17.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen				
a)	Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		232.202,44		307.893,08
b)	Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen		1.630.110,59	1.862.313,03	2.311.419,31
18.	**Bilanzgewinn**			**459.711,40**	**459.618,40**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Einheit

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

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 2022 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 16.10.2020. 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:

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

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

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

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

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

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

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

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert ab € 800,00 werden ab dem 01.01.2018 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Beteiligung ist 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. € 14.327,4 (Vorjahr: Tsd. € 11.926,3). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 14.009,0 (Vorjahr: Tsd. € 12.053,8) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in der Position „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von Tsd. € 2,2 (Vorjahr: Tsd. € 3,1) enthalten.

Das Wertpapier wird zum 31.12.2022 zum Fondsvolumen in Höhe von Tsd. € 21.302,5 bilanziert (31.12.2021: Tsd. € 21.594,0). Gemäß § 253 Abs. 4 HGB erfolgten im Berichtsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von Tsd. € 291,5. Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (25,35 %), Renten (72,58 %), Futures (0,62 %), Bankguthaben (1,21 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (0,24 %). Es bestehen zum 31.12.2022 keine Rückgabebeschränkungen.

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

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

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre diskontiert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages sind zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ haben einen wesentlichen Umfang die Rückstellungen für:

Ausstehende Betriebskosten	1.180,0 Tsd. €
Altersteilzeit	362,0 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. € 201,4). 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 sind nicht zu verzeichnen. Periodenfremde Aufwendungen betragen Tsd. € 294,6 für Betriebskosten.

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

Austritt als Gesellschafter aus dem Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften GbR	103,2 Tsd. €

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen für EDV	393,9 Tsd. €
Aufwendungen für Mitgliederbetreuung	228,0 Tsd. €
Instandhaltung Haus des Wohnens/Außenstellen	141,6 Tsd. €
Aufwendung für Objektschutz	118,3 Tsd. €

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 35,6 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. € 3.946,1. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich auf die Geschäftsjahre 2023 und 2024. Im Geschäftsjahr 2023 sind Tsd. € 2.000,0 fällig.

   Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag geplante Instandhaltungsaufwendungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen Tsd. € 93,7. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2023.

3. Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

   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	
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	24,9	24,3	26,7	27,5
Teilzeitbeschäftigte	6,1	6,5	1,7	2,0

   Darüber hinaus werden 2 Auszubildende beschäftigt.

   Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2022 somit bei 59,4 Arbeitnehmern.

5. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2022	9.706 Mitglieder
Zugang	499 Mitglieder
Abgang	456 Mitglieder
Stand zum 31.12.2022	9.749 Mitglieder

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von Tsd. € 11.528,4 auf Tsd. € 11.605,0 absolut um Tsd. € 76,6 erhöht (Vorjahr: Erhöhung Tsd. € 16,2).

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, Mitglied bis 30.06.2022
Angelika Dietzel	Vorsitzende ab 01.07.2022
Jens-Peter Tzschoppe	Stellv. Vorsitzender ab 01.07.2022
Klaus Adamek	Schriftführer
Haik Lengenfeld	Stellv. Schriftführerin
Guido Kläser	
Hans-Joachim Reinhardt	Mitglied bis 30.06.2022
Jürgen Tscheschel	
Karel Schweng	Mitglied ab 01.07.2022

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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 2.322,0 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 232,2 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 1.630,1 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2022 ein Bilanzgewinn von Tsd. € 459,7.

   Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von Tsd. € 229,9 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 2 % zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von Tsd. € 229,8 in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Erfurt, 26. Januar 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

- DER VORSTAND -

Christian Büttner

Christian Gottschalk

ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT

ANLAGE 1

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2022 (ANGABEN IN €)

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	zum 31.12.2022	Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Um-buchungen	Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	**284.468,25**	**12.181,14**	**45.824,03**	**0,00**	**250.825,36**	**205.136,59**	**50.559,40**	**45.824,03**	**0,00**	**209.871,96**	**40.953,40**	**79.331,66**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	461.069.836,59	9.195,39	0,00	0,00	461.079.031,98	205.469.294,32	8.326.249,38	0,00	0,00	213.795.543,70	247.283.488,28	255.600.542,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.136.835,21	0,00	0,00	0,00	4.136.835,21	613.552,61	50.356,20	0,00	0,00	663.908,81	3.472.926,40	3.523.282,60
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	1.651.976,95	96.172,92	28.448,91	115.218,77	1.834.919,73	1.381.085,13	144.147,80	28.333,99	0,00	1.496.898,94	338.020,79	270.891,82
5. Bauvorbereitungskosten	394.601,70	83.311,49	0,00	0,00	477.913,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	477.913,19	394.601,70
6. Geleistete Anzahlungen	115.218,77	18.359,56	0,00	-115.218,77	18.359,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.359,56	115.218,77
Sachanlagen insgesamt	**468.916.163,38**	**207.039,36**	**28.448,91**	**0,00**	**469.094.753,83**	**207.463.932,06**	**8.520.753,38**	**28.333,99**	**0,00**	**215.956.351,45**	**253.138.402,38**	**261.452.231,32**
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	**143.824,68**	**0,00**	**5.421,62**	**0,00**	**138.403,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**138.403,06**	**143.824,68**
Anlagevermögen insgesamt	**469.344.456,31**	**219.220,50**	**79.694,56**	**0,00**	**469.483.982,25**	**207.669.068,65**	**8.571.312,78**	**74.158,02**	**0,00**	**216.166.223,41**	**253.317.758,84**	**261.675.387,66**

RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2022 (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	**1.046.271,02**	**18.300,00**	**0,00**	**1.064.571,02**
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	12.271.285,66	232.202,44	0,00	12.503.488,10
2.3 Andere Ergebnisrücklagen	117.517.682,70	1.859.919,79	0,00	119.377.602,49
Gesamtsumme Ergebnisrücklagen	**220.127.258,02**	**2.092.122,23**	**0,00**	**222.219.380,25**
Gesamtsumme Rücklagen	**221.173.529,04**	**2.110.422,23**	**0,00**	**223.283.951,27**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2022 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten	**19.217.578,39**	**7.529.885,26**	**8.842.009,66**	**2.845.683,47**	**19.217.578,39**	GPR[1]
Vorjahr	24.615.671,80	5.423.350,66	15.233.325,42	3.958.995,72	24.615.671,80	
Erhaltene Anzahlungen	**14.008.970,75**	**14.008.970,75**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	12.053.752,71	12.053.752,71	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	**29.323,38**	**29.323,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	10.394,35	10.394,35	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	**189.383,15**	**189.383,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	249.409,69	249.409,69	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**34.896,86**	**34.896,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	35.594,75	35.594,75	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**33.480.152,53**	**21.792.459,40**	**8.842.009,66**	**2.845.683,47**	**19.217.578,39**	
Vorjahr	36.964.823,30	17.772.502,16	15.233.325,42	3.958.995,72	24.615.671,80	
Spareinlagen 3-monatige Kündigungsfrist	**25.436.281,56**					
Vorjahr	24.710.075,97					
Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	**5.397.372,17**					
Vorjahr	7.612.248,66					
Gesamtbetrag	**30.833.653,73**					
Vorjahr	32.322.324,63					
Gesamtverbindlichkeiten	**64.313.806,26**					
Vorjahr	69.287.147,93					

[1] GPR = Grundpfandrechte

LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2022

Einheit

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT

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 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.

