

GESCHÄFTSBERICHT

2017



60 JAHRE



1957-2017

| | |
|--|----|
| Vorwort des Vorstandes | 3 |
| Mitgliederzufriedenheitsanalyse 2017 | 4 |
| Übersicht Baumaßnahmen 2017/2018 | 6 |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 | 7 |
| Bilanz für das Geschäftsjahr 2017 | 18 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 20 |
| Anhang des Jahresabschlusses zum Dezember 2017 | 21 |
| Anlagenspiegel per 31. Dezember 2017 | 26 |
| Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2017 | 28 |
| Zusammengefasstes Prüfungsergebnis | 30 |

**„Genossenschaftliche Arbeit
hat nur dann einen Sinn,
wenn sie bei allem Handeln
davon ausgeht, was den Mitgliedern
am besten dient.“**

Constantin Freiherr
von Heeremann

60 JAHRE

UNITAS
Wohnungsgenossenschaft eG

1957-2017

VORWORT DES VORSTANDES



Mit der Vorstellung unseres Geschäftsberichtes blicken wir auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Die Bundestagswahl im September 2017 und die lang andauernde Suche nach einer neuen Regierung haben die politische Entwicklung der Bundesrepublik beeinflusst und es bleibt abzuwarten, in welche Richtung die Bundesrepublik unter der „neuen“ Großen Koalition in den nächsten Jahren steuern wird.

Unterdessen nahm Leipzig weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Zum Jahresende 2017 verzeichnete das kommunale Einwohnerregister 590.337 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Messestadt¹. Gegenüber den Ende 2016 gemeldeten 579.530 Personen entspricht dies einem erneuten Anstieg von über 10.000 Menschen. Bei anhaltender Dynamik wird Leipzig 2018 die Marke von 600.000 Einwohnern knacken. Gleichzeitig beobachten wir die Bevölkerungsentwicklung intensiv, da verschiedene Meldungen eine deutliche Abschwächung des Wachstums in 2018 prognostizieren. Die Zahl der Arbeitslosen sank 2017 binnen Jahresfrist auf 7,0 Prozent. Dies entspricht dem niedrigsten Jahreswert seit Beginn der Arbeitsmarktstatistik¹. Leipzig ist damit im Bundesvergleich ein attraktiver Standort für seine alten aber auch für die neuen Bewohner.

Als Genossenschaft arbeiten wir im Sinne unserer Mitglieder innerhalb der gesellschaftlichen und politischen Rahmen und bringen uns nach Möglichkeiten selbst in diese Prozesse ein. Als elementare Aufgabe entwickeln wir unseren Bestand konti-

nuierlich und konnten mit der Fertigstellung des Großprojektes „ServiceWOHNEN Kregelstraße“ 78 Wohnungen neu am Markt etablieren. Mit dem erneut positiven Jahresergebnis haben wir einen weiteren Baustein zum gesunden Fortbestand unserer Genossenschaft gelegt. Damit geht das 60. Jahr seit der Gründung der UNITAS als außerordentlich erfolgreich in die interne Chronik ein.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Zeugnis über unsere Arbeit und verdeutlicht die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG im Jahr 2017.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitern, die durch ihr Engagement die Basis für diesen Erfolg bilden. Gleichermaßen möchten wir unserem Aufsichtsrat sowie allen Vertretern für ihre konstruktive Mitarbeit danken. Schließlich geht ein herzliches Dankeschön an alle Mitglieder und Geschäftspartner für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in unserem Jubiläumsjahr 2017. Getreu dem Zitat von Constantin Freiherr von Heeremann dreht sich der Fokus der genossenschaftlichen Arbeit schließlich immer in erster Linie um unsere Mitglieder.

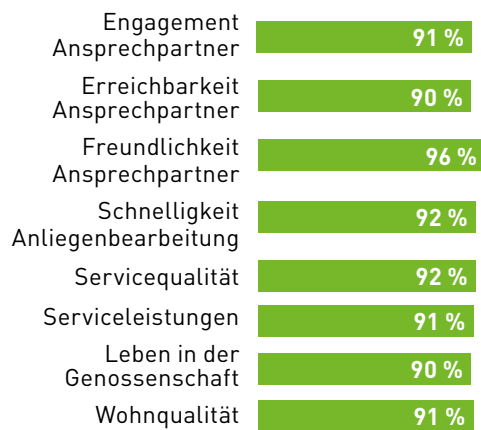
Two handwritten signatures in blue ink. The one on the left is for Iris Liebgott and the one on the right is for Steffen Foede.

Iris Liebgott
Vorstand

Steffen Foede
Vorstand

MITGLIEDERZUFRIEDENHEIT 2017

Zufriedenheit der Mitglieder mit ...

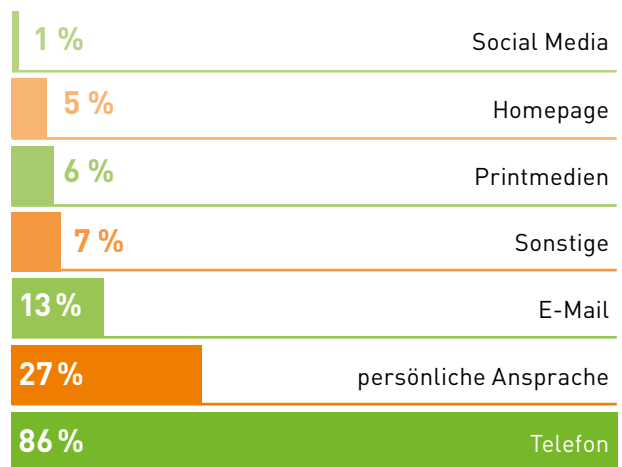


Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG erreicht mit ihren Produkten und Dienstleistungen bei ihren Mitgliedern durchweg eine Zufriedenheit von **mindestens 90 Prozent**.

Die jüngste Mitgliederbefragung zeigt, dass die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG auf einem erfolgreichen Weg ist. Die UNITAS-Mitglieder sind sehr zufrieden. Die Angebote, Produkte und Dienstleistungen sprechen breite Interessensgruppen an. Dieser Kurs wird auch 2018 fortgesetzt.

In einem Gemeinschaftsprojekt unserer Studenten der Berufsakademie und eines Beratungsunternehmens wurden insgesamt mehr als 250 Telefoninterviews geführt. Alle Teilnehmer waren sich einig: Sie würden die UNITAS weiterempfehlen. Das liegt insbesondere an der hohen Zufriedenheit unserer Mitglieder. Sie liegt in den verschiedenen Themenkomplexen regelmäßig bei mindestens 90 Prozent. So kommt die Tätigkeit der Genossenschaftsmitarbeiter bei den Mitgliedern sehr gut an. Engagement, Erreichbarkeit, Freundlichkeit und Schnelligkeit werden zu über 90 Pro-

Bevorzugte Kommunikationskanäle

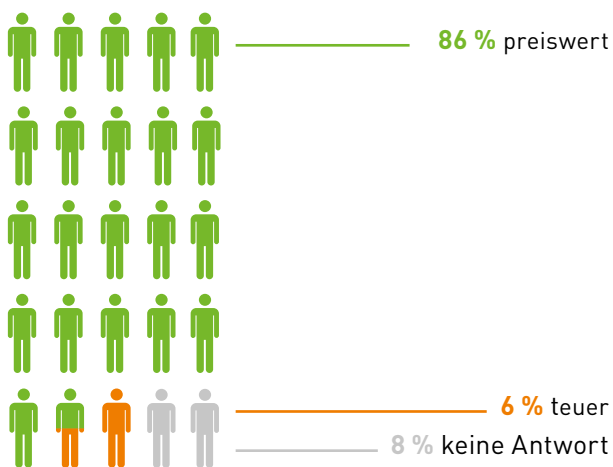


Der Wunsch nach persönlicher Ansprache spiegelt sich, über alle Altersgruppen hinweg, auch in den bevorzugten Kommunikationskanälen der Mitglieder wider. Das Telefon bleibt trotz Digitalisierung das Medium 1. Wahl.

zent positiv bewertet. Der Wert für Freundlichkeit ragt mit 96 Prozent noch heraus. Auch „Leben in der Genossenschaft“ und „Wohnqualität“ finden viel Anklang und erhalten mit über 90 Prozent Zufriedenheit eine überaus positive Bewertung. Insgesamt zeigt sich hier die starke Verbundenheit der Mitglieder zu ihrer Wohnungsgenossenschaft, die wesentlich durch die Servicequalität, Leistungen und zwischenmenschliche Werte getragen wird.

