



# GESCHÄFTSBERICHT 2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG  
[www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de)



**#WBG** GOES  
DIGITAL

# WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT ERFURT eG

## AUF EINEN BLICK

	31.12.2023	31.12.2022
Mieteinheiten	8.555	8.538
davon Wohnungen	7.539	7.537
davon Gewerbe	16	18
Verwaltete Eigentumswohnungen	284	286
Wohnfläche	421.484 m <sup>2</sup>	421.391 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	605.045 m <sup>2</sup>	605.980 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Vermietungsquote	97,7%	97,3%
Fluktuationsquote	7,8%	8,6%
Ø Wohnungssollmiete	5,53 €/m <sup>2</sup>	5,45 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Mitglieder	8.586	8.517
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,5 Mio. €	7,4 Mio. €
<hr/>		
Bilanzsumme	253,7 Mio. €	241,0 Mio. €
Anlagevermögen	209,2 Mio. €	205,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	67,3%	68,5%
Rücklagen	160,1 Mio. €	155,7 Mio. €
Jahresüberschuss	5.572,1 T€	3.138,7 T€
<hr/>		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43,4 Mio. €	39,9 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	20,8 Mio. €	12,8 Mio. €
EBITDA	13,4 Mio. €	15,1 Mio. €
Cashflow	11,7 Mio. €	14,5 Mio. €
<hr/>		
Zinsdeckung	3,0%	2,8%
Kapitaldienstdeckung	31,9%	33,2%
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)	137 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	1,5%	1,4%
<hr/>		
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	57	56
Auszubildende	5	3

# VORWORT

**Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr 2023 zurück, ein Jahr voller Herausforderungen und Erfolge, das unsere Genossenschaft in vielerlei Hinsicht geprägt hat. Es ist uns eine Freude, Ihnen den Geschäftsbericht 2023 der WBG Erfurt zu präsentieren, in dem wir die wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse des vergangenen Jahres zusammenfassen und Ihnen einen Ausblick auf zukünftige Vorhaben geben möchten.

Im Jahr 2023 standen umfangreiche Sanierungs- und Baumaßnahmen im Fokus unserer Aktivitäten. Durch diese Maßnahmen konnten wir die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich steigern und gleichzeitig unseren Wohnungsbestand nachhaltig modernisieren. Besonders hervorzuheben sind die Sanierungsarbeiten, bei denen wir mehrere Gebäude energetisch saniert und modernisiert haben. Diese Projekte tragen nicht nur zur Verbesserung des Wohnkomforts bei, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung der Betriebskosten.

Neben den baulichen Maßnahmen haben wir auch in die digitale Infrastruktur unserer Genossenschaft investiert. Die Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse ist ein entscheidender Schritt, um den Anforderungen einer modernen Wohnungsgenossenschaft gerecht zu werden und unseren Service für die Mitglieder zu verbessern. Ein bedeutendes Ergebnis dieser Bemühungen ist die Umstellung unseres Geschäftsberichts auf ein digitales Format.

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Geschäftsbericht ab diesem Jahr digital mit interessanten und unterhaltsamen Funfacts aufbereitet wird. Diese kleinen Wissenshäppchen bieten nicht nur spannende Einblicke in die Welt der WBG Erfurt, sondern machen



das Lesen des Berichts auch kurzweiliger und informativer. So erfahren Sie zum Beispiel, was unsere Genossenschaft mit 4.218.480 Käsescheiben zu tun hat oder welche Gemeinsamkeiten die WBG mit dem Kilimandscharo verbindet. Diese Funfacts sind nicht nur informativ, sondern zeigen auch auf unterhaltsame Weise die Vielfalt und das Engagement unserer Arbeit.

Die Entscheidung, unseren Geschäftsbericht digital zu gestalten, trägt auch zur Nachhaltigkeit bei. Wir reduzieren damit sukzessive den Papierverbrauch und schonen dadurch künftig wertvolle Ressourcen. Gleichzeitig bietet die digitale Form viele Vorteile: Sie ermöglicht eine interaktive Nutzung, erleichtert die Verteilung und macht den Bericht jederzeit und überall zugänglich. Wir sind überzeugt, dass dies der richtige Weg ist, um auch in Zukunft transparent und nachhaltig zu informieren.

Abschließend möchten wir uns bei allen Mitgliedern, Partnern und Mitarbeitern der WBG Erfurt für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen bedanken. Gemeinsam haben wir viel erreicht und können mit Zuversicht in die Zukunft blicken. Wir freuen uns auf die kommenden Jahre und die weiteren Projekte, die wir gemeinsam realisieren werden.

**Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG**

**VORSTAND FINANZEN**

Iris Liebgott

**VORSTAND TECHNIK**

Matthias Kittel

# GANZ DIGITAL: ENTDECKE DIE WBG ERFURT VON EINER NEUEN SEITE!

Wir sind stolz darauf, unseren Geschäftsbericht nicht nur in gedruckter Form, sondern ab diesem Jahr auch digital zu veröffentlichen.

Unter dem Motto **#WBGGOESDIGITAL** möchten wir mit der Zeit gehen und unseren Mitgliedern noch mehr Service bieten. Aber das ist noch nicht alles! In unserem Bericht finden Sie nicht nur Zahlen und Informationen, sondern auch spannende und lustige Funfacts über unsere Genossenschaft. Diese kleinen Anekdoten bringen nicht nur Abwechslung in den Bericht, sondern zeigen auch, dass wir mehr sind als nur eine Wohnungsverwaltung.



Scannen Sie den QR-Code und entdecken Sie, was sich hinter den Fragen auf dieser Seite verbirgt!



# BGG GOES DIGITAL

**Was hat die WBG Erfurt  
mit dem Kilimandscharo  
gemeinsam?**



**Was hat die WBG Erfurt  
mit 4.213.910 Käsescheiben  
gemeinsam?**



**Was hat die WBG Erfurt  
mit der Power von  
12.000 Klimaanlage zu tun?**



# INHALTS- VERZEICHNIS



## Vorwort

3

## 1 | Lagebericht

8

1.1   Grundlagen des Unternehmens .....	9
1.2   Wirtschaftsbericht .....	9
1.3   Chancen- und Risikobericht .....	19
1.4   Prognosebericht .....	23

## 2 | Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

26

2.1   Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
2.2   Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	28
2.3   Anhang zum Jahresabschluss .....	30

## 3 | Bericht des Aufsichtsrates

40

# 1 | LAGE- BERICHT



## **Wussten Sie schon?**

Scannen Sie einfach den QR-Code, um den Lagebericht und vieles mehr bequem online zu lesen.

## 1.1 | GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1.1 | Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG mit Sitz in 99084 Erfurt wurde 1957 gegründet. Sie ist mit ihren insgesamt 8.586 verbleibenden Mitgliedern zum Stichtag 31.12.2023, als eine der großen Wohnungsgenossenschaften Thüringens, beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter der Registernummer GnR 100097 registriert. Mit steuerlichem Status einer partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft besitzt und bewirtschaftet die Genossenschaft Bestände in Erfurt und den Orten Gebesee und Elxleben. Darüber hinaus verwaltet sie Eigentumswohnungen. Ziel und satzungsgemäße Aufgabe der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist es, den Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und damit für jede Lebensphase geeignete Wohnungen anbieten zu können. Darüber hinaus engagiert sich die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens im sozialen und kulturellen Umfeld der Wohngebiete.

Einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bilden die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist Alleingesellschafterin der Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH.

## 1.2 | WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2023 weiterhin geprägt von den Nach- und Auswirkungen der vorangegangenen sowie aktuellen Krisen. Insbesondere die erheblichen Kaufkraftverluste durch unterschiedlichste Preisanstiege und die anhaltenden Unsicherheiten durch geopolitische Konflikte führten ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes zu Folge zu einer Reduzierung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,3% gegenüber dem Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit erstmals nach zuvor zweijährigem Wachstum in eine leichte Rezession gerutscht (2022: 1,8%; 2021: 3,2%).

Auf der Nachfrageseite reduzierte der Staat erstmals seit fast 20 Jahren seine Konsumausgaben. Der Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern begründete letztlich die Verringerung der preisbereinigten staatlichen Konsumausgaben um 1,7% (2022: 1,6%; 2021: 3,1%). Daneben haben die hohen Verbraucherpreise im Jahr 2023 auch zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben geführt. Preisbereinigt verringerten sich diese im Vergleich zum Vorjahr um 0,8% (2022: 3,9%; 2021: 1,5%).

Die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen, der anhaltende Fachkräftemangel und hohe Materialkosten machten sich auch im Jahr 2023 im Baugewerbe bemerkbar. In Summe sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen um 2,1% gegenüber dem Vorjahr (2022: -1,8%; 2021: -2,6%). Während der Wohnungsbau besonders von dieser Entwicklung betroffen war, gab es im Bereich der Ausbaugewerke durch verstärkt nachgefragte energetische Modernisierungen auch positive Signale.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft wurde im Jahr 2023 sowohl von der verhaltenen weltwirtschaftlichen Dynamik als auch der schwachen inländischen Nachfrage negativ beeinflusst. Preisbereinigt gingen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,8% zurück (2022: 3,3%, 2021: 9,7%). Die preisbereinigten Importe hingegen reduzierten sich sogar um 3,0% (2022: 6,6%; 2021: 8,9%). Im Ergebnis stützte dennoch der Außenhandelsbeitrag die Gesamtentwicklung des Bruttoinlandsprodukts.

Im Jahresdurchschnitt 2023 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 5,9% gegenüber dem vorhergehenden Jahr (2022: 6,9%; 2021: 3,1%). Besonders der Bereich der Haushaltsenergie war erneut von einem deutlich höheren Preisniveau gekennzeichnet. Im Jahresdurchschnitt 2023 verteuerten sich Erdgas um 14,7% (2022: 63,7%; 2021: 4,8%) und Strom um 12,7% (2022: 19,3%; 2021: 1,3%) im Vergleich zum Vorjahr. Demgegenüber wirkten sich die Nettokaltmieten mit einem geringfügigen Anstieg von 2,0% (2022: 1,7%; 2021: 1,2%;) erneut preisdämpfend aus.

Die anhaltenden Unsicherheiten in Folge der geopolitischen Lage mit den Kriegen in der Ukraine und in Gaza sowie die aktuelle Entwicklung der chinesischen Wirtschaft erschweren die Prognosen für das kommende Wirtschaftsjahr. Insgesamt erstreckt sich die Spannweite der Vorhersagen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und der Bundesregierung von einem möglichen Wachstum der deutschen Wirtschaftsleistung von ca. 0,9% bis hin zu einem Rückgang um ca. 0,5%.