Im Jahr 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland vor allem von den Folgen des Kriegs in der Ukraine geprägt. Neben extremen Energiepreissteigerungen haben sich dadurch die Material- und Lieferengpässe weiter verschärft. Ebenso sind die Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel massiv gestiegen. Hinzu kamen der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Obgleich dieser weiterhin schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt.

Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2022 bei 7,9 % und war damit deutlich höher im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren. Im Jahr 2021 betrug die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt noch 3,1 %. „Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben“, sagt Dr. Ruth Brand, seit 1. Januar 2023 neue Präsidentin des Statistischen Bundesamtes. Die Nettokaltmieten stiegen bundesweit im Jahresdurchschnitt 2022 um 1,8 % (Vorjahr 1,3 %).

In Thüringen erhöhten sich die Verbraucherpreise nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt um 8,3 % (Vorjahr: 3,2 %). Die Nettokaltmieten stiegen im Jahr 2022 in Thüringen um durchschnittlich 1,1 % (Vorjahr 1,2 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 gestiegen. Im August 2022, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 16,5 % gestiegen. Im Vergleich zum August 2022 erhöhten sich die Baupreise im November 2022 um 2,5 %. In Thüringen lagen entsprechend der Presseinformation des Thüringer Landesamtes für Statistik die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2022 sogar um 23,3 % über dem Vorjahresniveau.

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 4,2 % oder 12.983 weniger als im Vorjahr. Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 (2020: 306.376 neue Wohnungen; 2019: 293.002). Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. Im Jahr 2021 meldeten die Thüringer Bauaufsichtsbehörden insgesamt 4.405 fertig gestellte Wohnungen. Gegenüber 2020 waren das nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 7,7 % bzw. 368 Wohnungen weniger. In Erfurt wurden insgesamt 931 Wohnungen im Jahr 2021 geschaffen. Davon entfielen 690 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hat sich im Vergleich zu 2020 die Bautätigkeit in Erfurt erheblich erhöht. Im Jahr 2020 sind insgesamt 349 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 301 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2021 in Erfurt lässt erahnen, dass sich die Anzahl der Baufertigstellungen für Wohnungsneubauten zukünftig wieder reduzieren könnte. Entsprechend den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik wurden in Erfurt im Jahr 2021 für den Wohnungsneubau nur für 165 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Mit 77 Wohnungen betraf dies geplante Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Im Jahr 2020 wurden noch für 695 Wohnungen im Wohnungsneubau Baugenehmigungen erteilt. Davon entfielen 582 Wohnungen auf Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen. Die bisher vorliegenden Baugenehmigungszahlen für Wohnungsneubau des Thüringer Landesamtes für Statistik für die ersten neun Monate des Jahres 2022 mit schon jetzt 724 Wohnungen in Erfurt (davon 666 Einheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen) lassen dagegen erwarten, dass die Neubautätigkeit sich mittelfristig in Erfurt bei tatsächlicher Realisierung dieser Bauvorhaben wieder erheblich erhöht.

Die im Jahr 2022 geänderte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank hat bewirkt, dass sich die Zinsen für die Baufinanzierung in einem kurzen Zeitraum erheblich erhöht haben. Neben den stark steigenden Baupreisen wird auch dies die erforderliche Investitionstätigkeit in den Wohnungsneubau und ebenso in die energetischen Sanierungen massiv erschweren.

Zum 30. September 2022 lebten entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes 84,3 Millionen Menschen in Deutschland. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 hat sich die Bevölkerungszahl um ca. 1,0 Millionen Personen bzw. 1,2 % erhöht. Der große Zuwachs ist vor allem auf die Zuwanderung vieler Ukrainerinnen und Ukrainer nach Deutschland zurückzuführen. Am 30. September 2022 hatte Thüringen nach den vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik eine Bevölkerung von 2.126.219 Personen. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2022 um 17.356 Personen bzw. um 0,8 %. In Thüringen ist ebenfalls der Bevölkerungsgewinn maßgeblich in Zuziehenden aus der Ukraine (25.660 Personen) begründet. Am 30. September 2022 lebten in Erfurt entsprechend der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik 214.637 Personen. Damit hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 die Anzahl der Einwohner um 1.410 Personen bzw. 0,7 % erhöht.

Die bereits veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt für das Gesamtjahr 2022 bestätigen die Einwohnergewinne für Erfurt. Zum 31. Dezember 2022 zählt die Landeshauptstadt Erfurt laut Einwohnermelderegister 215.520 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Damit stieg die Zahl der Einwohner gegenüber dem Vorjahr um 1.685 an. Den deutlichen Zuwachs an Einwohnern erfuhr die Landeshauptstadt Erfurt insbesondere im ersten Halbjahr durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Im zweiten Halbjahr stieg die Zahl der Einwohner turnusgemäß durch den Zuzug der neuen Studierenden wiederum leicht an.

Der Arbeitsmarkt blieb obgleich der starken Belastungen durch die aktuellen Krisen bisher robust. So betrug nach den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 deutschlandweit 5,4 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres um +0,3 % erhöht. In Thüringen hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt negativer entwickelt. Im Dezember 2022 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von 5,6 % und diese hat sich im Vergleich zum Dezember 2021 um +0,7 % erhöht. In Erfurt betrug im Dezember 2022 die Arbeitslosenquote 5,6 % und ist im Vergleich zum Vorjahresmonat um +0,5 % gestiegen. Bei diesen aktuellen Arbeitsmarktzahlen ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Geflüchteten aus der Ukraine mit ukrainischer Staatsbürgerschaft seit dem Juni 2022 als Arbeitslose registriert werden können.

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 andauernden Corona-Krise und noch verstärkter der Ukraine-Krise nicht seriös beurteilen können, betrachten wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit und auch zukünftig noch nicht als existentiell gefährdend für unser Unternehmen. Die Rahmenbedingungen sind aber im Vergleich zum Vorjahr, nur unter dem Einfluss der Corona-Krise, deutlich kritischer und können auch die Entwicklung unserer Genossenschaft belasten.

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. Inwieweit diese Entwicklung durch die andauernden Krisen beeinträchtigt wird, können wir derzeit nicht abschätzen.