Die Genossenschaften verzeichnen derzeit eine wesentlich stärkere Nachfrage als in den letzten Jahren. Nicht nur ihre Wohnungen, auch die mit einer Genossenschaft verbundene Sicherheit, finden großen Anklang. Menschen aller Altersgruppen und mit ganz unterschiedlichen Lebenskonzepten finden hier ihr Zuhause. Gleichzeitig wird die UNITAS als modern und traditionell wahrgenom-

Die Leistungen empfinde ich als ...

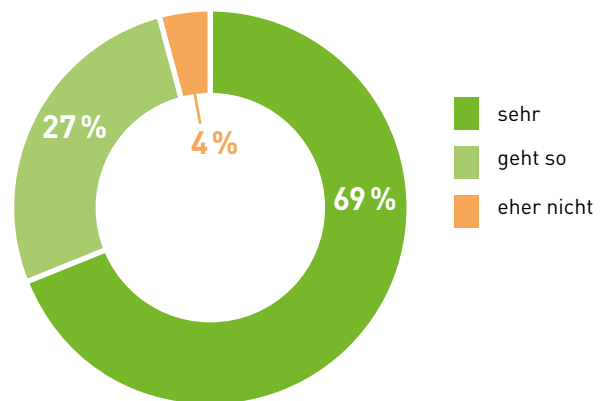


86 Prozent der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG empfinden die Leistungen und Produkte als preiswert.

men, ihr Angebot trägt sowohl individuelle als auch standardisierte Züge. Beide Aspekte vereinen, dass die Wohnungsgenossenschaft mit ihrer persönlichen Ansprache und den gelebten Werten des gemeinsamen Eigentums die Bedürfnisse der Menschen erfüllt.

Die dezentrale Steuerung durch die Beratungszentren sowie das Vorhandensein persönlicher Ansprechpartner wird altersgruppenübergreifend überdurchschnittlich hoch bewertet. Sehr interessant erscheint, dass trotz der vielfältig nutzbaren Kommunikationskanäle die telefonische Kontaktaufnahme bevorzugt wird. Auch der Kontakt per Email wird immer wichtiger. Dieses deutliche Ergebnis stellt die persönliche Ansprechbarkeit der UNITAS in Form von konkreten Mitarbeitern als herausragendes Kriterium dar.

Ich schätze die UNITAS ...



Die grundsätzlich positive Wahrnehmung der UNITAS zeigt sich in der „gefühlten Wertschätzung“ gegenüber deren Mitgliedern. Diese liegt bei fast **70 Prozent**.

Die Stadt Leipzig insgesamt ist derzeit geprägt von steigenden Mieten und den Sorgen der Menschen, wohin diese Entwicklung führen könnte. Vor diesem Hintergrund ist die Angabe von 86 Prozent der UNITAS-Mitglieder, ihre Wohnung sei preiswert, eine realistische Einschätzung der Marktlage und der Vertrauensbeweis, dass die UNITAS ihre Wohnungen als ein hohes soziales Gut betrachtet.

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG investiert seit vielen Jahren in ihre Außenwahrnehmung. Das macht sich zunehmend bemerkbar. Die Mitglieder empfinden das Bild ihrer Genossenschaft zu 70 Prozent als gut bzw. sehr gut. All diese positiven Erfahrungen, die „Persönlichkeit“ der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, führen dazu, dass die Mitglieder ein überaus positives Bild des Unternehmens zeichnen.



BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2017

- **Weiterführung / Fertigstellung Neubau „ServiceWOHNEN Kregelstraße“**
Kregelstraße 18, 04317 Leipzig
(neu: 78 Wohnungen + Gewerbe)
- **Komplexsanierung**
Bismarckstraße 62, 04509 Delitzsch
(neu: 11 Wohnungen)
- **Komplexsanierung**
„Seeburgviertel“ 3. BA, Nürnberger Str. 39–41,
04103 Leipzig (neu: 18 Wohnungen)
- **Komplexsanierung**
Fr.-Naumann-Str. 21/23/25–27, 04509 Delitzsch
(im Bestand: 24 Wohnungen)
- **Fassadensanierung**
Fichtestraße 37–41, 04275 Leipzig
- **Fassadensanierung**
August-Bebel-Str. 36 / Kurt-Eisner-Str. 13–13a,
04275 Leipzig
- **Grundleitungssanierung**
Portitzer Straße 52–60, 04318 Leipzig

BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2018

- **Komplexsanierung**
Salomonstraße 12–14a, 04103 Leipzig
- **Komplexsanierung „Seeburgviertel“ 4. BA**
Sternwartenstraße 24–28, 04103 Leipzig
- **Versorgungsleitungen WW**
Jägerstraße 3–7, 04157 Leipzig
- **Ersatzneubau Balkone**
Pösnaer Straße 11–17, 04299 Leipzig
- **Fassadensanierung**
Eichelbaumstraße 9–15, 04249 Leipzig
- **Brandschutz / Balkone und Fassade**
Alte Salzstraße 100–102, 04209 Leipzig
- **Erneuerung der Elektro-Hausanschlussräume**
Zwickauer Straße 136–142, 04279 Leipzig
- **Außenanlage**
Seeburgviertel, 04103 Leipzig
- **Außenanlage / Carports**
F.-Naumann-Str. / Feldstr., 04509 Delitzsch
- **Malerarbeiten Treppenhäuser
(nach Dringlichkeit)**
- **Schließanlagen (nach Dringlichkeit)**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG (nachfolgend auch UNITAS genannt) wurde am 17. April 1957 gegründet. Das Hauptgeschäftsfeld liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden bilden einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Die UNITAS überlässt ihre Wohnungen vorwiegend Mitgliedern, jedoch ist auch Nichtmitgliederegeschäft zugelassen.

Zum Jahresende 2017 bewirtschaftete die Genossenschaft:

| | 2017 | | 2016 | |
|-------------------------|--------|----------------|--------|----------------|
| | Anzahl | m ² | Anzahl | m ² |
| Wohnungen | 5.431 | 317.969 | 5.428 | 317.757 |
| Havariewohnungen | 4 | 273 | 4 | 273 |
| eigengenutzte Einheiten | 36 | 2.644 | 31 | 2.267 |
| Gewerbe | 30 | 3.173 | 29 | 2.810 |
| Musterwohnung | 0 | 0 | 1 | 59 |

Zur verantwortungsvollen Pflege und Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedürfnisse der Mitglieder und Neuinteressenten

am Markt werden angemessene sozialverträgliche Nutzungsentgelte und Mietpreise erhoben.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft Deutschlands ist im Jahr 2017 gewachsen. So stieg das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 2,2 Prozent (Vorjahr 1,9 Prozent). Positive Impulse kamen vor allem aus dem Inland. Die Anlageinvestitionen legten um 3,0 Prozent zu, die Bauinvestitionen um 2,6 Prozent und die Ausgaben für Ausrüstungen sogar um 3,5 Prozent. Die privaten Konsumausgaben waren laut Statistik um 2,0 Prozent höher als im Jahr 2016.