## 1.2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisteten auch im Jahr 2023 einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum, wirkten dabei als regionaler Stabilitätsfaktor und sicherten mit ihren Aufträgen viele Arbeitsplätze der Thüringer Bauindustrie. In Summe investierten die Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. allein im Jahr 2022 473 Mio. € in Neubauten sowie in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände (2021: 432 Mio. €; 2020: 443 Mio. €). Die Gesamtsumme aller Bestandsinvestitionen seit dem Jahr 1991 hat sich inzwischen auf 14,65 Mrd. € erhöht. Im Jahr 2022 verzeichnete die durchschnittliche Leerstandsquote der organisierten Thüringer Wohnungswirtschaft einen deutlichen Rückgang auf 8,1% (2021: 9,0%; 2020: 8,8%). Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen hat sich nur moderat erhöht und betrug im Dezember 2022 5,35 €/m<sup>2</sup> (12.2021: 5,26 €/m<sup>2</sup>; 12.2020: 5,17 €/m<sup>2</sup>). Im Bereich der Betriebs- und Heizkosten ist die Entwicklung jedoch gänzlich anders verlaufen. Während die Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten um 9,3% auf 1,41 €/m<sup>2</sup> (2021: 1,29 €/m<sup>2</sup>, 2020: 1,25 €/m<sup>2</sup>) gestiegen sind, erhöhten sich die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 58,5% auf 1,68 €/m<sup>2</sup> (2021: 1,06 €/m<sup>2</sup>, 2020: 1,07 €/m<sup>2</sup>). Alle Thüringer Wohnungsunternehmen stehen in den kommenden Jahren vor den Herausforderungen im Zusammenhang mit dem laufenden zweiten Sanierungszyklus ihrer Bestandsobjekte, den geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und der damit einhergehenden Dekarbonisierung der Gebäude bis 2045.

Der Wohnungsmarkt in Erfurt ist charakterisiert durch eine Vielzahl unterschiedlichster Anbieter. Das gesamte Spektrum reicht vom einzelnen Privatvermieter bis hin zu großen institutionellen Wohnraumversorger. Etwa ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots ist dabei dem genossenschaftlichen Segment zuzuordnen. In Folge der großen Ausdifferenzierung unterschiedlichster Marktteilnehmer kann der Erfurter Wohnungsmarkt weiterhin als ausgeglichene und intakte mit kleineren Nachfrageüberhängen in besonderen Lagen sowie Angebotssegmenten betrachtet werden. Die Entwicklung der demografischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen der Stadt Erfurt steht besonders im Blickfeld der regional agierenden Wohnungsunternehmen. Zum Stichtag 31.12.2023 wohnten insgesamt 216.267 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt (2022: 215.520; 2021: 213.835). Die Einwohnerzahl ist somit bereits das zweite Jahr in Folge gestiegen. Ursächlich für den deutlichen Zuwachs ist neben den Wanderungsgewinnen aus dem Thüringer Umland auch der weiterhin anhaltende Zuzug geflüchteter Personen.

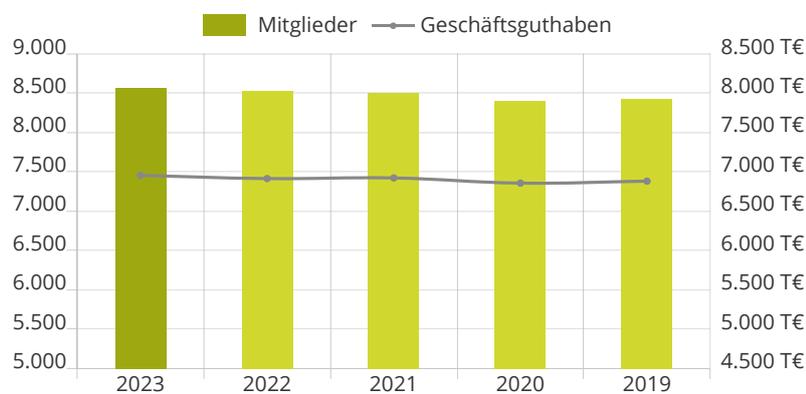
Besondere Standortfaktoren wie die zentrale Lage verbunden mit einer leistungsfähigen Infrastruktur, u.a. bestehend aus dem Autobahnkreuz, dem ICE-Knoten und dem Flughafen, prägen den Wirtschaftsstandort Erfurt mit seinen über 14.000 Unternehmen und gut 140.000 Beschäftigten. Die Robustheit des Erfurter Arbeitsmarktes hat sich im Jahr 2023 erneut bestätigt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen, ist mit 6,1% im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen (2022: 5,5%; 2021: 6,1%). Im Jahresdurchschnitt waren 6.964 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2022: 6.330; 2021: 7.010).

## 1.2.3 | Geschäftsverlauf

### 1.2.3.1 | Mitglieder

Den Zugängen von 629 Mitgliedern standen im abgelaufenem Geschäftsjahr 560 Mitgliederabgänge wegen Kündigung bzw. anderer Auflösungsgründe gegenüber. Die 8.586 verbleibenden Mitglieder der Genossenschaft zum 31.12.2023 verfügen über ein Geschäftsguthaben von insgesamt 7.452,5 T€. Im Rückblick auf die vergangenen Jahre hat sich damit die stabile Mitgliederentwicklung mit leicht positiver Tendenz im aktuellen Geschäftsjahr fortgesetzt.

#### Verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31. Dezember



Neben der aktiven Vermietung sowie nachhaltigen Bewirtschaftung und Erhaltung des Wohnungsbestandes gelten unsere Serviceleistungen als weitere wichtige Säule der Mitgliederbetreuung und Mitgliederbindung. Gewählte Vertreter haben darüber hinaus die Möglichkeit, in Vorbereitung der Vertreterversammlung, sich in den regelmäßig stattfindenden Vertretergesprächen zu aktuellen Sachverhalten der Genossenschaft ausführlich zu informieren und gemeinschaftlich auszutauschen oder Hinweise und Anliegen vorzutragen.

### 1.2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres 2023 insgesamt 7.539 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 421.484 m<sup>2</sup>. Der eigene Bestand gliedert sich zum 31.12.2023 dabei wie folgt:

Bestandsentwicklung	31.12.2023		31.12.2022	
	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohneinheiten	7.539	421.483,95 m <sup>2</sup>	7.537	421.390,66 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	16	6.016,75 m <sup>2</sup>	18	6.625,40 m <sup>2</sup>
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m <sup>2</sup>	1	1.966,51 m <sup>2</sup>
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	999	3.992,52 m <sup>2</sup>	982	3.971,83 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten gesamt</b>	<b>8.555</b>	<b>433.459,73 m<sup>2</sup></b>	<b>8.538</b>	<b>433.954,40 m<sup>2</sup></b>

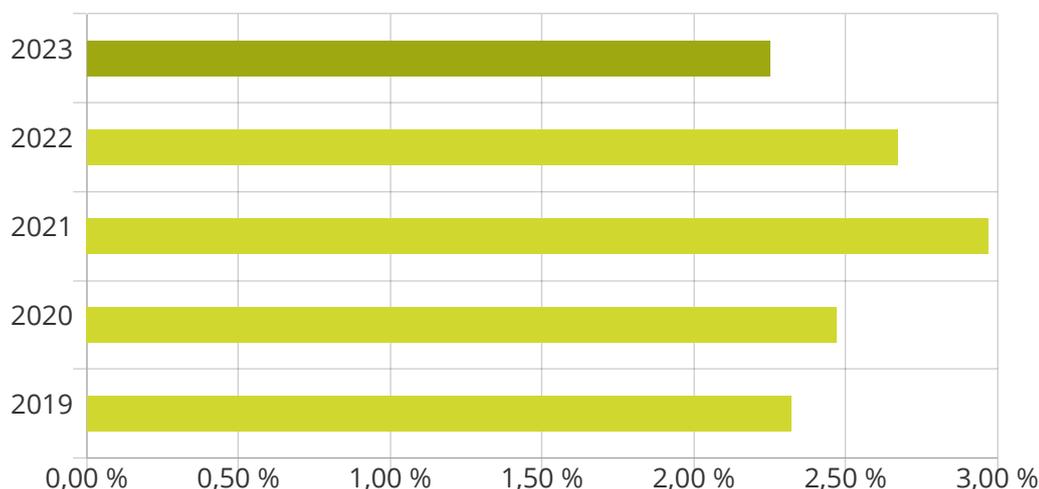
Neben dem eigentlichen Kerngeschäft der aktiven Hausbewirtschaftung und Vermietung unserer Wohnungen, verwaltete die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im abgelaufenen Geschäftsjahr außerdem 956 Wohnungen in 13 Wohneigentumsanlagen, davon 284 (Vorjahr 286) in fremdem Eigentum. In allen Eigentümerversammlungen wurde der Genossenschaft als Verwalterin die Entlastung erteilt sowie die Wirtschaftspläne für 2024 bestätigt.

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahresstichtag resultiert aus dem Ankauf von zwei Wohnungen aus dem WEG-Bestand.

### 1.2.3.3 | Vermietung

Am 31. Dezember 2023 waren von dem vermarktungsfähigen Bestand von 7.539 Wohnungen 170 Wohnungen nicht vermietet. Die Zahl der zum Stichtag leerstehenden Wohnungen liegt dabei ca. 15% unter dem Vorjahresniveau. Die Vermietungsquote beträgt zum Jahresende 97,7% (Vorjahr 97,3%).

Leerstand per 31.12.



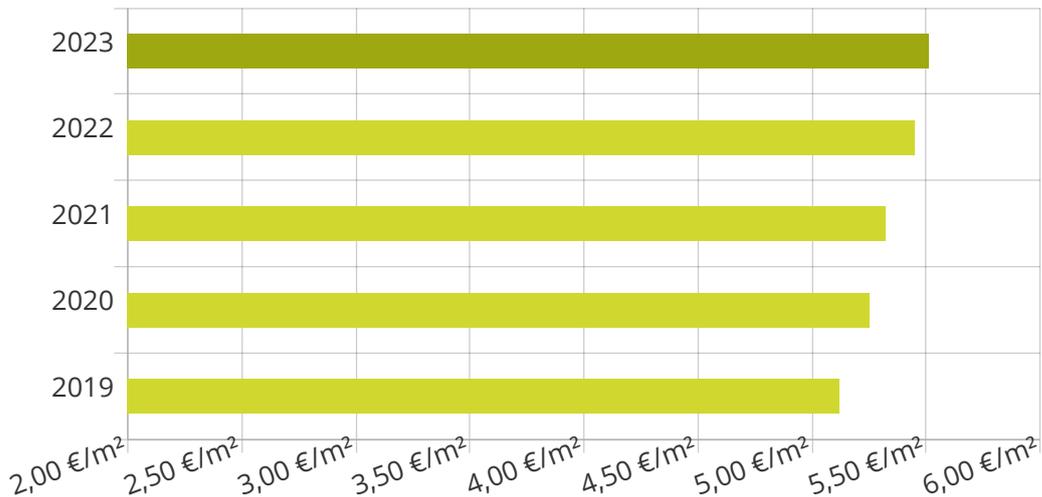
Im Jahr 2023 wurden 587 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 645) und 632 neue Verträge (Vorjahr 658) abgeschlossen. Innerhalb der Genossenschaft fanden 92 Wohnungswechsel (Vorjahr 801) statt. Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand beträgt somit im Geschäftsjahr 7,8% (Vorjahr 8,6%).