Nach Jena ist Erfurt der bedeutendste Hochschulstandort in Thüringen. In Erfurt waren im Wintersemester 2021/2022 in den beiden öffentlichen Hochschulen (Universität Erfurt und Fachhochschule Erfurt) mehr als 10.000 Studenten nach den Daten des TLS immatrikuliert. Zum Wintersemester 2019/2020 ist der Hauptsitz der Internationalen Hochschule IUBH (Priv. FH) von Bad Honnef nach Erfurt umgezogen. Im Wintersemester 2021/2022 vermeldet das TLS für diese private Fachschule ca. 75.000 Studierende. Diese sollten sich aber auch auf die verschiedenen weiteren Standorte dieser Bildungseinrichtung verteilen und die meisten dieser Studierenden sollten ein Fernstudium absolvieren.

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

Die Stadtverwaltung Erfurt hat Anfang Januar 2022 eine neue eigene Bevölkerungsprognose für Erfurt bis zum Jahr 2040 veröffentlicht. Für diese Prognose wurden zwei mögliche Varianten gebildet, die Basisvariante und die obere Prognosevariante. Diese beiden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen über die Annahmen der weiteren Entwicklungen von Flüchtlingsströmen und den daraus bedingten Wanderungsgewinnen. Im Basisszenario wurden die Flüchtlingsströme für die Folgejahre sukzessiv bis 2024 reduziert, um ab 2024 mit dem ursprünglichen Niveau vor 2015 fortzurechnen. In der Annahmesetzung der oberen Prognosevariante wird von einem weiteren Zuzug von Schutzsuchenden ausgegangen. Beide Szenarien bauen auf das Basisjahr 2018 auf und starten somit, mit dem tatsächlichen Bevölkerungsstand Ende 2018. In beiden Szenarien werden auch im Vergleich zur letztmalig im Jahr 2019 erfolgten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, ebenfalls mit dem Basisjahr 2018, folgende Entwicklungen erwartet:

Jahr	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2018 bis 2040	dto. in %
Bevölkerungsprognose der **Stadtverwaltung Erfurt aus dem Jahr 2021- Basisvariante**	214.109	214.060	213.961	213.964	213.870	213.835	**-274**	**-0,10%**
Bevölkerungsprognose der **Stadtverwaltung Erfurt aus dem Jahr 2021- Obere Prognosevariante**	214.109	214.338	216.832	218.605	219.032	219.318	**5.209**	**2,40%**
Bevölkerungsvorrausberechnung des **Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019**	213.700	215.500	218.400	218.000	217.300	216.600	**2.900**	**1,40%**

Die für uns immer noch wahrscheinlichere Basisvariante aus der Bevölkerungsprognose der Stadtverwaltung Erfurt, erwartet für Erfurt im eigentlichen eine konstante Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Voraussetzung für diese stabile Bevölkerungsentwicklung sind aber auch in dieser Prognose wieder positive Wanderungssalden, die die Sterbeüberschüsse aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu mindestens ausgleichen. Die Obere Prognosevariante enthält deutlich höhere Wanderungsgewinne durch Schutzsuchende. Dies bedeutet aber, dass der prognostizierte Bevölkerungsgewinn von 2018 bis 2040 mit mehr als 5.000 zusätzlichen Einwohnern aus dieser Bevölkerungsgruppe kommen muss. Dies würde die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Erfurt erheblich erhöhen.

Basierend auf den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen und der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadtverwaltung Erfurt sowie externer und eigener Researchs erwarten wir folgende wesentliche Entwicklungen der demografischen Rahmenbedingungen in Erfurt:

- Obgleich der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten drei Jahren von 2020 bis 2022, die auch maßgeblich von Sondereffekten beeinflusst waren, gehen wir nicht davon aus, dass Erfurt in den nächsten Jahren erheblich an Bevölkerung gewinnt oder verliert. Wir rechnen vielmehr mit einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen auf jetzigem Niveau auch entsprechend der Basisprognose zur Bevölkerungsentwicklung der Stadtverwaltung Erfurt aus dem Jahr 2022. Die ausschließliche Voraussetzung dafür ist aber wieder positive Außenwanderungssalden, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Erfurt weiter und voraussichtlich auch zukünftig noch stärker negativ sein wird. Die Außenwanderungssalden werden daher auch die Richtung und die Dynamik der weiteren Entwicklung bestimmen. Die aktuell wieder verstärkte Suburbanisierung in das Umland von Erfurt könnte diese Entwicklung zusätzlich bremsen, daher ist auch die Bereitstellung von bezahlbarem Bauland durch die Stadt Erfurt entscheidend für die zukünftigen Entwicklungen.

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen nach Anzahl, Haushaltsgröße und -struktur ist ebenfalls unbestimmt und wir gehen dennoch davon aus, dass die absolute Anzahl der Haushalte weiter steigen wird. Dabei sollte sich auch die Anzahl von Familienhaushalten mit Kindern in den nächsten Jahren weiter erhöhen und die Nachfrage nach größeren familiengerechten Wohnungen wird weiter zunehmen. Wird diese Nachfrage nicht in Erfurt 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 auch für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Erfurt ein enger Zusammenhang zu der Beschäftigtenentwicklung in der Region. Sollten sich diesbezüglich auch durch die aktuellen Krisen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder negativer entwickeln, wird sich voraussichtlich auch die Bevölkerung in Erfurt entgegen unseren Annahmen entwickeln und erheblicher 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 acht Prozent. Zusammen mit den weiteren sieben großen und kleineren Erfurter Vermietungsgenossenschaften sind ca. 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 2022 wieder sehr hoch. Dies bestätigt unsere sehr hohe Vermietungsquote von 98,9 % am 31. Dezember 2022, die bereits seit vielen Jahren immer deutlich über den Quoten unserer Mitwettbewerber liegt. Die Genossenschaft hat seit Jahren eine durchschnittliche Vermietungsquote von über 98 % und ist damit faktisch seit Jahren vollvermietet. Eine weitere Steigerung dieser Vermietungsquote ist bei einer angemessenen Herrichtung der freiwerdenden Wohnungen nur noch theoretisch möglich.

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

Wir wollen auch zukünftig durch partielle Neubauinvestitionen unser Angebot abrunden und entsprechend der prognostizierten Nachfrageentwicklung qualitativ hochwertige Wohnungen für Familien-, Seniorenhaushalte und andere Haushaltsgruppen zusätzlich bereitstellen. Aktuell ist dies aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu vertretbaren Preisen im Eigentlichen kaum noch möglich.

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 VorOrt-Betreuung,
- Einsatz eines Genossenschaftslosen sowie einer Seniorenlotsin für unsere Mitglieder sowie
- zahlreicher genossenschaftlicher Aktivitäten

hat unsere Wettbewerbsposition im Erfurter Wohnungsmarkt fest etabliert.