Weiterhin sorgt die kräftige Erholung der Weltwirtschaft für steigende Nachfrage nach Waren aus deutscher Produktion. Deutschlands Exporteure steuerten 2017 auf das vierte Rekordjahr in Folge zu.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau entwickeln sich gut, werden aber durch die staatliche Regulierungspolitik negativ beeinflusst.

Die organisierte Wohnungswirtschaft sorgt für bezahlbaren, attraktiven Wohnraum und ist ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften investierten im Jahr 2017 Mio. € 416 in Neubau und



Modernisierung ihrer Bestände. Die Investitionen in den Wohnungsbau werden dabei von einem anhaltenden niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt begünstigt, da nur geringe Renditen bei alternativen Kapitalanlagen erzielbar sind.

Die Arbeitsmarktlage sowie die Einkommensentwicklung gestalten sich positiv. Es ist eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Sächsische Großstädte wie Dresden und Leipzig weisen seit mehreren Jahren Bevölkerungszuwachs und eine Zunahme der Haushalte auf. Die Einwohnerzahl von Leipzig erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 10.807 auf 590.337 Personen.¹

Nach einer Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig wird 2030 eine Einwohnerzahl von 722.000 Personen erwartet.

Die Rahmenbedingungen des Leipziger Immobilienmarktes lassen sich kurz wie folgt umreißen:²

- stark entwickelnde Wirtschaft
- nachhaltiges, wenn auch leicht abflauendes Bevölkerungswachstum
- hohe Lebensqualität
- Durchschnittsalter in der Stadt liegt bei 42,8 Jahre

Obwohl die Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten noch als moderat zu beurteilen sind, ist ein genereller Anstieg der Angebotsmieten zu verzeichnen. Der Mietermarkt, wie er viele Jahre in Leipzig vorherrschend war, wandelt sich langsam

in einen Vermietermarkt. Gegenwärtig wenden Leipziger Haushalte durchschnittlich 22,6 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Kaltmiete auf. Der mittlere Preis für alle Bestands- und Erstbezugswohnungen liegt bei 6,60 €/m².²

Ein erhöhtes Baugeschehen ist in der gesamten Stadt sichtbar. Im Jahr 2016 weist die Stadt Leipzig einen Bestand von 335.024 Wohnungen (2015: 333.562 Wohnungen) aus.¹

Die Leerstandsquote ist stark gesunken. Lag diese 2011 noch bei 12,7 Prozent, beträgt diese gegenwärtig ca. 7,2 Prozent bezogen auf die Bestandswohnungen Leipziger Genossenschaften.

2.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 verlief planmäßig. Schwerpunkte der Tätigkeit waren im 60. Jahr seit der Gründung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG die laufende Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -verbesserung der Wohnungen und Häuser sowie die Fertigstellung des Neubaus in der Kregelstraße.

Begleitet wurde diese Arbeit von verschiedenen Dienst- und Serviceleistungen rund um das Wohnen.

Ein besonderer Höhepunkt war die Festveranstaltung anlässlich des 60-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft am 27. Oktober 2017.

Mitgliederbetreuung

Zum 31.12.2017 verzeichnet die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 6.268 Personen.

Quellen: ¹ www.statistik-leipzig.de

² Pisa Marktbericht 2017 (erstellt durch PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG Leipzig)

Im Geschäftsjahr wurden 463 Zugänge und 382 Abgänge an Mitgliedern registriert.

Die Geschäftsanteile beliefen sich am 31.12.2017 auf 377.832 Anteile. Es war ein Zugang von 28.250 Anteilen und ein Abgang von 23.010 zu verzeichnen.

Die Wohnungsgenossenschaft bietet vielfältige Dienstleistungen und Veranstaltungen für ihre Mitglieder an. Die von der UNITAS ins Leben gerufene Initiative „Nachbar ich brauch dich“ soll Genossenschaftsmitglieder anregen, sich gegenseitig zu helfen, zu unterstützen oder sich einfach Zeit zu nehmen und für den anderen da zu sein.

Über den „Nachbarschaftsverein – Miteinander Wohnen und Leben e.V.“ werden Freizeitaktivitäten organisiert. Die Angebote fördern das genossenschaftliche Miteinander und tragen dazu bei, das Wohnen in der UNITAS-Gemeinschaft attraktiv zu gestalten.

Eine im ersten Halbjahr 2017 durchgeführte Mitgliederzufriedenheitsbefragung von mehr als 250 Bewohnern ergab, dass alle angesprochenen Genossenschaftler uns weiterempfehlen würden. Die Zufriedenheit der Mitglieder lag in den verschiedenen Themenkomplexen, wie Engagement, Erreichbarkeit, Freundlichkeit, Schnelligkeit der Bearbeitung, Service und Wohnqualität regelmäßig bei mindestens 90 Prozent.

Die Beratung für sozial schwache oder kurzfristig in Not geratene Mitglieder gehört zum Selbstverständnis der Mitgliederbetreuung. Wir bieten Ratenzah-

lungsvereinbarungen oder Hilfestellung bei der Beantragung von staatlichen Unterstützungen an.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2017 im Saldo 3 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

| | |
|--------------------|-----------|
| ZUGANG | 78 |
| davon Neubau | 77 |
| Dachgeschossausbau | 1 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| ABGANG | -75 |
| davon Verkauf Eigentumswohnungen | 61 |
| Grundrissumgestaltung | 8 |
| Umnutzung | 6 |

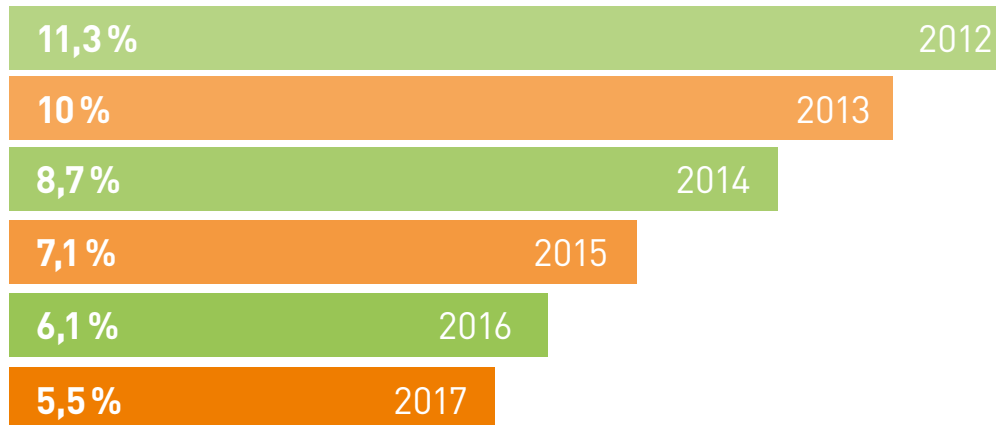
Die Vermietungssituation 2017 hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. Insgesamt gab es im Berichtsjahr 521 (i. Vj. 483) Neuvermietungen und 424 (i. Vj. 425) Wohnungskündigungen.

Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

| | 2017 | 2016 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Wohnungsleerstand | 296 WE | 333 WE |
| Leerstandsquote | 5,5 % | 6,1 % |
| Erlösschmälerungsquote | 6,6 % | 7,3 % |
| Ø Wohnungssollmiete | 4,98 €/m ² | 4,87 €/m ² |

Die Genossenschaft vermietet derzeit 99 Wohnungen in verschiedenen, zur Modernisierung

Entwicklung der Leerstandsquote für Wohnungen



vorgesehenen Objekten nicht. Unter Berücksichtigung dieser Prämisse beträgt die Leerstandsquote am 31.12.2017 3,6 Prozent.

Die Leerstände konzentrieren sich auf Gebäude in schlechteren Wohnlagen und mit niedrigem Sanierungsgrad.