### 1.2.3.4 | Mieten

Das Sollmietenaufkommen lag 2023 bei insgesamt 28.852,0 T€ (Vorjahr 28.332,8 T€). Somit erhöhte sich das Soll der Nutzungsgebühren gegenüber dem Vorjahr um 519,2 T€. Die Änderungen resultieren überwiegend aus der Vollausswirkung der Mietanpassungen, die im Laufe des Vorjahrs erfolgten, sowie aus Erhöhungen des Nutzungsentgeltes bei bestehenden Vertragsverhältnissen an die ortsüblichen Verhältnisse auf Basis des Mietspiegels der Stadt Erfurt nach Baumaßnahmen und im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnraum nach Nutzerwechsel. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen haben sich um 7,8% auf 915,5 T€ (Vorjahr 848,9 T€) zum Bilanzstichtag erhöht. Obwohl die Anzahl leerstehender Wohnungen zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, hat sich der liquide Ausfall erhöht. Ursachen dafür sind der unterjährig schwankende Wohnungsleerstand und die in den letzten Jahren gestiegenen Sollmieten. Für die gesamten Mietumsätze ist insgesamt ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 1,7% zu verzeichnen.

Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen liegt 2023 bei 5,53 €/m<sup>2</sup> pro Monat (Vorjahr 5,45 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen monatlichen Objektkaltmieten bewegen sich überwiegend im unteren bis mittleren Preissegment mit einer Spannweite zwischen 4,69 €/m<sup>2</sup> und 7,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie bei 9,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Neubauten.

### Sollmietenentwicklung



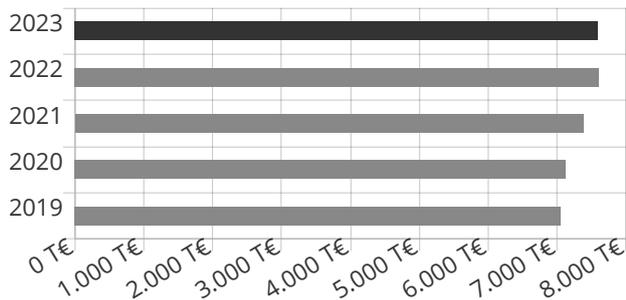
Gleichzeitig ist bei den offenen Forderungen aus Vermietung und Umlagen für das Jahr 2023 eine absolute Zunahme von Mietrückständen und bei der Anzahl von Mietschuldnern festzustellen. Die höheren Mieten, aber insbesondere die deutlich höheren Vorauszahlungen für die Betriebskosten im Zusammenhang mit den drastisch gestiegenen Energiekosten haben auch bei den Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahresstichtag zu diesem Anstieg geführt. Durch verstärkte präventive Bearbeitung in Kombination mit einer individuellen Mietschuldnerberatung im Rahmen unseres etablierten Mahn- und Klagewesens ist es jedoch insgesamt gelungen, die Mietausfälle dennoch auf einem relativ niedrigen Niveau zu halten. Die gesamten offenen Forderungen aus Vermietung und Umlagen betragen damit zum Bilanzstichtag 324,2 T€ (Vorjahr 166,3 T€). Die zum Jahresende als realisierbar eingeschätzten offenen Forderungen werden mit 174,4 T€ (Vorjahr 125,2 T€) ausgewiesen. Bezogen auf die Gesamtumsätze aus der Hausbewirtschaftung entspricht dies einem prozentualen Anteil von 0,75% (2022: 0,42%).

### 1.2.3.5 | Betriebskosten

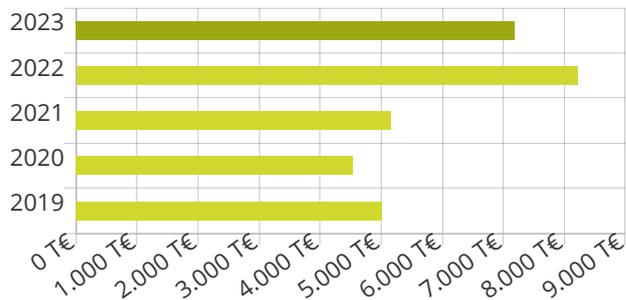
Die Summe der im Geschäftsjahr 2023 für das Vorjahr 2022 abgerechneten Betriebskosten und Heizkosten liegt mit 15.670,5 T€ rund 3,1 Mio. € deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Während sich dabei die Umsätze der kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) nur geringfügig um 13 T€ erhöhten, haben die dramatischen Energiepreisentwicklungen aus dem Vorjahr zu einem weiteren Anstieg von rund 58,7% bei den Umsätzen der Heizkostenumlage geführt. Dabei hat die staatliche Unterstützung der Dezembersoforthilfe 2022 sowie die um 20% geringeren Wärmemengenverbräuche infolge der Energieeinsparmaßnahmen unserer Bewohner dämpfend auf die Heizkostensteigerung gewirkt. Die Umlagenausfälle wegen Leerstand lagen absolut bei 385 T€ (Vorjahr 338 T€), bezogen auf die Gesamtumsätze der Umlagen bei 2,5% (Vorjahr 2,7%).

Die Diagramme zu den umlagefähigen kalten Betriebs- und den Heizkosten finden Sie nachfolgend auf Seite 14.

### Umlagefähige kalte Betriebskosten



### Umlagefähige Heizkosten



Die neu angefallenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres 2023, die 2024 zur Abrechnung kommen, betragen zum Jahresende 14.773 T€ (Vorjahr: 15.824 T€). Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Heizkosten des Jahres 2023 gegenüber dem Vorjahr infolge der Wirkungen der staatlichen Entlastungen durch das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG). Mit dem Wegfall dieser staatlichen Hilfen ist daher ab 2024 wieder von höheren Energiekosten auszugehen, ganz in Abhängigkeit von den jeweiligen Marktpreisentwicklungen für Gas und Öl. Den im Geschäftsjahr 2023 neu entstandenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten stehen Vorauszahlungen der Mieter von insgesamt 17.077 T€ (Vorjahr 15.627 T€) gegenüber.

### 1.2.3.6 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Das umfangreiche Investitionsvolumen in den Bestand der Genossenschaft belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 20,8 Mio. €. Die Realisierung der Investitionsmaßnahmen erfolgte dabei auf Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen langfristigen Investitionsplanung. Trotz der deutlich höheren Bauaktivitäten im Vergleich zu den Vorjahren konnten rund 5,6 Mio. € planungsseitig für 2023 vorgesehene Investitionen im aktuellen Geschäftsjahr noch nicht umgesetzt werden. Ursächlich hierfür sind maßgeblich baukapazitive Engpässe sowie baugenehmigungsseitige Verzögerungen. Dies führte wiederum zu deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen entgegen der für 2023 veranschlagten Kosten mit der entsprechend entlastenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen	Ist 2023	Ist 2022
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	18.694,8 T€	10.652,5 T€
Kosten laufende Instandhaltung	2.062,4 T€	2.173,6 T€
<b>Summe Baukosten</b>	<b>20.757,2 T€</b>	<b>12.826,1 T€</b>
davon nachträgliche Herstellungskosten	-11.170,9 T€	-6.585,9 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>9.586,3 T€</b>	<b>6.240,2 T€</b>

Folgende Baumaßnahmen größeren Umfangs wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Genossenschaft realisiert:

<b>Liegenschaft</b>	<b>Baukosten</b>	<b>Art der Baumaßnahme</b>
Clausewitzstraße 2-55	6.428,6 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung )
Prager Straße 5-7	2.912,3 T€	Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlage (Strangsanierung, Brandschutzanlage, Dachsanierung )
Am Hügel 16-30	886,5 T€	Fassadensanierung, Neugestaltung der Freiflächen
Berliner Straße 59-129	626,7 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung )
Julius-Leber-Ring 3-5	393,9 T€	Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektroanlagen, Brandschutzmaßnahmen
Diverse Objekte Gebesee/ Elxleben	363,3 T€	Erneuerung der Heizstationen
Johannesstraße 23 Gebesee	335,6 T€	Freiflächengestaltung Innenhof/neue Feuerwehrezufahrt
Warschauer Straße 1-3	310,2 T€	Brandschutzmaßnahmen Notausgänge, Bau eines barrierearmen Zugangs
Györer Straße 1-4	290,9 T€	Dachsanierung

Die Baumaßnahmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Fremdmiteinsatz in Höhe von 13,5 Mio. € überwiegend durch Kapitalmarktdarlehen sowie aus Eigenmitteln finanziert.

### 1.2.3.7 | Personal

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG beschäftigte zum Jahresende neben zwei hauptamtlichen Vorständen 57 Mitarbeiter\*innen (Vorjahr: 56 Mitarbeiter\*innen). Davon sind fünf junge Mütter in Teilzeit beschäftigt sowie eine weitere befindet sich in Elternzeit. Außerdem absolvieren derzeit fünf junge Menschen ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-kauffrau bzw. ihr BA-Studium in der Genossenschaft. Verlässlichkeit und ein guter Mix aus erfahrenen und jungen Mitarbeitenden spiegeln sich in der durchschnittlichen Unternehmenszugehörigkeit von 15 Jahren sowie in dem Durchschnittsalter der Beschäftigten von 49 Jahren wider. Die Vergütung der Mitarbeiter\*innen erfolgt nach dem Mantel- und Vergütungstarif für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Um die Qualifikation und Kenntnisse der Beschäftigten gezielt weiterzuentwickeln und damit die Zukunftsorientierung unserer Genossenschaft in allen Unternehmensbereichen langfristig sicherzustellen, investierte die Genossenschaft im vergangenen Jahr rund 40 T€ in anspruchsvolle Weiterbildungsangebote.

### 1.2.3.8 | Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG gründete im Jahr 2014 eine Tochtergesellschaft mit 100%iger Beteiligung und 25 T€ Stammkapital. Die Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH sichert für rund 3.000 Wohnungen im Bestand die Versorgung mit Breitbandkabeldienstleistungen über ein eigenes modernes Glasfasernetz. Perspektivisch wird für alle derzeit noch nicht versorgten Wohnungen die schrittweise Umsetzung dieses Versorgungsmodells in den nächsten Jahren erfolgen. Dies eröffnet in Zukunft die Chance auf Nutzung weiterer wohnungsnaher Dienstleistungen.