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

Die Kombination unserer Produkte Wohnen und Sparen verschafft uns in Erfurt ein Alleinstellungsmerkmal, welches uns von allen weiteren am Markt agierenden Wohnungsanbietern positiv abhebt. Diese Kombination wird auch zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg für die Genossenschaft und unsere Mitglieder sichern.

1.4 GESCHÄFTSERGEBNIS UND BESTANDSDATEN

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 2.322,0 (Vorjahr: Tsd. € 3.078,9) ab.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 10.365 (Vorjahr: 10.344) Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 20 (Vorjahr: 20) Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden.

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand zum 01.01.2022	7.273	450.511,44
Bestand zum 31.12.2022	7.269	450.278,36

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

GEWERBE- UND SONSTIGE EINHEITEN

Des Weiteren werden

- 2.506 (Vorjahr: 2.497) Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 19 (Vorjahr: 19) gewerbliche Objekte und
- 493 (Vorjahr: 501) sonstige Einheiten (Garagen auf Pachtgrundstücken, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 97 (Vorjahr: 73) vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

1.5 VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahres eine sehr gute Vermietungsquote von 98,89 % (Vorjahr: 98,93 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2022 betrug 4.894,85 m² (Vorjahr: 4.362,63 m²).

Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 6,97 % (Vorjahr: 7,44 %).

1.6 UMSATZERLÖSE

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 533,4.

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

	2022	2021
Kaltmiete (Ist)	5,56 €/m²	5,46 €/m²
Betriebs- und Heizkosten	2,82 €/m²	2,29 €/m²

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betrugen zum 31.12.2022 Tsd. € 364,8 (Vorjahr: Tsd. € 450,5).

Die Nominalforderungen aus Vermietung betrugen zum Stichtag Tsd. € 64,8 (Vorjahr: Tsd. € 52,6).

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 2022 bei den Kunden die entscheidenden Nachfragekriterien und Wettbewerbsvorteile.

Aufwendungen in Bestandsinvestitionen	2022	2021
Instandhaltung	11.956,9 Tsd. €	10.421,6 Tsd. €
Modernisierung (nachträgliche Herstellungskosten)	9,2 Tsd. €	122,5 Tsd. €
Bauvorbereitungskosten/ Neubaukosten	83,3 Tsd. €	1.731,8 Tsd. €
Instandhaltungskosten	26,39 €/m²	23,08 €/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. € 1.535,3 im Wesentlichen aufgrund gestiegener Baupreise gestiegen.

1.8 BETRIEBLICHE ORGANISATION (PERSONAL- UND SOZIALBEREICH)

Am 31.12.2022 waren im Unternehmen 60 Mitarbeiter, 2 Auszubildende und zwei Vorstände beschäftigt.

Die Abteilungen Technische Projektentwicklung, Risikocontrolling sowie die kaufmännische Abteilung wurden zum 31.12.2022 von Prokuristen geführt.

Im Unternehmen bestehen Altersteilzeitverträge.

Im Geschäftsjahr 2022 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. € 36,3 eingesetzt.

1.9 FINANZINVESTITIONEN

1.9.1 BETEILIGUNGEN

Das Unternehmen hatte im Berichtsjahr eine Beteiligung 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 3,72 % (Vorjahr: 4,21 %).

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 wurden im Berichtsjahr nicht verändert.

Unseren Sparern haben wir im abgelaufenen Jahr einen durchschnittlichen Zinssatz von 0,20 % (Vorjahr: 0,34 %) vergütet.

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2022 Tsd. € 30.833,7 (Vorjahr: Tsd. € 32.322,3).

Per 31.12.2022 entwickelte sich der Bestand auf 2.530 Konten (Vorjahr: 2.857).

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd.€
Vermögen					
Langfristiges Vermögen					
Immaterialle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	253.179,4	87,9	261.531,6	89,4	-8.352,2
Finanzanlagen	138,4	0,0	143,8	0,0	-5,4
	253.317,8	**87,9**	**261.675,4**	**89,4**	**-8.357,6**
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorräte, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	510,7	0,2	73,5	0,0	437,2
Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.302,5	7,4	21.594,0	7,4	-291,5
	21.813,2	**7,6**	**21.667,5**	**7,4**	**145,7**
Flüssige Mittel					
Flüssige Mittel	**13.031,9**	**4,5**	**9.268,9**	**3,2**	**3.763,0**
	288.162,9	**100,0**	**292.611,8**	**100,0**	**-4.448,9**
Kapital					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	235.348,7	81,7	233.161,6	79,7	2.187,1
Fremdkapital	19.192,3	6,7	24.585,1	8,4	-5.392,8
Spareinlagen 60 %	18.500,2	6,4	19.393,4	6,6	-893,2
	273.041,2	**94,8**	**277.140,1**	**94,7**	**-4.098,9**
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	1.996,5	0,7	1.515,4	0,6	481,1
Verbindlichkeiten	686,8	0,2	920,6	0,3	-233,8
Spareinlagen 40 %	12.333,5	4,3	12.928,9	4,4	-595,4
Rechnungsabgrenzungsposten	104,9	0,0	106,8	0,0	-1,9
	15.121,7	**5,2**	**15.471,7**	**5,3**	**-350,0**
	288.162,9	**100,0**	**292.611,8**	**100,0**	**-4.448,9**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.€
Bilanzsumme laut Handelsbilanz	**302.171,8**	**304.538,1**	**-2.366,3**
Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit Anzahlungen der Mieter	14.008,9	11.926,3	2.082,6
Volumen laut Strukturbilanz	**288.162,9**	**292.611,8**	**-4.448,9**

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

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert aus Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 8.571,4, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 219,4 gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von Tsd. € 2.322,0. Nach Einstellungen in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 459,7 (Vorjahr: Tsd. € 459,6).

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 1.180,0 (Vorjahr Tsd. € 575,0) sowie für Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 362,0 (Vorjahr: Tsd. € 406,0).

Der Rückgang des Fremdkapitals setzt sich aus planmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 5.392,8 zusammen.

In den Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 189,4 (Vorjahr: Tsd. € 249,4), Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Anteilen in Höhe von Tsd. € 408,0 (Vorjahr: Tsd. € 467,2), Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit Unfertigen Leistungen in Höhe von Tsd. € 0,0 (Vorjahr: Tsd. € 127,4), Zinsabgrenzung in Höhe von Tsd. € 25,2 (Vorjahr: Tsd. € 30,6), Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 34,9 (Vorjahr: Tsd. € 35,6) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 29,3 (Vorjahr Tsd. € 10,4) ausgewiesen.