In den letzten Jahren konnte, mit Hilfe hoher Investitionen in die Leerwohnungssanierung sowie in die Erweiterung des Bestandsportfolios hinsichtlich Wohnlage, Wohnungsausstattung, Preissegmentierung und Serviceangebot, der Leerstand kontinuierlich reduziert werden.

Aufgrund durchgeführter moderater Mieterhöhungen und des Bezuges des Neubaus in der Kregelstraße 18 ab August 2017 ist die durchschnittliche Sollmiete um 0,11 € pro m² gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2017 war durch zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch Neubau geprägt.

Die Ausgaben dafür gliedern sich wie folgt:

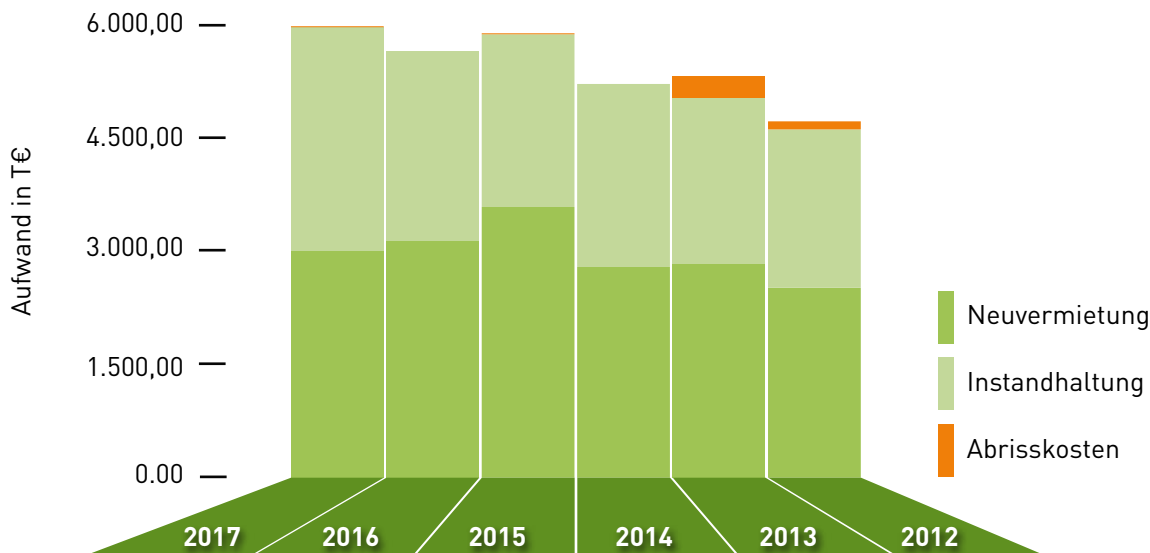
| | Angaben in T€ |
|----------------|---------------|
| Instandhaltung | 5.965 |
| Modernisierung | 6.678 |
| Neubau | 5.759 |
| gesamt | 18.402 |

Der großen Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum entsprechend wurde im August 2016 mit dem Neubauprojekt ServiceWOHNEN in der Kregelstraße 18 begonnen. Nach nur einjähriger Bauzeit konnte das Objekt ab August 2017 bezogen werden. Es entstanden 78 Wohnungen. Das Erdgeschoss ist an einen Pflegedienst vermietet, dessen Leistungen durch die Bewohner in Anspruch genommen werden können.

Neben Neubau bleibt die kontinuierliche Aufwertung der zum Kernbestand der Genossenschaft gehörenden Gebäude eine Hauptaufgabe.

So wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Berichtszeitraum durchgeführt:

Aufteilung der Instandhaltungskosten



Nürnberger Straße 39–41 im Seeburgviertel

Hier erfolgte der komplexe Umbau des Gebäudes mit Grundrissänderung, Fassadendämmung, Erneuerung der Heizungsanlage, Neubau von Balkonen und Anbau eines Aufzuges. Dazu wurde das Objekt im Vorfeld komplett leergezogen.

- malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern

Neben den genannten Maßnahmen wurde eine große Anzahl von Wohnungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung saniert.

Friedrich-Naumann-Straße 21–27 in Delitzsch

Das Bestandsgebäude wurde auch einer komplexen Sanierung unterworfen. Dazu gehörte die Erneuerung der Fenster und Fensterbänke, Fassadenmodernisierung (WDVS), Errichtung einer neuen Balkonanlage, Strangsanierung bzw. Errichtung neuer Leitungen für Heizung und Warmwasser, Erneuerung der Elektro-Steigestränge und Unterverteilungen in den Wohnungen, Austausch der vorhandenen Wohnungstüren, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser und die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche.

Die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit führte insgesamt zur nachhaltigen Verbesserung des Gebäudebestandes der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG.

Personalstruktur

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2017 für die Betreuung des Wohnungsbestandes 20 kaufmännische Mitarbeiter (davon sieben in Teilzeit), zwölf Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft und vier technische Mitarbeiter zur Verfügung.

Weitere Sanierungsprojekte waren:

- Fassadenaufwertung an verschiedenen Bestandsobjekten
- Erneuerung der Trink-, Abwasser- und Grundleitungen
- Instandsetzung von Treppenanlagen

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist Praxispartner der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig für die Studiengänge Immobilienwirtschaft sowie Service und Engineering. Gegenwärtig werden sechs Studenten ausgebildet.

| | 2017 | 2016 | Veränderung |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Langfristig gebundenes Vermögen | 189.556,1 T€ | 183.257,1 T€ | 6.299,0 T€ |
| Mittel- und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen | 9.488,7 T€ | 8.724,4 T€ | 764,3 T€ |
| Bilanzvolumen | 199.044,8 T€ | 191.981,5 T€ | 7.063,3 T€ |

| | 2017 | 2016 | Veränderung |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Langfristiges Kapital | | | |
| Eigenkapital | 125.353,5 T€ | 123.023,8 T€ | 2.329,7 T€ |
| Fremdkapital | 68.927,2 T€ | 64.999,1 T€ | 3.928,1 T€ |
| | 194.280,7 T€ | 188.022,9 T€ | 6.257,8 T€ |
| Mittel- und kurzfristiges Kapital | 4.764,1 T€ | 3.958,6 T€ | 805,5 T€ |
| Bilanzvolumen | 199.044,8 T€ | 191.981,5 T€ | 7.063,3 T€ |

Der Vorstand regelt seine Verantwortlichkeiten über einen Geschäftsverteilungsplan. Für alle Mitarbeiter sind Verantwortungsbereiche, Vertretungsregelungen und Aufgaben in Stellenbeschreibungen festgelegt.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft erhalten durch Weiterbildungsmaßnahmen über externe Anbieter die Möglichkeit, sich den notwendigen aktuellen Wissensstand anzueignen.

Die UNITAS ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Es gilt der Mantel -und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten der Wohnungswirtschaft.

3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

3.1. Vermögens- und Finanzlage

In der oben dargestellten Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr auf Grund von umfangreicher Neubau- und Modernisierungstätigkeit in den Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Dafür wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von T€ 8.580,0 aufgenommen. Insgesamt hat sich infolge der planmäßigen und vorzeitigen Tilgung von T€ 4.651,9 das Fremdkapital um T€ 3.928,1 erhöht.

Weitere Kennzahlen mit Vorjahresvergleich:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------|---------|---------|
| Eigenkapitalquote | 59,9 % | 60,8 % |
| Anlagendeckungsgrad | 102,5 % | 102,6 % |

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist zu 102,5 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt. Zum Stichtag ergibt sich eine Finanzreserve von T€ 4.724,6.



Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüber-

schuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Zahlungsströme aus der laufenden Geschäftstätigkeit dargestellt:

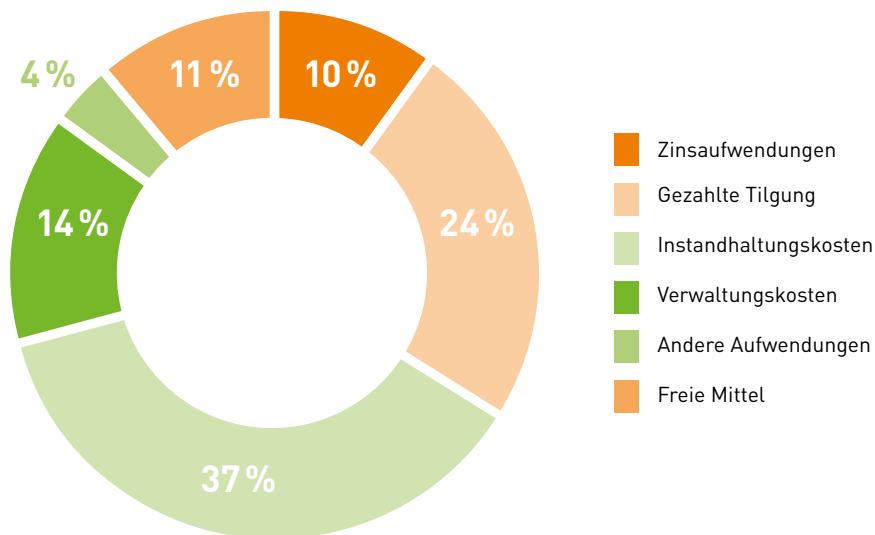
| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | 2.329,2 T€ | 1.535,2 T€ |
| + Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens | 5.203,4 T€ | 4.921,4 T€ |
| +/- Gewinn aus Anlagenabgang | -918,6 T€ | -54,4 T€ |
| +/- Zinsaufwand / Zinsertrag | 1.675,4 T€ | 1.871,5 T€ |
| +/- Erträge aus Finanzanlagen | -74,8 T€ | -56,5 T€ |
| +/- Verluste aus Verkauf von Wertpapieren | 71,7 T€ | 0,0 T€ |
| - Erträge aus Tilgungszuschuss | -99,7 T€ | 142,3 T€ |
| +/- Zu- / Abnahme erhaltener Anzahlungen sowie anderer Aktiva / Passiva | 974,9 T€ | 736,1 T€ |
| Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 9.161,5 T€ | 9.095,6 T€ |

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit T€ 65,9 über dem Niveau des Vorjahres. Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von T€ 6.003,6 kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes vertragsgemäß erbracht werden.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft wird von den folgenden Indikatoren beeinflusst:

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete | 9,7 % | 11,2 % |
| Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete | 35,2 % | 35,5 % |
| Mietenmultiplikator | Faktor 10,4 | Faktor 10,0 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | 9 Jahre | 10 Jahre |

Verwendung der Nettomieterlöse im Geschäftsjahr 2017



Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 25.422,1 (i. Vj. T€ 25.141,5) erzielt. Die Erhöhung von T€ 280,6 resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Nettomieteinnahmen infolge der Vermietung des Neubaus in der Kregelstraße 18, moderater Mieterhöhungen bei Bestandswohnungen sowie Anpassung des Nutzungsentgeltes bei Bewohnerwechsel.

Das neutrale Ergebnis enthält betriebsleistungsfremde sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen wie zum Beispiel Buchgewinne aus Anlagenabgängen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Abrissaufwendungen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet. Das positive Jahresergebnis stärkte auch in diesem Jahr das Eigenkapital und begünstigt die Voraussetzungen für zukünftige Investitionen.

| Erfolgsübersicht im Jahresvergleich | 2017 | | |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| | 2017 | 2016 | Veränderung |
| Betriebsergebnis | 1.433,9 T€ | 1.446,8 T€ | -12,9 T€ |
| Finanzergebnis | 63,8 T€ | 151,5 T€ | -87,7 T€ |
| Neutrales Ergebnis | 831,5 T€ | -63,1 T€ | 894,6 T€ |
| Jahresüberschuss | 2.329,2 T€ | 1.535,2 T€ | 794,0 T€ |



4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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.

Interne Kontrollen sind in die Arbeitsabläufe integriert oder dem Arbeitsablauf unmittelbar vor- oder nachgelagert und folgen den Prinzipien Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Im Controlling-Bereich werden vorab definierte Kennzahlen periodisch ermittelt und analysiert sowie der strategische Wirtschafts- und Finanzplan abgebildet.

Zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken wird die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie anderer, die Genossenschaft beeinflussende Faktoren, überwacht, die zu Störungen im Bereich Vermietung oder der Zahlungsfähigkeit führen könnten. Darüber hinaus erhöht sich die Sicherheit der verantwortungsvollen Bewirtschaftung unserer Bestände.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Vor dem Hintergrund der auch weiterhin soliden Geschäftsführung und der Beachtung aller relevanten Chancen und Risikopotentiale fällt die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr aus.

Die Optimierung des Bestandsportfolios ist eine der Hauptaufgaben in der Unternehmenspolitik, dazu kommt das Dienstleistungsangebot für die Mitglieder rund um das Wohnen.

Um dem gerecht zu werden, bleiben auch in den Folgejahren die Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten auf hohem Niveau.

Im Jahr 2018 wird die Komplexsanierung im Seeburgviertel fortgesetzt. Es erfolgen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Bestandsgebäude in der Salomonstraße 12 bis 14a. Im Anschluss daran soll in diesem Quartier ein Neubau errichtet werden.

Weiterhin wird in den nächsten Jahren mit der brandschutztechnischen sowie der energetischen Ertüchtigung der Hochhäuser in der Alten Salzstraße / Weißdornstraße begonnen. Diese Modernisierung wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Begleitet werden die genannten Maßnahmen von zahlreichen bestandserhaltenden und -verbessernden Projekten. Ein Augenmerk liegt dabei auf der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Allerdings wirken sich die in den letzten Jahren immer weiter verschärfenden Bedingungen der energetischen Sanierung erschwerend auf die Instandsetzung der Wohngebäude aus. Ein stetiger Anstieg der Baupreise ist die Folge. Eine Refinanzierung der Investitionen, das heißt eine kostendeckende Mietanhebung, ist unter gegenwärtigen Marktbedingungen nicht oder nur begrenzt möglich. Hier müssen Mietkappungen zur Drosselung der



Belastung der Bewohner vorgenommen werden, um so dem genossenschaftlichen Auftrag zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens zu folgen.

Dennoch wird aufgrund des hohen Investitions- und Instandhaltungsniveaus mit steigenden Umsatzerlösen einerseits durch Mieterhöhungen gemäß § 558d BGB, andererseits durch Anpassungen der Entgelte im Rahmen der Neuvermietung gerechnet.

Die Finanzierung der geplanten Modernisierungen und Investitionen ist sowohl über die Neuaufnahme von Kapitalmarktdarlehen als auch durch Eigenkapital vorgesehen. Durch die Darlehensneuaufnahmen wird die Zinsbelastung steigen.

Die Risiken im Bereich des Kapitalmarktes halten sich aufgrund steigender Tilgungsanteile im überschaubaren Rahmen. Das für die Genossenschaft bestehende Zinsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den finanzierenden Kreditinstituten zu minimieren. Aus dem langfristigen Wirtschafts- und Finanzplan lässt sich ableiten, dass die UNITAS auch zukünftig in der Lage sein wird, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.



Als problematisch stellen sich auch die meist durch die Öffentliche Hand selbst veranlassten Preisanstiege im Bereich der Betriebskosten dar. Die UNITAS nutzt die Möglichkeiten zur Kostensenkung durch Einsparungen oder Neuverhandlungen von Verträgen aus.

Mit dem eingesetzten ERP-System „Wodis Sigma“ ist eine sichere und stabile Bestandsverwaltung auch zukünftig gewährleistet. Die Umsetzung der im Mai in Kraft tretenden Datenschutzverordnung ist gewährleistet.