## 1.2.4 | Lage des Unternehmens

### 1.2.4.1 | Vermögenslage

Die Vermögenslage (ohne Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit den Anzahlungen der Mieter) stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage		31.12.2023		31.12.2022	
Anlagevermögen		209.178,5 T€	82,4 %	205.195,3 T€	85,1 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	16.101,3 T€	6,4 %	16.787,4 T€	7,0 %
	Forderungen, sonstige Aktiva	5.411,1 T€	2,1 %	4.776,0 T€	2,0 %
	Flüssige Mittel *	23.060,2 T€	9,1 %	14.208,5 T€	5,9 %
<b>Vermögen insgesamt</b>		<b>253.751,1 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>240.967,2 T€</b>	<b>100,0 %</b>
Eigenkapital		170.310,2 T€	67,1 %	164.681,8 T€	68,3 %
Fremdkapital	kurzfristig	21.588,1 T€	8,5 %	19.723,5 T€	8,2 %
	langfristig	58.374,4 T€	23,0 %	53.642,1 T€	22,3 %
Rückstellungen	kurzfristig	3.212,2 T€	1,3 %	2.649,1 T€	1,1 %
	langfristig	266,2 T€	0,1 %	270,7 T€	0,1 %
<b>Kapital insgesamt</b>		<b>253.751,1 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>240.967,2 T€</b>	<b>100,0 %</b>

\* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 12,8 Mio. €. Den Investitionen im Sachanlagevermögen mit 10,8 Mio. € stehen planmäßige Abschreibungen (6,6 Mio. €) gegenüber. Das Vorratsvermögen verminderte sich vor allem durch gesunkene abrechenbare Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg der Forderungen resultiert im Wesentlichen aus noch nicht vereinnahmten Zuschüssen. Die liquiden Mittel erhöhten sich insbesondere infolge von Darlehensvalutierungen für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Finanzierung der Investitionen in das langfristige Vermögen wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 13,5 Mio. € valutiert. Unter Berücksichtigung der planmäßigen und vorzeitigen Tilgungen in Höhe von 8,8 Mio. € erhöhte sich das Fremdkapital um 4,7 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (209,2 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (170,3 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (58,4 Mio. €) finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

Kennzahlen	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	67,3 %	68,5 %	68,0 %	66,0 %	64,4 %
Eigenkapitalrentabilität	3,5 %	1,9 %	3,2 %	4,5 %	4,9 %
Anlagendeckungsgrad	113,3 %	106,7 %	105,1 %	105,0 %	106,5 %
Ø Restbuchwert	467 € / m <sup>2</sup>	459 € / m <sup>2</sup>	460 € / m <sup>2</sup>	434 € / m <sup>2</sup>	443 € / m <sup>2</sup>
Ø Objektverschuldung	137 € / m <sup>2</sup>	125 € / m <sup>2</sup>	135 € / m <sup>2</sup>	148 € / m <sup>2</sup>	155 € / m <sup>2</sup>
Zinsquote	3,0 %	2,8 %	4,2 %	5,8 %	7,2 %
Mietenmultiplikator	7,2	7,1	7,4	7,0	7,4

## 1.2.4.2 | Finanzlage

Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel der Genossenschaft gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Zahlungsströme dargestellt:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022*</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.572,1 T€</b>	<b>3.138,7 T€</b>
+ Abschreibungen	6.638,8 T€	11.085,6 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-508,7 T€	292,7 T€
<b>Cashflow</b>	<b>11.702,2 T€</b>	<b>14.517,0 T€</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.470,0 T€</b>	<b>15.124,6 T€</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.571,4 T€</b>	<b>-5.745,0 T€</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.953,1 T€</b>	<b>-4.374,1 T€</b>
<b>Veränderung des liquiden Vermögens</b>	<b>8.851,7 T€</b>	<b>5.005,5 T€</b>

\*Die Vorjahreswerte wurden infolge der Neufassung des DRS 21 angepasst. Die im Vorjahr ausbezahlten Investitionszuschüsse in Höhe von 1.025,6 T€ wurden aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 14,5 Mio. € ausgewiesen.

Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-9,6 Mio. €) aus den Mittelzuflüssen der Finanzierungstätigkeit (4,0 Mio. €) und der laufenden Geschäftstätigkeit (14,5 Mio. €) finanziert. Darüber hinaus erhöhte sich das liquide Vermögen um 8,9 Mio. €.

Für die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt sich folgende Entwicklung:

<b>Kapitalflussrechnung Wohnungswirtschaftliche Darstellung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.470,0 T€</b>	<b>15.124,6 T€</b>
- Zinsaufwendungen	-835,6 T€	-777,5 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-8.070,3 T€	-8.343,4 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>5.564,1 T€</b>	<b>6.003,7 T€</b>

Im Geschäftsjahr 2023 reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (14,5 Mio. €) aus, um die Zinsaufwendungen (0,8 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (8,1 Mio. €) zu decken. Infolgedessen verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 5,6 Mio. €.

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

### 1.2.4.3 | Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen setzt sich das Jahresergebnis 2023 wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023	2022	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.423,4 T€	39.904,6 T€	3.518,8 T€
Bestandsveränderungen	-1.021,8 T€	3.143,1 T€	-4.164,9 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	300,0 T€	276,7 T€	23,3 T€
<b>Summe Erträge</b>	<b>42.701,6 T€</b>	<b>43.324,4 T€</b>	<b>-622,8 T€</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	15.500,7 T€	16.674,4 T€	-1.173,7 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	9.586,2 T€	6.240,2 T€	3.346,0 T€
Personalaufwand	4.283,4 T€	4.120,4 T€	163,0 T€
Abschreibungen	6.638,8 T€	6.398,3 T€	240,5 T€
Sonstige Aufwendungen	1.407,3 T€	1.310,4 T€	96,9 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	835,5 T€	777,5 T€	58,0 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>38.251,9 T€</b>	<b>35.521,2 T€</b>	<b>2.730,7 T€</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.449,7 T€</b>	<b>7.803,2 T€</b>	<b>-3.353,5 T€</b>
<b>Zins-/Beteiligungsergebnis</b>	<b>493,3 T€</b>	<b>108,2 T€</b>	<b>385,1 T€</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>957,1 T€</b>	<b>-4.726,0 T€</b>	<b>5.683,1 T€</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-328,0 T€</b>	<b>-46,7 T€</b>	<b>-281,3 T€</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.572,1 T€</b>	<b>3.138,7 T€</b>	<b>2.433,4 T€</b>

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 4,4 Mio. € (2022: Überschuss 7,8 Mio. €) ab. Maßgeblich sind die im Berichtsjahr gestiegenen Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwendungen, höheren Personalkosten sowie gestiegene planmäßige Abschreibungen. Dem gegenüber stehen um 0,5 Mio. € höhere Sollmieten. Sinkende Zinsaufwendungen aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen werden durch Zinsaufwendungen für Neuvaluierungen kompensiert.

Die Zinsquote beläuft sich auf 3,0% (2022: 2,8%). Die Kapitaldienstquote beträgt 31,9% (2022: 33,2%).

Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,5 Mio. € (2022: 0,1 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Überschuss von 1,0 Mio. € (2022: Fehlbetrag 4,6 Mio. €) wird im Wesentlichen von Buchgewinnen aus der Veräußerung von Gegenständen des Sachanlagevermögens sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (insgesamt 1,4 Mio. €) beeinflusst. Dem stehen insbesondere Abschreibungen von Mietforderungen (0,2 Mio. €) gegenüber.

## 1.3 | CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1.3.1 | Chancen- und Risikomanagement

Unternehmerisches Handeln bedingt einerseits das Ergreifen sich bietender Chancen, andererseits das kalkulierte Eingehen von Risiken. Zur frühzeitigen Identifikation von Chancen und Risiken ist ein aktives Risikomanagementsystem erforderlich, das bei der WBG Erfurt eG wie folgt aufgebaut ist: Internes Kontrollsystem, Controlling, Risikofrühwarnsystem. Interne Kontrollen berücksichtigen das Vier Augen Prinzip, die Funktionstrennung und tragen zur Transparenz bei. Sie sind in die Arbeitsabläufe integriert oder dem Arbeitsprozess unmittelbar vor oder nachgelagert. Im Controlling-Bereich wird hauptsächlich das Managementinformationssystem sowie der strategische Wirtschafts- und Finanzplan abgebildet. Dessen Herzstück ist der langfristige Investitionsplan, der gegenwärtig nicht nur in Bezug auf den zweiten Sanierungszyklus, sondern auch hinsichtlich intelligenter Lösungen zur Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen der Bestandsgebäude ständig angepasst wird. Allerdings bleibt dabei immer der bezahlbare warme Wohnraum im Blick. Zur Früherkennung bestandsgefährdender Tendenzen besteht ein eigens auf die Bedürfnisse des Unternehmens ausgerichtetes IT-gestütztes Risikokontrollsystem. Durch eine regelmäßige Beobachtung und Analyse der branchenrelevanten Märkte können somit frühzeitig Trends erkannt und bewertet werden, aus denen sich Chancen sowie Risiken für die Unternehmensentwicklung ableiten lassen. Das Risiko- und Chancenmanagement ist in das wertorientierte Führungs- und Planungssystem der Genossenschaft eingebettet. Durch kontinuierliches Reporting werden alle wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Risiko-Kennzahlen ermittelt, beurteilt und regelmäßig gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat hinreichend kommuniziert.

### 1.3.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der Krisen in den vergangenen Jahren als sehr widerstandsfähig erwiesen, wird aber insbesondere durch die Entwicklungen in den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren mit komplexen Fragestellungen zur Entwicklung des eigenen Immobilienportfolios konfrontiert. Die Gesetzgebung zum Klimaschutz und die sich daraus ergebenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Immobilienbranche stellen hier ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde bereits begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Dabei gilt es, etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken zu begrenzen. Es ist davon auszugehen, dass trotz der derzeit leichten Entspannung auf den Energie- und Rohstoffmärkten, sich die Energiekosten auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau bewegen. Mit dem Wegfall der staatlichen Hilfen sind weitere Preisanstiege in diesem Bereich zu erwarten und damit das verbundene Risiko für einen Anstieg der Erlösschmälerungen und zunehmender Zahlungsausfälle. Die insgesamt inflationsbedingt steigenden Lebenshaltungskosten erhöhen zusätzlich das Risiko für eine Zunahme der Erlösschmälerungen und vermindern gleichermaßen die erforderlichen Spielräume für künftige Anpassungen der Grundnutzungsgebühren, welche zur Refinanzierung der gesetzlich geforderten Investitionen in die Gebäudetechnik unabdingbar sind.

Risiken im Zusammenhang mit der Mietentwicklung können sich vor allem durch eine Zunahme des Leerstandes ergeben. Ursächlich könnten beispielsweise eine abnehmende Attraktivität des eigenen Immobilienportfolios, dessen technischer Ausstattung oder Lage, ein Bevölkerungsrückgang oder die Zunahme alternativer Wohnangebote am Markt sein. Die Genossenschaft begegnet den beschriebenen Szenarien durch eine umfangreiche und stetige Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes unter dem Aspekt energetischer und zeitgemäßer technischer Lösungen. Das Baugewerbe wird jedoch auch zukünftig wiederkehrend von Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk geprägt sein, sodass immer wieder auch Verzögerungen bei der Durchführung von geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind.

Zahlungen an Geschäftspartner der Genossenschaft, beispielsweise an Handwerksbetriebe, erfolgen nur nach Leistungsfortschritt. Für größere Baumaßnahmen werden Sicherheitseinbehalte und Bürgschaften von den jeweiligen Unternehmen eingefordert, sodass keine Ausfallrisiken durch Insolvenzen von Geschäftspartnern drohen.

Insgesamt bewegt sich die Genossenschaft in einem zunehmend dynamischen und volatilen Marktumfeld, das von sich ausweitenden Reglementierungen gesetzlicher Art und gesamtgesellschaftlichen Trends im soziodemografischen Bereich wie z. B. dem zunehmenden Fachkräftemangel in allen Bereichen geprägt ist. Prognosen und die langfristige Planung werden in der Folge schwieriger und sind von zunehmender Unsicherheit geprägt.