Bilanzkennzahlen	2022	2021
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	107,95 %	106,09 %
Eigenkapitalquote	78,02 %	76,72 %
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzungsfläche	42,11 €/m²	53,92 €/m²
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/Nutzungsfläche	550,20 €/m²	568,36 €/m²
Rentabilitätskennzahlen	**2022**	**2021**
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	1,17 %	2,07 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	19,01 %	20,43 %
EBITDA	24,83 €/m²	27,22 €/m²
Mietmultiplikator-Faktor	8,30	8,75

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.

	2022		2021	
		Tsd. €		Tsd. €
Jahresüberschuss	**+**	**2.322,0**	**+**	**3.078,9**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+	8.571,4	+	8.559,1
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	+	512,4	-	176,4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	103,7	+	6,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+	387,3	+	708,3
Sonstige Beteiligungserträge	-	27,5	-	26,5
Sonstige zahlungswirksame Erträge	-	15,0	-	15,0
Ertragsteueraufwand	+	65,5	+	46,0
Ertragsteuerzahlungen	-	114,6	-	39,5
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und andere Aktiva	-	127,7	+	87,7
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	-	235,8	-	632,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+**	**11.234,3**	**+**	**11.596,0**
Übertrag	**+**	**11.234,3**	**+**	**11.596,0**

	2022		2021	
		Tsd. €		Tsd. €
Übertrag	**+**	**11.234,3**	**+**	**11.596,0**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+	0,6	+	1,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	219,4	-	2.035,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	+	108,6	+	0,0
Erhaltene Zinsen	+	28,0	+	14,2
Erhaltene Dividenden	+	27,5	+	26,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-**	**54,7**	**-**	**1.993,4**
Zunahme der Geschäftsguthaben	+	76,6	+	16,2
Eintrittsgelder	+	18,3	+	20,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	+	0,0	+	0,4
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-	5.392,8	-	5.435,6
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-	0,0	-	1.093,2
Abnahme der Spareinlagen	-	1.488,6	-	1.450,3
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+	15,0	+	15,0
Gezahlte Dividende	-	229,8	-	228,0
Gezahlte Zinsen	-	415,3	-	722,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-**	**7.416,6**	**-**	**8.877,9**
Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln	**+**	**3.763,0**	**+**	**724,7**
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	**+**	**9.268,9**	**+**	**8.544,2**
Flüssige Mittel am Ende der Periode	**+**	**13.031,9**	**+**	**9.268,9**

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 11.234,3**	**+ 11.596,0**
Gezahlte Zinsen	- 415,3	- 722,5
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 5.392,8	- 5.435,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	**+ 5.426,2**	**+ 5.437,9**

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Tsd. € 11.234,3) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Tsd. € 54,7) sowie der Finanzierungstätigkeit (Tsd. € 7.416,6) zu finanzieren. Demnach erhöhte sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 3.763,0.

2.3 ERTRAGSLAGE

	2022	2021	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	42.403,1	40.708,5	1.694,6
Sonstige Erträge	386,5	418,0	-31,5
Bestandsveränderungen	2.401,1	727,2	1.673,9
Summe Erträge	**45.190,7**	**41.853,7**	**3.337,0**
Betriebskosten und Grundsteuern	14.743,1	12.217,4	2.525,7
Instandhaltungsaufwand	11.956,9	10.421,6	1.535,3
Personalaufwand	4.581,7	4.595,8	-14,1
Abschreibungen	8.534,6	8.532,0	2,6
Zinsaufwand	409,2	711,7	-302,5
Sonstige Aufwendungen	2.115,8	2.238,3	-122,5
Summe Aufwand	**42.341,3**	**38.716,8**	**3.624,5**
Betriebsergebnis	**2.849,4**	**3.136,9**	**-287,5**
Finanzergebnis	-274,8	-13,0	-261,8
Neutrales Ergebnis	-187,1	1,0	-188,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-65,5	-46,0	-19,5
Jahresergebnis	**2.322,0**	**3.078,9**	**-756,9**

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch einen Anstieg der Sollmieten um Tsd. € 533,4, einem Rückgang der Erlösschmälerung aus Sollmiete um Tsd. € 85,7, einem Anstieg der Erlöse aus der Umlagenabrechnung um Tsd. € 1.069,5, einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um Tsd. € 1.535,3 sowie einen Rückgang der Zinsaufwendungen um Tsd. € 302,5. Das Betriebsergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt Tsd. € 287,5.

2.4 NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

SOZIALES UND KULTURELLES ENGAGEMENT

Durch Kooperationsverträge und Sponsoring unterstützt die Genossenschaft zielgerichtet Sportvereine, Nachbarschaftsaktivitäten und andere soziale Engagements. Entsprechend unseres satzungsgemäßen Auftrages engagieren wir uns auch für die sozialen und kulturellen Belange unserer Mitglieder. Dazu haben wir uns mit lokalen sozialen Dienstleistern vernetzt und unterstützen die lokale Kulturszene in Erfurt. Weiterhin organisieren wir für unsere Mitglieder zahlreiche Veranstaltungen und Aktivitäten. Diese reichen von Großveranstaltungen bis zu kleineren themenbezogenen Mitgliederzusammenkünften. Die Genossenschaft ist auch einer der drei Welterbe Paten, die die Bewerbung unserer Stadt um den Titel „Unesco-Welterbe“ für Erfurts jüdisches Erbe tatkräftig unterstützt.

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Genossenschaft bietet ihren Mitarbeitern attraktive Arbeitsbedingungen und bezahlt diese nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Zusätzlich profitieren unsere Mitarbeiter auch aus einer betrieblichen Altersversorgung. Regelmäßige Leistungsbeurteilungsgespräche sind Standard im Unternehmen und sollen auch die Leistungsbereitschaft der Mitarbeiter fördern. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird auch durch Teilzeitarbeitsverträge und ein flexibles Arbeitszeitmodell unterstützt. Wir fördern die Weiterqualifizierung unserer Mitarbeiter mit einem jährlich nicht unbedeutenden Betrag.

UMWELT

Wir bewirtschaften in unseren Beständen eine halbe Million Quadratmeter Wohngrün. Dies entspricht 69 Fußballfeldern. Weiterhin gehören mehr als 6.000 Bäume der Genossenschaft. Diese binden Kohlendioxid und produzieren täglich Sauerstoff für unsere Erfurter Bevölkerung.