Die Digitalisierung und die moderne Kommunikationstechnik bestimmen zunehmend den Alltag. Vom Arbeitsplatz bis in die Wohnung erstrecken sich die digitalen Prozesse. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG steht vor der Aufgabe, eine Digitalisierungsstrategie zu entwickeln. Im Fokus stehen dabei:

- Betriebliche Optimierung
- Intelligentes Gebäude
- Kommunikationswege mit dem Mitglied

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Leipziger Immobilienmarktes, der anhaltenden gesellschaftlichen Veränderungen sowie vielfältiger Wohntrends steht die UNITAS vor großen Herausforderungen.

Wir verzeichnen sich wandelnde Wohnwünsche wie kleine Haushalte mit großen Flächen oder Woh-

nungsnutzer mit den verschiedensten Lebensstilen. Dieser Umstand führt zu einer weiteren sozialen Polarisierung.

Die wichtigsten Themen der zukünftigen strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft sind:

- Nachhaltigkeit der Bestandsbewirtschaftung
- Prozessorganisation und Informationstechnologie
- Personalentwicklung
- Finanzierung
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Partnerschaften
- Kundenkommunikation und Marketing

Das genossenschaftliche Potenzial kann nur sichtbar werden, wenn die besonderen Vorteile des Wohnens in unserer Genossenschaft kommuniziert werden.

Weiterhin müssen hinsichtlich der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit die Bestände der UNITAS wettbewerbsfähig bleiben. Die Genossenschaft steht vor der Aufgabe, energetische Modernisierung wirtschaftlich vertretbar umzusetzen.

Nach wie vor hat die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage höchste Priorität. Eng damit im Zusammenhang steht die Verbesserung unserer Eigenkapitalausstattung – eine wichtige Voraussetzung zur weiteren Stabilisierung des Unternehmens und für bevorstehende Investitionen. Insoweit müssen künftig auch Erhöhungen der Nutzungsgebühren in Erwägung gezogen werden. Hierbei wird aber nach

dem Grundsatz der Angemessenheit verfahren. Zusammengefasst können nach heutiger Einschätzung für die kommenden zwei Jahre keine bestandsgefährdenden Risiken für die weitere Entwicklung der Genossenschaft erkannt werden. Wir rechnen 2018 mit steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 18.330,0. Auch die Zinsaufwendungen werden sich aufgrund geplanter Modernisierungs- und Neubauprojekte sowie der damit verbundenen Fremdkapitalaufnahme um rd. T€ 50 erhöhen. Zur Sicherung günstiger Konditionen bei Neukrediten nutzt die Genossenschaft Forward-Vereinbarungen. Der Einsatz anderer Finanzinstrumente ist nicht vorgesehen.

Auf Basis der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung ist davon auszugehen, dass die Wohnungsgenossenschaft weiterhin eine positive Entwicklung nehmen wird und Jahresüberschüsse erzielt. Die UNITAS soll auch weiterhin als familiäre, innovative und dienstleistungsorientierte Genossenschaft in Leipzig und Delitzsch wahrgenommen werden.

Leipzig, 18.04.2018



Iris Liebgott
Vorstand

Steffen Foede
Vorstand

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

| Aktivseite | 31.12.2017 | | Vorjahr |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände | | 52.587,73 | 79.732,93 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte | 181.964.042,81 | | 171.521.150,50 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.170.859,42 | | 4.210.662,81 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 881.949,86 | | 881.949,86 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 296.571,38 | | 240.831,78 |
| 5. Anlagen im Bau | 0,00 | | 4.404.294,24 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 681.327,92 | | 252.133,74 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 700.791,66 | | 0,00 |
| | | 188.695.543,05 | 181.511.022,93 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 300,00 | 630.986,00 |
| Anlagevermögen gesamt | | 188.748.430,78 | 182.221.741,86 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 10.873.020,69 | | 10.782.993,13 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 229.825,93 | | 309.107,32 |
| | | 11.102.846,62 | 11.092.100,45 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 60.982,65 | | 52.695,13 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 520.824,00 | | 57.050,00 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.664,21 | | 47.710,15 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 745.236,95 | | 1.125.352,08 |
| | | 1.331.707,81 | 1.282.807,36 |
| III. Sonstige Wertpapiere | | 0,00 | 136.880,44 |
| IV. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 7.021.774,61 | | 6.832.621,12 |
| 2. Bausparguthaben | 1.706.971,62 | | 1.190.991,88 |
| | | 8.728.746,23 | 8.023.613,00 |
| Umlaufvermögen gesamt | | 21.163.300,66 | 20.535.401,25 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 6.070,20 | 7.316,19 |
| Bilanzsumme | | 209.917.801,64 | 202.764.459,30 |

| Passivseite | 31.12.2017 | | Vorjahr |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 416.929,72 | | 317.903,06 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 6.376.699,67 | | 6.389.818,90 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | | 156,46 |
| - rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | (13.242,96) | 6.793.629,39 | 6.707.878,42 |
| | | | (10.414,24) |
| II. Kapitalrücklage | | 1.331.110,60 | 1.317.490,60 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 90.349.365,82 | | 90.349.365,82 |
| 2. Gesetzliche Rücklage | 982.872,86 | | 749.957,33 |
| - davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt | (232.915,53) | | (153.520,10) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 24.217.203,26 | | 24.217.203,26 |
| - davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt | (0,00) | | (1.381.680,90) |
| | | 115.549.441,94 | 115.316.526,41 |
| IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust | | | |
| 1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | 2.329.155,25 | | 1.535.201,00 |
| 2. Einstellung in die Ergebnisrücklage | -232.915,53 | | -1.535.201,00 |
| | | 2.096.239,72 | 0,00 |
| Eigenkapital gesamt | | 125.770.421,65 | 123.341.895,43 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 330.220,00 | 392.050,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 59.037.691,95 | | 58.364.852,66 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 10.576.108,80 | | 6.936.497,56 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 12.206.421,12 | | 12.070.625,53 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 124.154,30 | | 113.523,40 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.797.083,15 | | 1.443.909,46 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 75.700,67 | | 101.105,26 |
| - davon aus Steuern | (1.853,79) | | (1.918,85) |
| - davon im Rahmen sozialer Sicherheit | (161,57) | | (0,00) |
| | | 83.817.159,99 | 79.030.513,87 |
| Bilanzsumme | | 209.917.801,64 | 202.764.459,30 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 | 2017 | | Vorjahr |
|--|----------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 25.422.079,27 | | 25.141.503,99 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 30.290,27 | | 60.039,85 |
| | | 25.452.369,54 | 25.201.543,84 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 90.027,56 | 30.616,08 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 0,00 | 21.983,20 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.391.599,24 | 589.873,23 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -13.503.170,76 | | -13.384.156,55 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -18.118,83 | | -26.407,31 |
| | | -13.521.289,59 | -13.410.563,86 |
| Rohergebnis | | 13.412.706,75 | 12.433.452,49 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.898.426,92 | | -1.710.532,15 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -373.608,17 | | -347.330,55 |
| - davon für Altersversorgung | (-13.165,61) | -2.272.035,09 | -2.057.862,70 |
| | | | -(13.119,48) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -5.203.360,95 | -4.921.357,14 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -1.306.303,08 | -1.404.169,13 |
| 9. Erträge aus Beteiligung | | 0,00 | 128.155,00 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen | | (0,00) | (128.155,00) |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 74.767,36 | 0,00 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 60.642,49 | 95.102,53 |
| 12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | | 0,00 | -71.729,93 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -1.736.065,06 | -1.966.652,41 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 3.030.352,42 | 2.234.938,71 |
| 15. Sonstige Steuern | | -701.197,17 | -699.737,71 |
| 16. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag | | 2.329.155,25 | 1.535.201,00 |
| 17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | -232.915,53 | -153.520,10 |
| 18. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen | | 0,00 | -1.381.680,90 |
| 19. Bilanzgewinn | | 2.096.239,72 | 0,00 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM DEZEMBER 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (Reg. Nr. 179).