### 1.3.3 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die bestehenden Finanzinstrumente der Genossenschaft sind insbesondere Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art.

Um mögliche Kredit- und Liquiditätsrisiken auszuschließen und jederzeit die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, erfolgt die Überwachung und Steuerung dieser Risiken im Rahmen des Finanz- und Risikomanagements durch mehrjährige Finanzplanung und regelmäßige Liquiditätsvorschau. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft über ein intensives Prüfverfahren bereits im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen sowie ein effizientes Mahnwesen, um die Ausfallrisiken der Mieteinnahmen zu minimieren.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterliegt die Genossenschaft Finanzrisiken, die sich aus dem branchentypisch hohen Anteil der Fremdfinanzierung ergeben. Für die Steuerung dieses Risikos erfolgen regelmäßige Beobachtungen des Finanz- und Kapitalmarkts. Allerdings sind die Zinsänderungsrisiken für die Genossenschaft aufgrund einer niedrigen Fremdkapitalquote überschaubar. Sie stellen insofern kein existenzbedrohendes Risiko für das Unternehmen dar. Der deutliche Anstieg der Fremdkapitalzinsen in den letzten Monaten führt jedoch zur Verteuerung von Bauvorhaben und schlägt sich an dieser Stelle unmittelbar in der Höhe der Nutzungsgebühren nieder, da die Wirtschaftlichkeit der Immobilien im Portfolio der Genossenschaft stets Voraussetzung für eine Investitionsentscheidung ist. Die Finanzierung der Investitionen in unserer Genossenschaft erfolgen vordergründig durch mittel- und langfristige Annuitätendarlehen mit diversifizierten Zinsbindungsfristen zwischen 4 und 10 Jahren, die bei Prolongationen auf Endfinanzierung abstellen. Durch den Abschluss von Forward-Darlehen mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren konnte sich die Genossenschaft bereits günstige Anschlusskonditionen sichern und somit das Zinsänderungsrisiko minimieren. Allein unter diesem Gesichtspunkt hat die Genossenschaft zurückliegend ein Zinsderivat zur Zinssicherung in Anspruch genommen. Dem Zinsswap liegt dabei ein fristenkongruenter Darlehensvertrag mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde.

Liquiditätsengpässe sind aufgrund des aktuellen Guthabenbestandes mittelfristig nicht zu erwarten. Bei der Anlage etwaiger Liquiditätsreserven wird grundsätzlich auf konservative Anlageformen wie zum Beispiel in Termingeldanlagen und festverzinsliche Wertpapiere sowie auf eine Aufteilung der Geldanlagen auf mehrere renommierte Finanzinstitute mit sehr guter Bonität geachtet.

### 1.3.4 | Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft wird sich auch in den kommenden Jahren durch umfassende Investitionen überwiegend in den eigenen Gebäudebestand sowie partiellen Neubau nachhaltig weiterentwickeln. Eine Diversifizierung des überwiegend homogenen Immobilienportfolios soll auf diese Weise forciert werden, um den Mitgliedern und Interessenten aller Bevölkerungs-, Alters- und Nutzergruppen langfristig geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und die Position der Genossenschaft am Erfurter Wohnungsmarkt weiter zu stärken. Die kommenden Jahre werden

dabei vor allem durch den Klimapfad der Bundesregierung und die damit verbundene Gesetzgebung für den Gebäudesektor geprägt sein. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes stellt die Genossenschaft dabei vor enorme Herausforderungen sowohl technischer, sozialer als auch betriebswirtschaftlicher Natur, die bereits Eingang in die Wirtschafts- und Finanzplanung des Unternehmens gefunden haben und bei strategischen Entscheidungen berücksichtigt werden. Gleichmaßen begründet die Gesetzgebung in diesem Bereich die Chance einzelne Gebäude oder gesamte Quartiere ökologisch und nachhaltig zu entwickeln, die Entwicklung neuer Technologien zu befeuern und den Gebäudesektor im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen langfristig auf ein anderes Niveau zu heben. Ferner wird der künftige Wachstumsmarkt in der Immobilienwirtschaft zunehmend von neuen Sonderwohnformen geprägt sein, die bezahlbares Wohnen in einem infrastrukturell gut erschlossenen und lebenswerten Umfeld sowie ein würdevolles Älterwerden und Ältersein ermöglichen. Integration zur Förderung nachbarschaftlicher Gemeinschaft sowie Fürsorge zu gewährleisten, ist ein genossenschaftliches Grundanliegen. Hierin bestehen eine wichtige Aufgabe und Chance zugleich für die Entwicklung zukunftsfähigen Wohnens in unserer Genossenschaft.

Wir gehen davon aus, dass sich die Genossenschaft im Wettbewerb weiter behaupten und von den Chancen auf dem Wohnungsmarkt partizipieren wird. Dabei gilt es, auf dem Erreichten aufzubauen und das Kerngeschäft an die künftigen großen Herausforderungen und die steigenden Anforderungen an einen bedarfsgerechten Wohnungsbestand anzupassen. Die Digitalisierung bzw. das Vorantreiben dieser wird dabei in den künftigen Jahren im Hinblick auf eine sich wandelnde Arbeitswelt, der Wahrnehmung der Genossenschaft als attraktiver Arbeitgeber zur Gewinnung von Fachkräften und zur Optimierung von internen Prozessen und Arbeitsabläufen sowie einer effizienten Analyse von Bewirtschaftungsdaten an Bedeutung zunehmen. Aufgrund der Schnelllebigkeit und der andauernden gesamtunternehmerischen Relevanz dieser Thematik werden sich in Zukunft möglicherweise ganz neue Entwicklungspotentiale erschließen, welche vielleicht aus heutiger Sicht noch als Vision erscheinen.

### 1.3.5 | Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist eines der bestimmenden Themen unserer Zeit – und das in allen Dimensionen: Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit. Insbesondere solche Nachhaltigkeitsaspekte wie Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, bezahlbarer Wohnraum, nachhaltiges Bauen, Lebens- und Wohnqualität, Inklusion, Partizipation, gesellschaftliches Miteinander und gute Unternehmensführung sind dabei in der Wohnungswirtschaft von besonderer Relevanz. Dabei bewegen sich die unternehmerischen Entscheidungen im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und soziokulturellen Ansprüchen an Wohnungsunternehmen und betriebswirtschaftlicher Rentabilität.

Gelebte Nachhaltigkeit im Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung prägt das strategische Handeln der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG bereits seit Jahrzehnten. Dabei geht es nicht nur allein um Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Grundsätzlich muss ein Ausgleich zwischen leistbaren Mieten, Wohnqualität, möglichst geringem Ressourcenverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, guter Nachbarschaft und sozialem Frieden sowie wirtschaftlicher Solidität geschaffen werden. Das ist mehr als der Blick auf einzelne Gebäude, es ist ein Unternehmenskonzept in Bezug auf und in Abhängigkeit von Stadtentwicklung. Anders als Investoren setzt sich die Genossenschaft als Bestandhalter seit vielen Jahren für eine kontinuierliche Modernisierung und die energetische Ertüchtigung ihrer Gebäude ein, informiert Mieter über Energiespartipps, engagiert sich auf vielfältige Weise für Umwelt- und Klimaschutz und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer alters- und generationengerechten Quartiersentwicklung vor Ort.

Im Ergebnis des aktuellen CO<sub>2</sub>-Monitorings zur Erfassung und Messung der Verbrauchsdaten wurden im Jahr 2023 in den mit Fernwärme, Gas und erneuerbaren Energien versorgten Liegenschaften unserer Genossenschaft ein klimabereinigter Energieverbrauch in Höhe von ca. 40.658 MWh (2022: ca. 41.309 MWh) für Wärme und Warmwasser festgestellt. Dies entspricht einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von ca. 8.885 t (2022: ca. 9.029 t) bzw. durchschnittlich 0,021 t/m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. Durch die fortwährende sukzessive energetische Modernisierung unserer Objekte ist es der Genossenschaft damit gelungen, den Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser zum Ende des Jahres 2023 weiter zu senken und den Gesamtenergieverbrauch gegenüber dem Jahr 2011 klimabereinigt um ca. 5,5 Mio. kWh bzw. um 12% zu reduzieren.

Künftig wird die Berücksichtigung aller wesentlichen gesellschaftlichen und die Umwelt betreffenden Aspekte in den Wirtschaftsprozessen als sogenanntes Nachhaltigkeitsmanagement für die Genossenschaft weiter an Bedeutung gewinnen. Die EU-Taxonomie mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 wird sich beispielsweise auf den Kapitalmarkt auswirken und hat so direkt Einfluss auf die Kreditkosten im Wohnungsbau. Fördermittel werden zunehmend nur noch an Unternehmen ausgereicht, die bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Das Nachhaltigkeitsmanagement leistet somit auch einen Beitrag zum Risikomanagement und kann Wohnungsunternehmen helfen, sich zukunftsorientiert auszurichten. Mit Blick auf Fachpersonal, sind Nachhaltige Unternehmen auch die attraktiveren Arbeitgeber.



### 1.3.6 | Gesamtrisikobewertung

Die Gesamtrisikosituation der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist überschaubar. Nach den uns heute bekannten Informationen sowie unserer in der Langfristplanung, mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2033, abgebildeten und durch die finanziellen Rahmenbedingungen bestimmten Geschäfts- und Investitionstätigkeiten, bestehen aufgrund der soliden und stabilen Lage der Genossenschaft keine wesentlichen Einzelrisiken, die den Fortbestand der Genossenschaft stark gefährden und die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist aufgrund einer stabilen Einnahmensituation, einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote und der sehr geringen Mietausfallquoten jederzeit gesichert. Liquiditätsrisiken sind aus den genannten Gründen für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG nicht erkennbar.

## 1.4 | PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2024 ist davon auszugehen, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegenüber 2023 nicht wesentlich verändern werden. Mittel- und langfristig wird die Wohnungswirtschaft künftig verstärkt von den fünf großen Themen geprägt sein – der demografischen Entwicklung, insbesondere durch den Zuzug von Menschen in die Großstadt sowie Alterung der Gesellschaft, der zunehmenden sozialen Spreizung der Gesellschaft, den stetig steigenden Anforderungen an Brandschutz, Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Diese Trends gilt es zu beachten und mit differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten. Vor diesem Hintergrund wird die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auch weiterhin ihr Immobilienportfolio entsprechend optimieren bzw. erweitern. Dazu erfolgen Investitionen vorrangig in den Bestand. Neubauvorhaben sind derzeit aufgrund der unsicheren Bedingungen hinsichtlich Kosten- und Zinsentwicklung zurückgestellt, jedoch bei gesicherten Rahmenbedingungen weiterhin eine Option zur Bestandserweiterung. Die Genossenschaft verfügt über eine langfristige Strategische Planung bis 2033, die die Bereiche Gewinn- und Verlustrechnung, Finanz- und Bauplanung beinhaltet. Diese Planung wird jährlich aktualisiert und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat erörtert und dabei konkrete Maßnahmen für die nächsten Jahre festgelegt.

### Vermietung

Wir gehen für 2024 nach wie vor von einer insgesamt konstanten Wohnungsnachfrage aus. Mittel- bis langfristig rechnen wir aufgrund der Veränderung von Mieterstrukturen mit Verschiebung der Altersstruktur in höhere Altersklassen und möglicher Bevölkerungsschwankungen einerseits sowie einem deutlichen Zuwachs an neu errichteten Wohnungen andererseits mit Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Erfurt und daraus folgend mit leicht steigenden Leerständen. Diese möglichen Entwicklungen sind jedoch als begrenzt- und steuerbar zu bewerten. In unseren Planungen bis 2033 haben wir unter dem Aspekt der kaufmännischen Vorsicht mit Leerständen von bis zu 5% kalkuliert und einer gleichbleibenden Vermietungssituation der nächsten beiden Jahre bei einer Vermietungsquote von über 97%. Als unsere Wettbewerbsvorteile sehen wir die nach wie vor moderaten Nutzungsentgelte, die Serviceangebote der Genossenschaft sowie den hohen Sanierungs- und Modernisierungsstand unserer Häuser.

### Umsatzentwicklung

Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG geht bis Ende 2025 von einem Wachstum der Sollmieten von 4,5% aus, welches im Wesentlichen durch die Anpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen, allgemeinen Mietanpassungen nach § 558 BGB sowie Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen erzielt wird. Unter der Annahme einer stabilen Vermietungssituation werden damit für die nächsten Jahre weiter steigende Mieteinnahmen und somit höhere Mietumsätze (2024: 28,9 Mio. €; 2025: 29,4 Mio. €) erwartet.

### Investitionen und Instandhaltung

Im Kerngeschäftsfeld Wohnen liegt der Fokus auch in den nächsten Jahren auf weiteren umfangreichen Investitionen in eine permanente Aufwertung des eigenen Gebäudebestandes. Schwerpunkte größerer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen liegen dabei aktuell in der Clausewitzstraße, Berliner Straße, Körnerstraße und Julius-Leber-Ring. Darüber hinaus ist auch im Bereich der laufenden Instandhaltung weiter ein umfangreiches Investitionsvolumen eingeplant. Die Strangsanierungen werden kontinuierlich entsprechend einer erstellten Strategie fortgeführt. Die in den vergangenen Jahren bereits umfangreich erfolgte Umsetzung von Anforderungen des Bauordnungsamtes zum Brandschutz wird auch in den Folgejahren beachtet. Wir erwarten, dass die vorgesehenen Investitionen auch weiterhin durch Kostensteigerungen im Bausektor belastet werden. Detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind dabei die Grundlage für Investitionsentscheidungen. Insgesamt sind für die Investitionstätigkeit einschließlich Instandhaltung im Jahr 2024 30,7 Mio. € (2025: 21,7 Mio. €) eingeplant, so dass durchschnittlich 73 € pro m<sup>2</sup> (2025: 51 € pro m<sup>2</sup>) in die Bestände fließen werden. Die aktivierungsfähigen Kosten belaufen sich hierbei auf rund 17,3 Mio. € (2025: 13,8 Mio. €).

## Digitalisierung

Die Digitalisierung einschließlich der Nutzung künstlicher Intelligenz (KI) öffnet neue Welten für das Bauen und Wohnen der Zukunft und wird zunehmend die wohnungswirtschaftlichen Kernprozesse und damit den Arbeitsalltag bestimmen. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen Unternehmen ihren digitalen Wandel forcieren, denn gut informierte und zufriedene Kunden bleiben Ihrem Unternehmen langfristig treu. Zur Verbesserung der gesamten Mieterkommunikation, aber auch zur Vereinfachung von Verwaltungsprozessen soll im kommenden Geschäftsjahr mit der Einführung einer digitalen Mieterplattform bzw. Mieter-App ein nächster Schritt in diese Richtung vollzogen werden. Ebenfalls wird die Digitalisierung von Wohngebäuden zur Effizienzsteigerung von Geschäftsprozessen oder bei der Wärmeerzeugung vorangetrieben. Unter der Maßgabe von Technikneutralität und Datenhoheit wird in Zusammenarbeit mit Vodafone die zeitnahe Ausrüstung der gesamten Gebäudeinfrastruktur der Genossenschaft auf Gebäudekonnektivität 4.0 (GK 4.0) erfolgen. Dies ermöglicht beispielsweise eine technikneutrale Gebäudedatenerfassung als innovative Lösung eines Heizungs- und CO<sub>2</sub>-Monitorings und zur zentralen Erfassung von Energiedaten. Darüber hinaus sollen künftig verstärkt die Chancen weiterer neuer digitaler Prozesse unternehmensintern, mit Mietern und Dienstleistern ausgelotet und gezielt umgesetzt werden.

## Finanzen

Die geplanten Investitionen in den Bestand werden auch in den Folgejahren weitere Finanzierungen erfordern. Beabsichtigt ist insbesondere zinsgünstige Darlehen in Form von KfW-Darlehen, alternativ zinsgünstige Kapitalmarktdarlehen sowie partiell Förderzuschüsse in Anspruch zu nehmen. In den Folgejahren wird zudem ein steigendes Zinsniveau erwartet, so dass sich die Zinsaufwendungen der Darlehen insgesamt erhöhen werden. Insgesamt erfolgt die Neuaufnahme von Kreditverbindlichkeiten auf Basis der geplanten Modernisierungsvorhaben. Über die konkrete Finanzierungsform wird vorhabenbezogen entschieden. Neben Fremdfinanzierungen muss das bestehende Mietniveau der Genossenschaft der allgemeinen Kostenentwicklung entsprechend, ob im Bausektor oder sonstiger Fremdleistungsbezüge, sukzessive angemessen und sozial verträglich angepasst werden. Laut Planungsrechnung 2024 sind rund 10,4 Mio. € Neuvaluierungen von Darlehen sowie planmäßige Tilgungen und Sondertilgen von rund 8,6 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit am Jahresende 2024 voraussichtlich 60,2 Mio. € betragen und der absolute Zinsaufwand wird sich von 0,8 Mio. € auf dann rund 1,1 Mio. € erhöhen.



## Gesamtentwicklung

Im Jahr 2024 wird das Jahresergebnis durch weiter steigende Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes, teilweise durch Nachholeffekte aus den Vorjahren, wesentlich beeinflusst und mit ca. 1,3 Mio. € prognostiziert. Damit liegt das Jahresergebnis mit 4,3 Mio. € unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2023. Die hauptsächlichen Veränderungen zum Vorjahr ergeben sich laut Wirtschaftsplan insbesondere aus höheren Vermietungsumsätzen (1,0 Mio. €) und höheren Zinserträgen (0,3 Mio. €), denen geringere sonstige betriebliche Erträge (1,4 Mio. €), geringere Umsätze aus Betriebskostenabrechnungen (1,0 Mio. €), höhere Personal- und Verwaltungskosten (0,3 Mio. €), und höhere Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen (5,5 Mio. €) entgegenstehen. In den Folgejahren wird eine Ergebnisentwicklung erwartet, die sich in Abhängigkeit der jeweils aktivierungsfähigen Baukosten, in einer Bandbreite von rd. 5,7 Mio. € bis rd. -1,3 Mio. € bewegt. Zum 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über einen hohen Liquiditätsbestand. Für die kommenden Jahre planen wir einen Abbau dieser liquiden Mittel durch verstärkten Investitionseinsatz. Die vorhandene Liquidität ermöglicht es, den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen. Moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren werden dennoch auch in den kommenden Jahren unerlässlich sein, um die Ertragskraft und die Investitionsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu erhalten und allen gesetzlichen Verpflichtungen, die sich aus dem Klimaschutzpfad für den Gebäudesektor ergeben, nachkommen zu können. Dabei soll das Wohnen dennoch stets bezahlbar bleiben und die Nutzungsgebühren auf einem sozial verträglichen Niveau gehalten werden.

Die vorgenannten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts sind mit gewissen Unsicherheiten verbunden und quantitative Angaben nicht immer verlässlich möglich. Es ist schwer vorhersehbar, wie sich die weitere Entwicklung einer schwächelnden Weltkonjunktur, der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Einfluss des anhaltenden Ukraine-Kriegs, auswirken werden. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. Insbesondere im Bereich der Instandhaltung und der Investitionen in das Anlagevermögen kann es zu Verschiebungen kommen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird grundsätzlich ein positiver Geschäftsverlauf erwartet, so dass die geplanten wirtschaftlichen Ziele auch im Jahr 2024 erreicht werden.

An dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2023 haben unsere kompetenten, motivierten Mitarbeiter\*innen einen erheblichen Anteil. Mit wirtschaftlicher Solidität und sozial ambitioniertem Anspruch sind wir für die bevorstehenden großen Herausforderungen gut gerüstet. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG sieht sich daher auch künftig als zuverlässiger, seriöser und wirtschaftlich starker Partner, vor allem für ihre Genossenschaftsmitglieder, Mieter\*innen und Geschäftspartner\*innen.

Erfurt, 26. April 2024

**Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG**  
**Der Vorstand**



**VORSTAND FINANZEN**  
Iris Liebgott



**VORSTAND TECHNIK**  
Matthias Kittel

# 2 | JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



## Alles auf einen Blick!

Alle Zahlen, Bilanzen und Fakten können Sie auch ganz einfach über unseren digitalen Jahresabschluss einsehen!

## 2.1 | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.427.350,88 €	39.912.629,77 €
b) aus Betreuungstätigkeit	83.949,75 €	85.847,74 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.749,80 €	47.323,38 €
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.021.864,53 €	3.143.142,85 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.639.578,56 €	294.086,13 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.191.672,05 €	22.018.940,75 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	49.506,13 €	30.218,87 €
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>19.950.586,28 €</b>	<b>21.433.870,25 €</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.669.405,03 €	3.474.167,72 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung     31.956,30 € (Vorjahr: 40.404,45 €)</i>	672.477,57 €	4.341.882,60 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen <i>davon außerplanmäßige Abschreibungen     0,00 € (Vorjahr: 4.687.298,49 €)</i>	6.638.750,73 €	11.085.553,15 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.789.749,05 €	1.424.139,35 €
9. Erträge aus Beteiligungen	52.000,00 €	55.000,00 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen     8.860,87 € (Vorjahr: 12.450,2 €)</i>	91.693,87 €	36.118,56 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	355.332,12 €	22.437,32 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	843.559,68 €	790.014,70 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	328.017,82 €	46.714,00 €
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.507.652,39 €</b>	<b>4.080.639,40 €</b>
15. Sonstige Steuern	935.587,41 €	941.961,29 €
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>5.572.064,98 €</b>	<b>3.138.678,11 €</b>
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	557.206,50 €	313.867,81 €
b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	2.228.825,99 €	2.786.032,49 €
<b>18. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>2.786.032,49 €</b>	<b>1.569.339,06 €</b>

## 2.2 | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktiva		31.12.23	31.12.22
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		59.340,64 €	42.136,65 €
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.720.301,53 €		194.256.978,05 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.044.968,92 €		2.241.608,05 €
3. Grundstücke ohne Bauten	1.282.731,60 €		1.282.731,60 €
4. Technische Anlagen	126.450,47 €		0,00 €
5. Geschäftsausstattung	365.458,75 €		460.923,79 €
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	811.783,58 €	202.351.694,85 €	33.679,55 €
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €		25.000,00 €
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	196.435,78 €		306.154,91 €
3. Beteiligungen	219.450,00 €		219.450,00 €
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.326.585,00 €	6.767.470,78 €	6.326.585,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>209.178.506,27 €</b>	<b>205.195.247,60 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	14.328.906,46 €		15.350.770,99 €
2. Geleistete Anzahlungen	1.772.358,17 €	16.101.264,63 €	1.436.652,52 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	174.334,22 €		125.219,93 €
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.031,99 €		2.013,39 €
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.952,62 €		6.111,90 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.228.836,20 €	5.411.155,03 €	4.642.635,67 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		22.799.080,14 €	14.044.195,48 €
<b>C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		261.128,99 €	164.306,78 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>253.751.135,06 €</b>	<b>240.967.154,26 €</b>

Passiva		31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	392.400,00 €		420.900,00 €
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.452.500,00 €		7.411.825,00 €
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.850,00 €	7.847.750,00 €	2.700,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 28.150,00 € (Vorjahr: 20.075,00 €)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.039.407,26 €	1.023.707,26 €
<b>III. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €		56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	38.004.411,88 €		37.447.205,38 €
3. Andere Ergebn isrücklagen	64.454.935,78 €	159.032.347,42	60.656.770,73 €
<b>IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		2.786.032,49 €	1.569.339,06 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>170.705.537,17 €</b>	<b>165.105.447,19 €</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	266.186,09 €		270.700,60 €
2. Steuerrückstellungen	323.762,00 €		19.000,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	2.888.448,00 €	3.478.396,09 €	2.630.064,00 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.736.560,53 €		53.803.474,00 €
2. Erhaltene Anzahlungen	17.076.855,83 €		15.626.559,91 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.306,92 €		250.444,10 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.235.942,13 €		3.068.651,45 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	240.357,34 €	79.431.022,75 €	192.813,01 €
davon aus Steuern 58.942,81 € (Vorjahr: 51.195,657 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.730,58 € (Vorjahr: 5.437,26 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		136.179,05 €	0,00 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>253.751.135,06 €</b>	<b>240.967.154,26 €</b>

## 2.3 | ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023

### A | Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Registergericht Jena unter der Registernummer GnR 100097.

Der Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2023 nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) §§ 242 ff in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), den einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie unter Beachtung der Satzungsbestimmungen unserer Genossenschaft aufgestellt. Für die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" (FormblattVO) in der zum Bilanzstichtag gültigen Fassung Berücksichtigung. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung basiert auf dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Das in Art. 93 Abs. 2 Satz 1 EGHGB i.d.F. des Zweiten Gesetzes zur Änderung des DWD-Gesetzes sowie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften normierte Wahlrecht wurde entsprechend ausgeübt, sodass die neu festgesetzten monetären Schwellenwerte des § 267 HGB bereits auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 angewendet wurden.

### B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear und unter Zugrundlegung einer Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren. Das aktivierte Wegerecht wird über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben.

#### Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und soweit erforderlich auch außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB. Verwaltungskosten bzw. Fremdkapitalzinsen wurden dabei nicht aktiviert. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen fanden bei den Abschreibungen ganzjährig Berücksichtigung. Die Festlegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt sich wie folgt:

- Wohn- und Geschäftsgebäude 50/80 Jahre
- Garagen und Stellplätze entsprechend ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit: 19 bzw. 20 Jahre
- Außenanlagen: ca. 14 Jahre
- Parkhaus: 30 Jahre
- Technische Anlagen: 20 Jahre

Die lineare Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren zeitanteilig vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

## Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens werden zum Stichtag mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

## Unfertige Leistungen

Die ausgewiesenen unfertigen Leistungen sowie die hierfür geleisteten Anzahlungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen wurden dabei die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen, der mögliche Ausfall aufgrund des Kürzungsrechts im Zusammenhang mit §6a (2) HkVO und der EED-Richtlinie sowie der voraussichtliche Vermieteranteil nach CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz in ausreichender Höhe bestandsmindernd berücksichtigt.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Dabei wurden Einzelwertberichtigungen entsprechend der erkennbaren Risiken im erforderlichen Umfang gebildet. Nicht einbringbare Forderungen wurden abgeschrieben. Die Bilanzierung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte mit den Anschaffungskosten.

## Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Aktive Unterschiedsbetrag ist der positive Wert aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB von Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, und den Verpflichtungen, die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen. Die Berechnung dieser Verpflichtungen erfolgte dabei zum Stichtag zum Barwert, unter Ansatz des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend der Restlaufzeit der künftigen Altersteilzeitverpflichtungen.

## Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck - Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Die Berechnungen wurden ohne Anwartschaftstrend und mit einer jährlichen Rentensteigerung von 1,5% vorgenommen. Der Erfüllungsbetrag wurde zum Stichtag mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83% abgezinst.

## Übrige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei den Jubiläumsrückstellungen erfolgt die Bewertung zum Bilanzstichtag nach Maßgabe des § 253 Abs. 2 HGB und unter Verwendung des abgeleiteten Abzinsungssatzes entsprechend der individuellen Restlaufzeit gemäß des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten sind anteilige Erträge, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen, bilanziert.

## C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel auf den Seiten 34/35 dargestellt.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 25,0 T€ an der Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH mit einem Anteil von 100%. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Eigenkapital 202,5 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 35,6 T€ ab.

#### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen weisen den Restvalutabetrag in Höhe von 196,4 T€ für das Darlehen aus, welches an die Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH ausgereicht wurde.

#### Beteiligungen

Unter den Finanzanlagen werden die Beteiligungen am Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH mit einem Anteil von 10% (Anschaffungskosten 214,5 T€) sowie am Regionalverbund Erfurter Genossenschaften mit einem Anteil von 33 1/3% (Anschaffungskosten 5,0 T€) ausgewiesen. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses wird gemäß § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

#### Wertpapiere des Anlagevermögens

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden börsengehandelte Festzinsanleihen bei diversen Kreditinstituten ausgewiesen. Der Kurswert bei einigen Anlagen lag zum 31. Dezember 2023 zum Teil unter dem Ausgabekurs, sodass am Bilanzstichtag eine Wertminderung in Höhe von 167,4 T€ vorlag. Die Buchwerte der wertgeminderten Wertpapiere betragen 5.000,0 T€; deren beizulegender Wert beträgt 4.832,6 T€. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist unterblieben, da geplant ist, die Wertpapiere bis zu ihrer Endfälligkeit zu halten und somit nicht davon ausgegangen wird, dass deren Wertminderung von Dauer ist.

## Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen fassen ausschließlich die Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023 zusammen.

## Geleistete Anzahlungen

Die Geleisteten Anzahlungen umfassen die Hausgeldzahlungen für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentumsanlagen für die im kommenden Jahr zu erstellenden Verwalterabrechnungen der Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2023.

## Forderungen aus Vermietung

Von den zum Stichtag ausgewiesenen 174,4 T€ wertberichtigten Forderungen aus Vermietung besitzen 24,7 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Beträge von 4.379,3 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen bilanziert.

## Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen im stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31.12.2023

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>1.023.707,26 €</b>	<b>15.700,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.039.407,26 €</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>	<b>154.676.975,87 €</b>	<b>4.355.371,55 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>159.032.347,42 €</b>
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	37.447.205,38 €	557.206,50 €	0,00 €	38.004.411,88 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	60.656.770,73 €	3.798.165,05 €	0,00 €	64.454.935,78 €

## Anlagenspiegel zum 31.12.2023

<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.23</b>	<b>Zugänge des Geschäftsjahres</b>	<b>Abgänge des Geschäftsjahres</b>	<b>Umbuchungen (+/-)</b>	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.23</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>860.482,77 €</b>	<b>38.673,46 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>899.156,23 €</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	348.574.834,08 €	9.821.837,96 €	-	-	358.396.672,04 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.323.079,84 €	9.192,31 €	501.810,61 €	-	3.830.461,54 €
Grundstücke ohne Bauten	5.953.366,11 €	-	-	-	5.953.366,11 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Technische Anlagen	0,00 €	126.339,22 €	-	1.838,55 €	128.177,77 €
Geschäftsausstattung	1.745.801,58 €	88.501,24 €	45.230,17 €	-	1.789.072,65 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	33.679,55 €	779.942,58 €	-	-1.838,55 €	811.783,58 €
<b>Sachanlagevermögen</b>	<b>360.638.726,65 €</b>	<b>10.825.813,31 €</b>	<b>547.040,78 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>370.917.499,18 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	306.154,91 €	-	109.719,13 €	-	196.435,78 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	6.393.981,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	-	6.393.981,00 €
<b>Finanzanlagevermögen</b>	<b>6.944.585,91 €</b>	<b>1.500.000,00 €</b>	<b>1.609.719,13 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>6.834.866,78 €</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>368.443.795,33 €</b>	<b>12.364.486,77 €</b>	<b>2.156.759,91 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>378.651.522,19 €</b>

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen 01.01.23	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.23	Buchwert 31.12.23	Buchwert 31.12.22
818.346,12 €	21.469,47 €	-	839.815,59 €	59.340,64 €	42.136,65 €
154.317.856,03 €	6.358.514,48 €	-	160.676.370,51 €	197.720.301,53 €	194.256.978,05 €
2.081.471,79 €	75.401,14 €	371.380,31 €	1.785.492,62 €	2.044.968,92 €	2.241.608,05 €
4.670.634,51 €	-	-	4.670.634,51 €	1.282.731,60 €	1.282.731,60 €
7.965,49 €	-	-	7.965,49 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	1.727,30 €	-	1.727,30 €	126.450,47 €	0,00 €
1.284.877,79 €	181.638,34 €	42.902,23 €	1.423.613,90 €	365.458,75 €	460.923,79 €
0,00 €	-	-	0,00 €	811.783,58 €	33.679,55 €
<b>162.362.805,61 €</b>	<b>6.617.281,26 €</b>	<b>414.282,54 €</b>	<b>168.565.804,33 €</b>	<b>202.351.694,85 €</b>	<b>198.275.921,04 €</b>
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	196.435,78 €	306.154,91 €
0,00 €	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €
67.396,00 €	-	-	67.396,00 €	6.326.585,00 €	6.326.585,00 €
<b>67.396,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>67.396,00 €</b>	<b>6.767.470,78 €</b>	<b>6.877.189,91 €</b>
<b>163.248.547,73 €</b>	<b>6.638.750,73 €</b>	<b>414.282,54 €</b>	<b>169.473.015,92 €</b>	<b>209.178.506,27 €</b>	<b>205.195.247,60 €</b>

## Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 4,1 T€.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.033,4 T€, für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 277,0 T€ sowie für Prozessrisiken in Höhe von 155,0 T€. Des Weiteren wurden 193,7 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen zurückgestellt und mit dem entsprechenden Aktivguthaben verrechnet.

Verzinsungsrelevante Zuführungen zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum in Höhe von 5,1 T€.