3 PROGNOSEBERICHT

In Folge des Krieges in der Ukraine haben sich im Jahr 2022 auch für unser Unternehmen die allgemeinen Rahmenbedingungen erheblich verschlechtert. Auch wenn wir die weitere Entwicklung dieses Krieges und seiner Folgen nicht einschätzen können, gehen wir davon aus, dass sich diese Rahmenbedingungen im Jahr 2023 nicht wieder verbessern werden. Inwieweit diese Rahmenbedingungen sich noch kritischer entwickeln, können wir derzeit ebenso nicht einschätzen. Daher ist unsere Unternehmensplanung für das Jahr 2023 und die der nachfolgenden Jahre diesmal mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Für das Geschäftsjahr 2023 und die nachfolgenden Jahre erwarten wir eine weitere positive Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes. Im Unterschied zu den beiden Vorjahren hat Erfurt im Jahr 2022 wieder Einwohner gewonnen. Ursächlich dafür waren vor allem die Aufnahme von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine. Dies erhöht zusätzlich die bereits hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Erfurt. Unsere Stadt weist insgesamt einen ausgeglichenen und 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 insgesamt den Markt beeinflusst. Die tatsächlichen Auswirkungen der Ukraine-Krise auf die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Erfurt und damit auf die weitere Stadtentwicklung können wir derzeit nicht seriös einschätzen.

Ausgehend von dieser Marktsituation und unserer eigenen Wettbewerbsposition rechnen wir auch für 2023 mit einer durchschnittlichen unternehmenseigenen Vollvermietungsquote von über 98 Prozent.

Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir im Jahr 2023 Mio. € 13,0 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Im Vergleich zu 2022 wollen wir diesen Aufwand um Mio. € 1,0 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. Im Jahr 2023 wollen wir nunmehr den tatsächlichen Baubeginn für unseren geplanten Kindergarten in Daberstedt vollziehen. Dafür werden wir im Jahr 2023 Mio. 2,0 an Investitionsmitteln zur Verfügung stellen. Weitere Mio. € 0,3 sind für diverse Investitionen (z.B. Wohnumfeld) vorgesehen. Insgesamt werden wir im Jahr 2023 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 15,3 die Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partiellen Erweiterung auf hohem Niveau fortsetzen.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2023 mit einem weiteren Anstieg der Sollmieterträge. Dieser resultiert einerseits aus unserer realisierten allgemeinen Mietpreisanpassung nach § 558 BGB mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 und anderseits aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotentiale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Neuvermietung.

Für die Entwicklung der Spareinrichtung im Jahr 2023 gehen wir von einem weiteren moderaten Rückgang der Spareinlagen aus. Dementgegen planen wir aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklungen mit höheren Zinsen für unsere vereinnahmten Spareinlagen. Wir werden auch 2023 den Markt weiter beobachten und unsere Konditionen marktgerecht steuern.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erwarten wir keine Erhöhung aufgrund anstehender Prolongationen im Jahr 2023. Die im Jahr 2023 fälligen Darlehen werden wir durch Rückzahlungen vollständig tilgen und damit unsere Entschuldung weiter forcieren. Sämtliche vorgesehene Investitionen werden wir durch Eigenmittel finanzieren. Insgesamt planen wir im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 mit einem sehr leichten Anstieg unseres gesamten Zinsaufwandes. Dieser geringfügige Anstieg von nur Tsd. € 17,0 begründet sich ausschließlich in der geplanten Zinsentwicklung der Spareinlagen.

Basierend auf unseren Planungen und Annahmen für das Jahr 2023 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 1,2. Die Reduzierung dieses Ergebnisses im Vergleich zum Jahr 2022 ist in der weiteren Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes um Mio. € 1,0 begründet. Auch für die nachfolgenden Jahre von 2024 bis 2027 erwarten wir aus unserer Wirtschaftsplanung positive Jahresergebnisse.

Zusammenfassend prognostizieren wir, obgleich der sich deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen in Folge der aktuellen Krisen, auch für 2023 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Genossenschaft. Diese Prognose ist aber im Vergleich zu den Voraussagen der Vorjahre mit erheblich mehr Unsicherheit verbunden.

4 CHANCEN-UND-RISIKO-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 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.

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, können wir wieder ertragswirksam anlegen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Leitzinspolitik der Europäischen Zentralbank gehen wir davon aus, dass sich die Finanzanlagemöglichkeiten mittelfristig noch weiter 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 regelmäßig über den Fonds informiert. Obgleich dieser grundsätzlichen risikoaversen Ausrichtung des Fonds, war dieser im Jahr 2022 sehr erheblich von den Folgen des Ukrainekrieges belastet. Dies zeigt sich in deutlichen Kursverlusten. Ursächlich dafür waren neben den aktuellen Krisen mit hoher Inflation und stärken Rezessionsängsten auch die erheblichen Veränderungen der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank und die weiteren weltweit bedeutenden Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation. Dadurch bedingt sind nicht die Kurse der Aktien, sondern auch gleichzeitig die Kurse der vorher erworbenen Anleihen gefallen. Dies hat auch unseren Wertpapierspezialfond stark belastet, der zu größeren Anteilen aus Renten besteht.

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 eigentlich 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. Im Jahr 2022 wurde aber auch unsere Liquidität, durch die in Folge des Krieges in der Ukraine veränderten Rahmenbedingungen erheblich belastet. Nachdem bereits im Jahr 2021 ausgehend von der Corona-Krise die Energiekosten erheblich gestiegen waren, sind diese in Folge des Krieges in der Ukraine weiter, mit noch erheblicher Dimension, angestiegen. Neben den Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die allgemeinen Preise einschließlich der Baukosten zeigten sich diese massiven Preiserhöhungen auch in den Wärmekosten.

Die extremen Preissteigerungen sind auch in unserem Unternehmen angekommen, haben und werden uns und vor allem unsere Nutzer stark belasten. Auch wenn unsere Nutzer entsprechend ihrer sozialen Situation in unterschiedlichem Umfang von den Entlastungspakten der Bundesregierung profitieren sollten, werden sich dennoch für viele Nutzer die Ausgaben für die Wärmelieferung drastisch erhöhen. Dies belastet deren Budgets, erhöht für uns das Ausfallrisiko spätestens zur Abrechnung im nächsten Jahr und könnte auch die Fluktuation erhöhen. Da wir für diese Wärmelieferungen in Vorleistung gehen müssen und den Preisanstieg bei weitem nicht vollständig durch eine Anpassung der Vorauszahlungen kompensieren, belastet dies unsere Liquidität und erhöht damit auch diese Risiken.

Das Wohnen wird durch diese Preissteigerungen erheblich teurer und damit entsteht zusätzlicher Druck auf die Neuvertrags- und auch auf die Bestandsmieten. Dies könnte dazu führen, dass wir für uns erforderliche Mieterhöhungen nicht mehr realisieren können und damit auch notwendige Investitionen nicht mehr im vollen Umfang durchführen können. Über die Erlösschmälerungen wegen Nichtvermietung werden wir auch direkt von diesen Preissteigerungen belastet. Forciert werden diese Entwicklungen von allgemeinen Preissteigerungen im großen Umfang.

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 2022 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 drei Risiken (im Vorjahr zwei Risiken) im kritischen Bereich ab der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko) identifiziert.