Der Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und die Satzungsbestimmungen der Genossenschaft sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 zu beachten.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des in Kraft getretenen BilRUG wurde bei der Erstellung des Jahresabschlusses Rechnung getragen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und soweit abnutzbar, planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Wohngebäuden, für die in Vorjahren Fördergebietsabschreibungen erfolgten, wurden gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB die niedrigeren Wertansätze beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden planmäßig linear mit 25 % bzw. 33,3 % pro Jahr abgeschrieben. Trivialsoftware wird im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Die Sachanlagen werden, bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten, in der Regel wie folgt, abgeschrieben:

Angaben in % / Jahr

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Wohngebäude | 2,0 |
| Außenanlagen, Garagen und Parkplätze | 10,0 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 4,35 bis 33,3 |

Bewegliche Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von € 150 bis zu € 410 (netto) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt, solche mit einem Wert unter € 150 werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Grundsätze der verlustfreien Bewertung wurden beachtet.

Die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip fand bei der Bewertung Berücksichtigung.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu ihren Nennwerten aktiviert.

Die Rückstellungen entsprechen den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwar-

tenden Ausgaben. Ihre Bewertung erfolgte in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel (siehe Anlage 1) dargestellt.

Bei den Zugängen in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für komplexe Sanierungsmaßnahmen im Seeburgviertel (T€ 3.206,4) sowie an den Objekten in Delitzsch (T€ 3.152,2).

Das in 2016 begonnene Neubauprojekt „ServiceWOHNEN“ in der Kregelstraße 18 wurde im Geschäftsjahr planmäßig fertiggestellt. Nach Ende der Baumaßnahme erfolgte die Umbuchung der Gesamtkosten in Höhe von T€ 9.808,1 aus dem Posten Anlagen im Bau in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Abgänge von T€ 1.583,1 resultieren überwiegend aus dem Verkauf von 61 Eigentumswohnungen in den Wohnanlagen Fritz-Simon-Straße 1-47 und Weißdornstraße 24-34.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte für das Wohngebäude in der Hühnerfeldstraße eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 175,6, da hier aufgrund baulicher Mängel ein vollständiger Rückbau vorgesehen ist.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten im Wesentlichen Planungskosten von T€ 311,7 für die brand-

schutztechnische und energetische Sanierung der Hochhäuser in der Alten Salzstraße / Weißdornstraße sowie T€ 369,6 für künftige Neubaumaßnahmen.

Die Genossenschaft hat zum 01.01.2018 ein Wohngebäude mit 12 Einheiten in der Stadt Delitzsch erworben. Die Kaufpreiszahlung erfolgte bereits Mitte Dezember 2017. Deshalb wird zum Bilanzstichtag eine geleistete Anzahlung in Höhe von T€ 700,8 ausgewiesen.

Der Abgang im Posten Andere Finanzanlagen mit insgesamt T€ 630,7 betrifft einen in 2012 abgeschlossenen Rentenversicherungsvertrag für Vermögensaufbau, für den die Verlängerungsoption nicht in Anspruch genommen wurde.

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 10.873,0 (Vorjahr T€ 10.783,0) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Als Geleistete Anzahlungen in Höhe von T€ 229,8 (Vorjahr T€ 309,1) werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften ausgewiesen.

Aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in der Eigentumswohnanlage Weißdornstraße 24-34 resultieren zum Bilanzstichtag Forderungen aus Verkäufen von Grundstücken in Höhe von T€ 520,8 (Vorjahr T€ 57,1). Die in diesem Zusammenhang stehenden Notaranderkonten weisen zum Bilanz-





stichtag einen Saldo von T€ 520,8 für die Genossenschaft aus.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Anteile an den Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen der Genossenschaft in verschiedenen Eigentümergemeinschaften von T€ 429,9 (Vorjahr T€ 677,6), Forderungen aus Gutschriften gegenüber Versorgern von T€ 140,9 (Vorjahr T€ 242,4), Versicherungsentschädigungen von T€ 97,6 (Vorjahr T€ 98,8) sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt von T€ 45,1 (Vorjahr T€ 44,7).

Alle ausgewiesenen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Den bestehenden Risiken bei den Forderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden ausgebucht.

Bausparguthaben in Höhe von T€ 377,7 (Vorjahr T€ 357,7) sind zur Besicherung eines Bauspardarlehens abgetreten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen in T€

| | |
|-------------------------------|-------|
| Betriebskosten | 236,0 |
| Prüfungskosten | 41,8 |
| Archivierungsrückstellung | 19,0 |
| Beiträge Berufsgenossenschaft | 14,0 |
| Urlaub | 13,4 |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage 2) dargestellt.

In dem Bilanzposten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden Hypothekendarlehen von Versicherungsgesellschaften ausgewiesen.

Der Posten Sonstige Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Überzahlung der Anteile von T€ 49,2 (Vorjahr T€ 48,3) sowie Auseinandersetzungsguthaben von T€ 18,5 (Vorjahr T€ 40,8).

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen beziffern im Wesentlichen Erlöse aus Sonstigen Lieferungen von Wärme, Strom und Wasser von T€ 12,8 sowie aus Werbung von T€ 17,5.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten neben den Erträgen des laufenden Geschäftsbetriebes insbesondere Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen von T€ 919,5, Erträge aus Versicherungsentschädigungen von T€ 153,8, periodenfremde Erträge von T€ 125,5, einen Tilgungszuschuss von T€ 99,7 sowie Erträge aus Gerichts- und Anwaltskosten von T€ 38,6.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 18,1 sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Lieferung von Wärme, Strom und Wasser von T€ 12,8 enthalten.

In den Abschreibungen sind neben planmäßigen Abschreibungen von T€ 4.899,5 außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Wohngebäude von T€ 175,6 sowie auf Bauvorbereitungskosten von T€ 128,3 enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit insgesamt T€ 1.306,3 sind T€ 128,9 periodenfremd und T€ 71,7 resultieren aus Kursverlusten von Wertpapieren.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von T€ 74,8 ergeben sich aus der Differenz der Kapitalabfindung für eine ausgelaufene Rentenversicherung und deren ursprünglichem Anlagebetrag.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Am Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen:

| | T€ |
|-------------------------------|------|
| Anmietung von Geschäftsräumen | 13,0 |

Es wird ein Treuhandsammelkonto für Mietkautionen geführt, das zum Bilanzstichtag einen Saldo von T€ 74,9 ausweist.

Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

| | Anzahl | davon Teilzeit |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 20 | 7 |
| Technische Mitarbeiter | 4 | 0 |
| Mitarbeiter Wohnungswirtschaft | 12 | 0 |
| Gesamt | 36 | 7 |

Des Weiteren werden insgesamt sieben Studenten der Berufsakademie Leipzig ausgebildet.

Mitglieder und Geschäftsguthaben:

Mitgliederbewegung:

5.865 ANFANG 2017

-1 Korrektur Vorjahr

412 ZUGANG 2017

-528 ABGANG 2017

5.748 ENDE 2017

Gemäß Satzung § 10 (1) e) wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 206 unbekannt verzogene Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 113,7 ausgeschlossen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 13,1 verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

Ergebnisverwendung:

Gemäß § 38 Abs. 2 der Satzung wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses (T€ 232,9) der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 beträgt T€ 2.096,2. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Organe**Die Mitglieder des Vorstandes sind:**

Martina Wilde (bis 30.09.2017)
Iris Liebgott (ab 01.10.2017)
Steffen Foede

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------|----------------------|
| Randolf Kluge | Vorsitzender |
| Wolfgang Obst | stellv. Vorsitzender |
| Andrea Eickhoff | |
| Joachim Eckstein | |
| Bernd Fiedler | |
| André Poser | |
| Ulrich Niekler | |

Anlagen

1 Anlagenspiegel
2 Verbindlichkeitspiegel



Leipzig, 18.04.2018

Iris Liebgott
Vorstand

Steffen Foede
Vorstand

ANLAGE 1

ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN

| | Stand 01.01.2017 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Stand 31.12.2017 |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände | 475.549,65 | 13.245,19 | -4.757,82 | 0,00 | 484.037,02 |
| davon GWG | (0,00) | (4.757,82) | (-4.757,82) | (0,00) | (0,00) |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 271.771.147,15 | 6.467.131,10 | -1.583.136,37 | 9.817.461,03 | 286.472.602,91 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten | 4.471.812,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.471.812,57 |
| Grundstücke ohne Bauten | 881.949,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 881.949,86 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 9.348,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.348,91 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 864.497,78 | 138.226,19 | -35.196,83 | 0,00 | 967.527,14 |
| davon GWG | (0,00) | (8.222,23) | (-8.222,23) | (0,00) | (0,00) |
| Anlagen im Bau | 4.404.294,24 | 5.403.792,51 | 0,00 | -9.808.086,75 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 252.133,74 | 566.892,43 | -128.323,97 | -9.374,28 | 681.327,92 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 700.791,66 | 0,00 | 0,00 | 700.791,66 |
| Sachanlagen gesamt | 282.655.184,25 | 13.276.833,89 | -1.746.657,17 | 0,00 | 294.185.360,97 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 630.986,00 | 0,00 | -630.686,00 | 0,00 | 300,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 283.761.719,90 | 13.290.079,08 | -2.382.100,99 | 0,00 | 294.669.697,99 |

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

| kumuliert 01.01.2017 | im Geschäfts- jahr | Abgänge | kumuliert 31.12.2017 | am 31.12.2017 | am 31.12.2016 |
|-------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|---------------|---------------|
|-------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|---------------|---------------|

| € | € | € | € | € | € |
|---|---|---|---|---|---|
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 395.816,72 | 40.390,39 | -4.757,82 | 431.449,29 | 52.587,73 | 79.732,93 |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|

| | | | | | |
|--------|------------|-------------|--------|--------|--------|
| (0,00) | (4.757,82) | (-4.757,82) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
|--------|------------|-------------|--------|--------|--------|

| | | | | | |
|----------------|--------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 100.249.996,65 | 4.913.294,39 | -654.730,94 | 104.508.560,10 | 181.964.042,81 | 171.521.150,50 |
|----------------|--------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----------------|

| | | | | | |
|------------|-----------|------|-------------------|---------------------|--------------|
| 261.149,76 | 39.803,39 | 0,00 | 300.953,15 | 4.170.859,42 | 4.210.662,81 |
|------------|-----------|------|-------------------|---------------------|--------------|

| | | | | | |
|------|------|------|-------------|-------------------|------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 881.949,86 | 881.949,86 |
|------|------|------|-------------|-------------------|------------|

| | | | | | |
|----------|------|------|-----------------|-------------|------|
| 9.348,91 | 0,00 | 0,00 | 9.348,91 | 0,00 | 0,00 |
|----------|------|------|-----------------|-------------|------|

| | | | | | |
|------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|------------|
| 623.666,00 | 81.548,81 | -34.259,05 | 670.955,76 | 296.571,38 | 240.831,78 |
|------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|------------|

| | | | | | |
|--------|------------|-------------|---------------|---------------|--------|
| (0,00) | (8.222,23) | (-8.222,23) | (0,00) | (0,00) | (0,00) |
|--------|------------|-------------|---------------|---------------|--------|

| | | | | | |
|------|------|------|-------------|-------------|--------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.404.294,24 |
|------|------|------|-------------|-------------|--------------|

| | | | | | |
|------|------------|-------------|-------------|-------------------|------------|
| 0,00 | 128.323,97 | -128.323,97 | 0,00 | 681.327,92 | 252.133,74 |
|------|------------|-------------|-------------|-------------------|------------|

| | | | | | |
|------|------|------|-------------|-------------------|------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700.791,66 | 0,00 |
|------|------|------|-------------|-------------------|------|

| | | | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 101.144.161,32 | 5.162.970,56 | -817.313,96 | 105.489.817,92 | 188.695.543,05 | 181.511.022,93 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|

| | | | | | |
|------|------|------|-------------|---------------|------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 300,00 | 630.986,00 |
|------|------|------|-------------|---------------|------------|

| | | | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 101.539.978,04 | 5.203.360,95 | -822.071,78 | 105.921.267,21 | 188.748.430,78 | 182.221.741,86 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|

ANLAGE 2

| VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2017 (Vorjahreszahlen in Klammern) | insgesamt | davon | |
|--|---|---|--|
| | | unter 1 Jahr | |
| | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 59.037.691,95 (58.364.852,66) | 5.150.806,87 (4.315.871,24) | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 10.576.108,80 (6.936.497,56) | 754.917,78 (581.929,05) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.206.421,12 (12.070.625,53) | 12.206.421,12 (12.070.625,53) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 124.154,30 (113.523,40) | 124.154,30 (113.523,40) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.797.083,15 (1.443.909,46) | 1.797.083,15 (1.443.909,46) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 75.700,67 (101.105,26) | 75.700,67 (101.105,26) | |
| Gesamtbetrag | 83.817.159,99 (79.030.513,87) | 20.109.083,89 (18.626.963,94) | |

| Restlaufzeit | | gesichert | |
|---|---|---|--|
| 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | Art der Sicherung |
| € | € | € | |
| 17.019.369,93 (16.517.565,68) | 36.867.515,15 (37.531.415,74) | 59.037.691,95 (58.364.852,66) | Grundpfandrecht und Verpfändung Grundpfandrecht und Verpfändung |
| 3.135.292,13 (2.519.241,45) | 6.685.898,89 (3.835.327,06) | 10.576.108,80 (6.936.497,56) | Grundpfandrecht Grundpfandrecht |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 20.154.662,06 (19.036.807,13) | 43.553.414,04 (41.366.742,80) | 69.613.800,75 (65.301.350,22) | |

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses, der hierfür die Verantwortung trägt.

Im Berichtsjahr bewirtschaftete die Genossenschaft vorrangig ihre 5.431 Wohnungen, 30 Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Fahrzeugstellplätze zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 189,6 stehen um Mio. € 4,7 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 59,9 % (Vorjahr: 60,8 %).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 2.329 nach einem Jahresüberschuss von T€ 1.535 im Vorjahr. Im Hausbewirtschaftungsbereich belief sich der Überschuss auf T€ 1.434 nach T€ 1.447 im Vorjahr. Diese Entwicklung war durch um T€ 383 höhere Nettomieterlöse, um



GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND



T€ 548 höhere Instandhaltungskosten, um T€ 265 gestiegene Abschreibungen sowie um T€ 231 niedrigere Zinsaufwendungen gekennzeichnet.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich ein Überschuss von T€ 832 nach einem Fehlbetrag von T€ 63 im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür waren um T€ 864 höhere Buchgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen. Das positive Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um T€ 88 auf T€ 64 verringert. Ursächlich waren dafür insbesondere entfallene Erträge aus Beteiligungen.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass die Verwaltungsorgane ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 27. April 2018

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Fechner
Wirtschaftsprüfer



IMPRESSUM

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG
Käthe-Kollwitz-Straße 37, 04109 Leipzig

Postanschrift
PF 10 08 64, 04008 Leipzig

Telefon: +49 341 42675-0, **Fax:** +49 341 42675-320

E-Mail: info@wg-unitas.de, www.wg-unitas.de

Fotos: UNITAS

Redaktion und Gestaltung:
W&R IMMOCOM
Richterstraße 7, 04105 Leipzig
Telefon: 0341 697 697 77-0
E-Mail: info@WundR.de, www.WundR.de