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	davon gesichert (durch Grund- pfandrecht)
gegenüber Kreditinstituten	58.736.560,53 € (53.803.474,00 €)	8.462.943,11 € (8.076.442,42 €)	25.664.691,99 € (27.982.091,91 €)	24.608.925,43 € (17.744.939,67 €)	58.736.560,53 € (53.803.474,00 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	17.076.855,83 € (15.626.559,91 €)	17.076.855,83 € (15.626.559,91 €)	-	-	-
aus Vermietung	141.306,92 € (250.444,10 €)	141.306,92 € (250.444,10 €)	-	-	-
aus Lieferungen und Leistungen	3.235.942,13 € (3.068.651,45 €)	3.235.942,13 € (3.068.651,45 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	240.357,34 € (192.813,01 €)	240.357,34 € (192.813,01 €)	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>79.431.022,75 €</b> (72.941.942,47 €)	<b>29.157.405,33 €</b> (27.214.910,89 €)	<b>25.664.691,99 €</b> (27.982.091,91 €)	<b>24.608.925,43 €</b> (17.744.939,67 €)	<b>58.736.560,53 €</b> (53.803.474,00 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung 15.285,3 T€ abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres.

## Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 348,0 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Weiterhin sind 1.069,6 T€ Verkaufserlöse aus dem Grundstücksverkauf „Gartenstadt“ sowie 53,8 T€ Erlöse aus Leistungen von Versicherungen bilanziert.

## Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 2,8 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 8,0 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden zum größten Teil die Sachkosten der Verwaltung ausgewiesen. Darüber hinaus sind Rückstellungszuführungen von 155,0 T€ für mögliche Prozessrisiken und Prozesskosten und 162,2 T€ für Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen fasst.

## D | Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung werden zum 31.12.2023 Bankguthaben in Höhe von 7.463,5 T€ treuhänderisch verwaltet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen wurden, bestehen in Höhe von 9.816,8 T€ für noch nicht ausgeführte Bauleistungen.

### Derivate Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen (Grundgeschäft) verwendet. Diesem liegt ein Darlehensvertrag mit identischem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Für den Zinsswap und ebenso für das zugrundeliegende Darlehen besteht die Laufzeit bis zum 29.09.2028. Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black & Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.12.2023 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 722,1 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 80,1 T€ und für den variablen Zins -47,7 T€. Entsprechend § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und dem am 31. Dezember 2023 bestehenden Darlehen (Restvaluta in Höhe von T€ 722,1) gebildet. Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 29.08.2022 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

## Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, miteinander verrechnet. Die Anschaffungskosten und beizulegenden Zeitwerte weisen insgesamt 304,7 T€ sowie die Erfüllungsbeträge 570,9 T€ auf. Der Zeitwert des Deckungsvermögens beträgt 565,8 T€.

## Arbeitnehmer der Genossenschaft

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Vorstand:

	2022	2023
Angestellte	54	53
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	4
<b>Gesamt:</b>	<b>58</b>	<b>57</b>
Auszubildende	4	4

Zum Bilanzstichtag besteht darüber hinaus eine Altersteilzeitvereinbarung nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz, welche aktuell in der Freistellungsphase läuft.

## Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 40,7 T€ und betragen zum Stichtag 7.452,5 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Je Mitglied besteht Nachschusspflicht in Höhe von 300,00 €. Die Haftsumme beträgt am Bilanzstichtag 2.723,4 T€ und ist somit um 15,3 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder und die Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.23	Zugänge	Abgänge	31.12.23
<b>Mitglieder</b>	<b>8.517</b>	<b>629</b>	<b>560</b>	<b>8.586</b>
Anteile	49.506	3.393	3.088	49.811
Geschäftsguthaben	7.411.825,00 €	494.875,00 €	454.200,00 €	7.452.500,00 €

## Nachtragsbericht

Nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge oder Ereignisse von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB eingetreten.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.572.064,68 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10% des Jahresüberschusses (557.206,50 €) in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie 2.228.825,99 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2023 ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.786.032,49 €. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023 zur Stärkung des Eigenkapitals ebenso den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

## Mitglieder des Vorstandes

Iris Liebgott  
kaufmännischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur-Ökonom

Matthias Kittel  
technischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur (TH)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Hiemann  
Vorsitzender, Rechtsanwalt

Marlen Gottschall  
stellv. Vorsitzende, Steuerberaterin

Martina Esche  
Schriftführerin, Dipl.-Betriebswirtin (FH), Bankangestellte

Holger May  
Dipl.-Ingenieur, selbst. Bauingenieur/Architekt

Sacha Gleichmann  
stellv. Schriftführer, Bürokaufmann

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Erfurt, 26. April 2024

**Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG**  
**Der Vorstand**



**VORSTAND FINANZEN**  
Iris Liebgott



**VORSTAND TECHNIK**  
Matthias Kittel

# 3 | BERICHT DES AUF SICHTSRATES



## **Die Zukunft ist digital!**

Das weiß auch unser Aufsichtsrat und stellt Ihnen seinen Jahresbericht online zur Verfügung.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT ERFURT eG FÜR DAS JAHR 2023

## Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter,

das Jahr 2023 brachte für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG erneut große Herausforderungen. Anhaltende geopolitische Unsicherheiten, wie der russische Krieg gegen die Ukraine oder die Konflikte im Nahen Osten sowie eine hohe Inflation wirken sich beeinträchtigend auf das Wohnen in Deutschland aus. Nicht nur der Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine, sondern die Tatsache, dass sich der Konfliktherd im Nahen Osten im Gazastreifen zu einem Flächenbrand ausweiten kann, wird anhaltend die Wohnungswirtschaft in Deutschland beeinträchtigen. Die Wohnungswirtschaft erlebt stürmische Zeiten: explodierende Baukosten (Anstieg seit 2020 um knapp 47%), Zinserhöhungen (Anstieg seit 2020 von durchschnittlich 286% bei einer 30-jährigen Laufzeit), Zusammenbruch der Förderlandschaft, Fachkräftemangel, volatile Energieversorgungslage sowie stetig steigende Auflagen durch das Gebäudeenergiegesetz und die EU-Gebäuderichtlinien.

Der Vorstand hat die äußerst komplexe und schwierige Lage intensiv analysiert und in die Unternehmensstrategie einfließen lassen, um langfristig die Zukunft der Genossenschaft zu sichern.

Strategisch ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG mit dem Fokus auf Innovation für mehr Nachhaltigkeit richtig und zukunftsweisend aufgestellt und hat auch im vergangenen Jahr weitere Meilensteine erreicht und geschäftliche Erfolge erzielt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand dabei eng begleitet und ihn in seinen Überlegungen und Entscheidungen unterstützt. Das Aufsichtsratsgremium hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand statt. Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

- Hauptausschuss
- Bauausschuss
- Prüfungsausschuss

Hier werden Spezialthemen vertieft behandelt und dann dem gesamten Aufsichtsrat berichtet. Dazu gehören die Erarbeitung von Beschlussvorlagen sowie die Unterbreitung von Vorschlägen für zu treffende Entscheidungen.

In zwei Sitzungen des Hauptausschusses sowie des Finanz- und Prüfungsausschusses und in drei Sitzungen des Bauausschusses wurden notwendige Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet.

## Themen der Aufsichtsratsstätigkeit des Geschäftsjahres 2023

Schwerpunkte der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes waren u.a.:

- Strategische Ausrichtung, CO2 Reporting und Ableitung eines Klimapfades für die Genossenschaft
- die Stellungnahme zum Jahresabschluss 2022 und zum Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2022
- Investitionsplan 2023 ff.

- der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- der Stand der begonnenen Modernisierungsvorhaben/ Vorbereitung und Planung neuer Projekte für die Bestandssanierung
- Entwicklung der Energiekosten und die Auswirkungen auf die Betriebs- und Heizkosten
- Unterstützung der Arbeitsgruppe Compliance und Abstimmung von Überwachungs- und Prüfungsschwerpunkten mit dem Vorstand und der Arbeitsgruppe

Der Aufsichtsrat war jederzeit über den aktuellen Zustand und die zukünftige kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Er hat die Arbeit des Vorstands im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 auf Grundlage der ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand verlief dabei stets konstruktiv und war von offenen sowie vertrauensvollen Diskussionen geprägt.

Den umfangreichen und komplexer gewordenen gesetzlichen Anforderungen und Handlungsvorgaben Rechnung tragend haben im Verlauf des Berichtsjahres 2023 die Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen und fachlichen Erfahrungsaustauschen teilgenommen.

## Feststellung des Jahresabschlusses 2023

Dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Die gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung nach § 53 GenG fand im Zeitraum vom 8. April 2023 bis 2. Mai 2023 durch den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. statt. Eine Auswertung der wesentlichen Prüfungsergebnisse erfolgte im obligatorischen Abschlussgespräch, an dem neben dem Vorstand auch der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hiemann und seine Stellvertreterin und gleichzeitig Vorsitzende des Prüfungsausschusses Frau Gottschall teilnahmen. Dabei wurde festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind und es keine Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gibt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

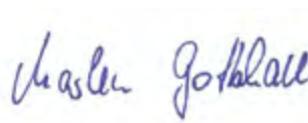
## Dank

Unser Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat wünscht allen viel Erfolg bei der Bewältigung der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen. Abschließend bedanken sich Aufsichtsrat und Vorstand bei Ihnen sehr geehrte Damen und Herren Vertreter sowie bei unseren ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern. Sie setzen sich für eine gute Wohnqualität in unseren Quartieren ein und sorgen dafür, dass das basisdemokratische Prinzip der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG weiterlebt und sich weiterentwickelt.

Erfurt, den 21. Mai 2024



**AUFSICHTSRATSVORSITZENDER**  
RA Michael Hiemann



**STELLVERTR. AUFSICHTSRATSVORSITZENDE**  
StB Marlen Gottschall

# RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

## Firma

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG



## Anschrift

Johannesstraße 59  
99084 Erfurt

## Gründung

25. Juni 1957 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Adolf Diesterweg“

## Registereintrag

12. September 1957  
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena  
GNR 100097

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## Vertreterversammlung

Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern können nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Generalversammlung als Vertreterversammlung durchführen, wenn die Satzung der Genossenschaft dies bestimmt. Entsprechend § 30 der Satzung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern zu bestehen. Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft besteht seit der Vertreterwahl 2021 aus 93 Vertreter\*innen.

## Aufsichtsrat

## Amtszeit

MICHAEL HIEMANN  
Vorsitzender

2021-2026

MARLEN GOTTSCHALL  
stellvertretende Vorsitzende

2021-2026

MARTINA ESCHE  
Schriftführerin

2021-2026

HOLGER MAY

2021-2026

SACHA GLEICHMANN  
Stellvertretender Schriftführer

2021-2026

## Vorstand

IRIS LIEBGOTT  
Vorstand Finanzen

hauptamtlich

MATTHIAS KITTEL  
Vorstand Technik

hauptamtlich

#WBGoesDIGITAL

## Herausgeber

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG  
Johannesstraße 59  
99084 Erfurt

[www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de)

## Fotos

[www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com) by Getty Images  
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

## Texte

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG  
Werbeagentur ideenwert

## Gestaltung & Druck

Werbeagentur ideenwert

© 2024