Diese drei Risiken finden sich in der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko):

Kategorie	Unterkategorie	Risiko
Allgemeine bundesweite Marktrisiken	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	Preisentwicklung
Regionale Markt- und Standortrisiken	Immobilien- und Wohnungsmarkt	Kostenentwicklung
Objektrisiken in der Nutzungsphase	Gebäudesubstanz	Bausubstanz und Ausstattung

Das Risiko der allgemeinen bundesweiten Preisentwicklung wurde im Vergleich zur Inventur des Vorjahres neu in der Risikoklasse 4 identifiziert. In der Risikoinventur des Jahres 2021 war dieses Risiko noch in der Risikoklasse 3 mit mittlerem Risiko erfasst. Ursächlich für die kritischere Einstufung dieses Risikos war die Neueinstufung der Eintrittswahrscheinlichkeit von hoch auf sehr hoch aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Prognosen. Nachdem die Inflationsrate in Deutschland bereits Ende des Jahres 2021 auf über fünf Prozent gestiegen war, hatte sich diese durch den Ukraine-Krieg ab März nochmalig drastisch erhöht und liegt seit dem März 2022 durchgehend immer über sieben Prozent. Die bundesweit erhöhte Inflation ist auch in Thüringen deutlich spürbar. Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) hat dazu zuletzt in einer Pressemitteilung vom 11. Januar 2023 wie folgt informiert:

„Inflationsrate in Thüringen 2022 im Durchschnitt 8,3 Prozent

Energie und Nahrungsmittel spürbar teurer

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise um durchschnittlich 8,3 Prozent über dem Vorjahresniveau. Ein Jahr zuvor betrug die durchschnittliche Jahresteuerungsrate 3,2 Prozent. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2022 auf einen durchschnittlichen Index von 118,8 (Basis 2015=100). Der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres erreichte somit seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 Prozent. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 Prozent), Fernwärme (+55,9 Prozent) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 Prozent). Die Kraftstoffpreise lagen um 26,1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke wurde 2022 eine durchschnittliche Teuerung von 13,7 Prozent beobachtet. Deutlich teurer als im Vorjahr waren Speisefette und Speiseöle (+38,3 Prozent), Molkereiprodukte und Eier (+20,8 Prozent), Brot und Getreideerzeugnisse (+15,5 Prozent) sowie Gemüse (+15,3 Prozent).

Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten. Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 Prozent, die Nettokaltmieten um 1,1 Prozent. Weitere nennenswerte Preissteigerungen gab es im Dienstleistungsbereich für die häusliche Alten- und Behindertenpflege (+14,5 Prozent), für die Betreuung im Altenwohnheim (+10,6 Prozent) sowie für Gaststättendienstleistungen (+7,8 Prozent).

Im Monat Dezember lag die Jahresteuerungsrate um 8,4 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die „Dezember-Einmalzahlung" zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende. Gegenüber dem Vormonat November sanken die Verbraucherpreise um 0,8 Prozent. Allerdings ist dieser Dämpfungseffekt auf die Verbraucherpreise nur teilweise gegeben, da nicht alle privaten Haushalte von der Maßnahme im Dezember 2022 profitierten. Die Preise der Energieprodukte fielen im Vergleich zum November um 12,0 Prozent. Darunter wurden unabhängig vom Entlastungspaket die Kraftstoffe um 10,6 Prozent und Heizöl einschließlich Betriebskosten um 8,3 Prozent günstiger angeboten."

Auch wenn sich die Inflation im Vergleich zum November 2022 etwas abschwächte, verbleibt sie dennoch auf sehr hohem Niveau. Da die Ursachen für diese hohe Inflation, insbesondere der Ukraine-Krieg, nach wie vor bestehen und auch keine Lösung dieses Konfliktes in Aussicht steht, wird diese hohe Inflation voraussichtlich auch weiter andauern. Diese hohe Inflation belastet auch unser Unternehmen und vor allem unsere Mieter. Dazu haben wir bereits ausführlicher bei den Liquiditätsrisken berichtet.

Das Risiko der regionalen Baukostenwicklung wurde im Vergleich zur Inventur des Vorjahres neu in der Risikoklasse 4 identifiziert. In der Risikoinventur des Jahres 2021 war dieses Risiko noch in der Risikoklasse 5 mit hohem Risiko erfasst. Ursächlich für die unkritischere Einstufung dieser Risiken war ebenfalls die Neubewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit in Folge unserer Beurteilung der aktuellen Entwicklungen und Prognosen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko wurde von sehr hoch auf hoch zurückgestuft.

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. Nachdem aufgrund der guten baukonjunkturellen Lage auch in unserer Region die Baupreise in den vergangenen Jahren bereits erheblich gestiegen waren, hat sich ab dem Jahr 2021 diese Entwicklung nochmal beschleunigt.

Zu den Baupreisentwicklungen hatte das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) in einer Pressemitteilung zuletzt am 3. Januar 2023 ausführlicher wie folgt berichtet:

„Baupreise für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2022 22,3 Prozent über Vorjahresniveau

Energie- und Materialpreise, Transportkosten sowie Lieferengpässe beeinflussen die Baupreise

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk), einschließlich Umsatzsteuer, lagen nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im November 2022 um 23,3 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum vergangenen Berichtsmonat (August 2022) verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 3,2 Prozent und erreichte einen Indexstand von 171,8 (Basis 2015=100). Die Steigerung des Gesamtjahresdurchschnitts von 22,3 Prozent zum Vorjahr begründeten die Betriebe hauptsächlich mit stark gestiegenen Energie- und Materialpreisen, erhöhten Transportkosten infolge der Kraftstoffpreisentwicklung sowie Lieferengpässen.

Im Bereich Rohbauarbeiten erhöhten sich die Jahresdurchschnittspreise 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 22,7 Prozent. Am stärksten verteuerten sich hier die Preise für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+35,5 Prozent), für Entwässerungskanalarbeiten (+30,1 Prozent), für Verbauarbeiten (+27,8 Prozent) sowie für Betonarbeiten (+24,8 Prozent).

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Jahresdurchschnittspreise 2022 gegenüber dem Vorjahr um 22,0 Prozent. Deutliche Preisanstiege verzeichneten die Bereiche Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+51,4 Prozent), vorgehängte hinterlüftete Fassaden (+39,3 Prozent), Verglasungsarbeiten (+37,8 Prozent) und Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+32,6 Prozent).

Im Jahresdurchschnitt 2022 konnte im Bereich Straßenbau ein Preisanstieg der Teuerungsrate gegenüber dem Vorjahr von 27,5 Prozent beobachtet werden. Diese Steigerung lässt sich unter anderem auf die wachsenden Preise des Verkehrswegebaus, hierbei besonders im Oberbauschichtbau aus Asphalt (+32,3 Prozent), sowie der Metallbauarbeiten (+29,4 Prozent) zurückführen. Für die Preiserhöhung der Brücken im Straßenbau um 22,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr waren hauptsächlich die Preise der Betonarbeiten (+22,3 Prozent) verantwortlich.

Für die Instandhaltung von Wohngebäuden erhöhten sich die Preise im Jahresdurchschnittsvergleich um 20,7 Prozent, die Preise für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung um 11,9 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr mussten die Thüringerinnen und Thüringer für den Bereich Außenanlagen für Wohngebäude 21,8 Prozent mehr investieren. Die Erdarbeiten erhöhten sich um 30,4 Prozent in diesem Gewerk.

Der Neubau von Bürogebäuden verteuerte sich im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021 um 25,8 Prozent, der Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden um 24,9 Prozent."

Basierend auf den aktuellen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik, ist der für uns wichtige Preisindizes der Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen von 138,3 im Monat November 2021 auf 170,4 im Monat November 2022 angestiegen. Dies ist eine Erhöhung um 23,2 % innerhalb nur eines Jahres. Im Vergleich zum Monat August 2022 ist dieser Index im Monat November 2022 um 4,2 % angestiegen. Damit hat sich der Anstieg weiter abgebremst. In den vorhergehenden Berichtszeiträumen vom Mai 2022 bis August 2022 (+4,6 %) und von Februar 2022 bis Mai 2022 (+6,5 %) war der Anstieg höher.

Auch für unser Unternehmen sind die Baupreise gestiegen. Wir können aber zuletzt feststellen, dass diese zumindest auf hohem Niveau verharren und derzeit keine weiteren großflächigen Preissteigerungen stattfinden. Diese für uns konkret erkennbaren Preisentwicklungen sind auch ein Grund für die jetzt wieder etwas unkritischere Bewertung des Risikos durch die Neubewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von sehr hoch auf nunmehr hoch. Dies hat zur Folge, dass dieses Risiko jetzt in der Risikoklasse 4, mit erhöhtem Risiko für uns identifiziert ist.

Das Objektrisiko der Bausubstanz und Ausstattung war dagegen auch im Vorjahr bereits in dieser Risikoklasse identifiziert. 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 25 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.

Für unsere ersten Wohnneubauten nach 1990 liegen die Baujahre mittlerweile ebenfalls 25 Jahre zurück. Auch wenn unsere Genossenschaft seit Jahren jede zurückgenommene Wohneinheit zur Neuvermietung grundsätzlich herrichtet, ist für eine Vielzahl von Wohneinheiten und vor allem auch für die Gebäude der Instandsetzungsbedarf zunehmend. Daher ist ebenfalls davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Instandsetzungsbedarf noch weiter steigert, verbunden mit den Risiken aus der Baukostenentwicklung wird die Genossenschaft auch zukünftig mit einem erheblichen Instandhaltungsaufwand zur Werterhaltung ihrer Vermietungsbestände belastet.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren ihren Instandhaltungsaufwand auf hohem Niveau gesteigert und im Jahr 2022 dafür Mio. € 12,0 (Vorjahr Mio. € 10,4) aufgewandt. Für das Jahr 2023 planen wir mit Instandhaltungsaufwendungen von Mio. € 13,0 und wollen damit den Instandhaltungsaufwand mit plus Mio. € 1,0 noch weiter erhöhen. Der Werterhalt des eigenen Immobilienbestandes ist und bleibt eines der Primärziele der WBG Einheit eG. Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2017 dazu ein neues Projekt initiiert. 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. Ein wesentlicher Anteil der Plansumme von Mio. € 13,0 für Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2023 ist daher auch für die Realisierung von Maßnahmen für unser Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt. Mit der Umsetzung dieses auf mehrere Jahre angesetzten Projektes wollen wir die Risiken aus dem baulichen Zustand unserer Objekte nachhaltig reduzieren und haben dies auch bereits getan.

Für 17 Risiken (Vorjahr 14 Risiken) wurde aus der Risikoinventur 2021 ein mittleres Risiko für die Genossenschaft abgeleitet. Weitere 38 Risiken (Vorjahr 40 Risiken) wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Risiken (33 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2022, 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 2022 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 wesentliche Risikogruppe mit aktuell erhöhtem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft ist:

1. Bundesweite Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung;
2. Risiken aus dem regionalen Immobilien- und Wohnungsmarkt in Erfurt und
3. 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 den politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen;
2. Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt;
3. Risiken aus Großschadensereignissen an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
4. Objektrisiken aus dem Mietwert, den Mieterträgen und -einnahmen in der Nutzungsphase;
5. Objektrisiken aus den Bewirtschaftungskosten und der Verwaltung in der Nutzungsphase;
6. Risiken aus der Führung und Organisation des Unternehmens;
7. Personalrisiken des Unternehmens;
8. Rechtsrisiken des Unternehmens;
9. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen und
10. Risiken aus der Unternehmensfinanzierung.

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

1. Risiken aus dem regionalen wirtschaftlichen Umfeld;
2. Regionale Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen;
3. Risiken aus den Teilmärkten des Immobilien- und Wohnungsmarktes in Erfurt an unseren wesentlichen Standorten;
4. Risiken aus der Standortqualität unserer wesentlichen Wohnstandorte;
5. Rechtliche und politische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten und
6. 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 wirtschaftlichen Folgen der Krisen aus der Corona-Pandemie und noch verstärkter aus dem Ukrainekrieg bisher ohne existentielle Gefährdungen überstanden haben, zeigt sich in unserer Risikoinventur eine noch kritischere Risikobewertung für unsere Genossenschaft. Insbesondere die tatsächlichen langfristigen Auswirkungen der Krisen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in unserer Region können wir bisher noch nicht beurteilen. Sollten sich diese Rahmenbedingungen in Erfurt weiter und dabei dauerhafter verschlechtern, könnte sich dieses auch noch erheblich negativer 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.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass im Rahmen der Risikoüberwachung und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen, obgleich der identifizieren Risiken mit aktuell erhöhtem Risiko, 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, 26. Januar 2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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, 24. Februar 2023

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

Elfrich
(Wirtschaftsprüfer)

Zwernemann
(Wirtschaftsprüfer)

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

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 Statusbericht des Informationssicherheitsbeauftragten und über aktuelle und künftige Bauvorhaben sowie die Errichtung einer genossenschaftlichen Begegnungsstätte mit einem genossenschaftlichen Dienstleistungszentrum im Zuge der weiteren Entwicklung der Genossenschaft.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2022 turnusmäßig statt. Zentrale Themen waren neben der Neuwahl des Aufsichtsrates hierbei die Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses und der Beschluss über die Ergebnisverwendung.

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 2023 und die mittelfristige Planung bis 2027.

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

Der Jahresabschluss 2022 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 2022 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 2022 festzustellen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zu folgen.
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im April 2023

Angelika Dietzel
Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Mitglieder des
Aufsichtsrates

Einheit

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT