

GESCHÄFTSBERICHT

2018



UNITAS
Wohnungsgenossenschaft eG

Vorwort des Vorstandes	3
Jahresrückblick 2018	4
Übersicht Baumaßnahmen 2018 / 2019	6
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	7
Bilanz für das Geschäftsjahr 2018	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018	21
Anlagenspiegel per 31. Dezember 2018	26
Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2018	28
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30

„Der beste Prüfstein für das Gewissen eines Menschen ist vielleicht seine Bereitschaft, Opfer für künftige Generationen zu bringen, deren Dank ihn nie erreichen wird.“

Gaylord Nelson



VORWORT DES VORSTANDES



Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Zeugnis eines ereignisreichen Jahres der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Ohne den folgenden Ausführungen vorweggreifen zu wollen, kann das Geschäftsjahr 2018 insgesamt als erfolgreich im Sinne unserer Genossenschaft gewertet werden.

Wir konnten 2018 eine Reihe anspruchsvoller Aufgaben beginnen und erfolgreich abschließen. Stellvertretend sei an dieser Stelle der Abschluss des vierten und letzten Bauabschnitts im Seeburgviertel genannt. In diesem Quartier wurden in den letzten vier Jahren insgesamt 104 Wohnungen nach modernen Standards im Bestand geschaffen, welche für verschiedenste Zielgruppen nutzbar sind. Unseren Bestand nach den Wünschen der Mitglieder zu entwickeln und in einem guten Zustand zu erhalten, ist die Kernaufgabe in unserem Handeln.

Als Wohnungsgenossenschaft liegt unser Ansatz in der generationenübergreifenden Versorgung unserer Mitglieder. Die Spannweite könnte dabei nicht größer sein. Von den ersten eigenen vier Wänden, über Angebote für Familien bis hin zu serviceorientierten Wohnungen für Senioren möchten wir jedem Mitglied eine passende Wohnung anbieten. Dabei achten wir stets auf ein generationenübergreifendes Zusammenleben im Sinne unseres Leitsatzes „Miteinander wohnen!“. Jedes Mitglied kann sich dabei aktiv in die verschiedenen Prozesse einbringen. Neben der Möglichkeit, als Mitgliedervertreter aktiv zu werden, besteht für die Genossenschaftler die Möglichkeit, sich je nach persönlichen Interessen in den verschiedenen Gremien zu engagieren. Baumkommission, Rundfunkbeirat oder „Nachbar,

ich brauch Dich!“ – es gibt ein breites Spektrum, sich an der Entwicklung der UNITAS zu beteiligen. Diese Beteiligung ist charakteristisch und verdeutlicht die Relevanz von Genossenschaften, gerade auch in politisch unruhigen Zeiten.

Unser stabiles wirtschaftliches Fundament ist die Grundlage, um auch künftig den gesunden Fortbestand der UNITAS zu sichern. Auch 2018 konnten wir ein positives Jahresergebnis erzielen. Die erwirtschafteten Überschüsse dienen als wichtiger Baustein, die zahlreichen Herausforderungen, die in den kommenden Jahren zu erwarten sind, erfolgreich zu meistern.

Eine konkrete Übersicht über die wirtschaftlichen Verhältnisse im Jahr 2018 liefert dieser Geschäftsbericht.

Wir möchten diese Gelegenheit aber auch nutzen, um uns zu bedanken. Unser Dank gilt dabei besonders unseren Mitarbeitern, die durch ihren Einsatz und ihr Engagement die Basis für unseren Erfolg bilden. Wir möchten zudem unserem Aufsichtsrat sowie allen Vertretern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Freunden für ihre konstruktive Mitarbeit und Unterstützung danken.

Iris Liebgott

Vorstand

Steffen Foede

Vorstand



DIE GEMEINSCHAFT IM FOKUS

Seit über 60 Jahren baut und saniert die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG im Sinne ihrer Mitglieder und sorgt für zeitgemäßen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft mit immateriellen Leistungen das innergenossenschaftliche Zusammenleben. Das Jahr 2018 war in diesem Sinne ein ereignisreiches Jahr für die UNITAS, auf das wir mit vielen positiven Eindrücken zurückblicken.

In inzwischen guter Tradition begann das vergangene UNITAS-Jahr im Januar mit dem Neujahrsempfang, der den Rahmen für eine ganz besondere Premiere bot: Erstmals wurde der Dokumentationsfilm „60 Jahre Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG“ der Öffentlichkeit präsentiert. Studenten der Hochschule für Technik, Wirtschaft

und Kultur Leipzig (HTWK Leipzig) hatten im Jubiläumsjahr 2017 zahlreiche Veranstaltungen der Genossenschaft mit Kamera und Mikrofon begleitet und der UNITAS damit ein nachträgliches Geburtstagsgeschenk bereitet.

Nach diesem gelungenen Jahresbeginn hatte es der Sommer mit mehreren großen Veranstaltungen und nennenswerten Ereignissen in sich. Den Auftakt bildete unser alljährlicher UNITAS Beachvolleyball Cup, bekannt als „Dieter Kermes Gedenkturnier“, am 30. Juni in Grünau. Bei der 16. Auflage des beliebten Sportevents stand abermals nicht nur der sportliche Erfolg im Vordergrund. So konnte sich das fairste Team ebenso über einen Preis freuen wie die Sieger. Neu war außerdem der Preis für die Mannschaft, die sich im Vergleich zum Vorjahr am meisten steigern konnte. Trotz gleichzeitiger Fußball-Weltmeisterschaft meldeten sich über 20 Teams zum Turnier. Daneben trat die UNITAS im Juli erstmalig als Sponsor des Sommer-Beach-Camps am Timmendorfer Strand auf, das seither „UNITAS-Sommer-Beach-Camp“ heißt.

Natürlich wurde auch 2018 soziales Engagement bei der UNITAS wieder großgeschrieben. So sind wir seit Sommer Sponsor der Juniorenabteilung des FC Blau-Weiß Leipzig e.V. Der Verein bringt 250 Kinder aus 27 Nationen im Fußball zusammen und leistet so einen



wichtigen Beitrag zur Völkerverständigung und der Einheit, die unserer Wohnungsgenossenschaft ihren Namen gibt. Im Einsatz für ein schönes und lebenswertes Leipzig sind wir darüber hinaus ebenfalls seit Sommer 2018 stolzer Pate der Leipziger Zoo-Löwen.

Nach dem 60. Geburtstag der UNITAS im Vorjahr wurde am 15. September 2018 beim Sommerfest in Thekla ein weiteres großes Jubiläum begangen: Das UNITAS-Wohngebiet wurde 40 Jahre alt. Ein buntes Programm für Groß und Klein, welches vom Grillen übers Kinderschminken bis zum Freilichtkino reichte, lockte rund 200 Gäste in die Lidicestraße. Ebenfalls Grund zum Feiern gab es im September unter anderem in Volkmarisdorf und Delitzsch, wo die Fertigstellung der Sanierung an den Gebäuden sowie der Neugestaltung der Außenanlagen mit Anwohnerfesten begangen wurde.

Ende September stieß die UNITAS bei den Besuchern der Immobilienmesse Leipzig mit ihrem Angebot an modernem und bezahlbarem Wohnraum auf reges Interesse. An unserem Messestand informierten wir unter anderem über den damals noch kurz vorm Abschluss stehenden vierten Bauabschnitt im Seeburgviertel, wo mitten im Zentrum Leipzigs Wohnungen für Familien, Singles und Paare entstehen.

Im November machte Hobbyhistoriker und UNITAS-Mitglied Fritz Hundt in einer Ausstellung im Foyer Apels Bogen den Werdegang des Wilhelm-Leuschner-Platzes für jedermann nachvollziehbar.



Das Material für die 15 Ausstellungstafeln unter dem Titel „Leipziger Platzwunde“ hatte der ehemalige Lehrer für Mathematik und Physik über viele Jahre hinweg akribisch zusammengetragen. Besucher des Foyers Apels Bogen konnten dieses Stück Leipziger Geschichte bis Januar 2019 bewundern.

Mitte November ging es für die UNITAS schließlich um Grundsätzliches: Neben den genossenschaftlichen Grundgedanken des bezahlbaren Wohnens und gemeinsamen Miteinanders liegt uns die Sicherheit unserer Mitglieder besonders am Herzen. Aus diesem Grund unterzeichnete die UNITAS eG zusammen mit der Stadt Leipzig, der Leipziger Polizei und anderen Angehörigen der Leipziger Wohnungswirtschaft eine Kooperationsvereinbarung zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen, damit sich unsere Mitglieder in Zukunft noch sicherer fühlen können.

BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2018

- **Komplexsanierung**
Salomonstraße 12–14a, 04103 Leipzig
- **Komplexsanierung „Seeburgviertel“ 4. BA**
Sternwartenstraße 24–28, 04103 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 / Carports**
F.-Naumann-Str. / Feldstr., 04509 Delitzsch

BAUMAßNAHMEN IM JAHR 2019

- **Neubau Mehrfamilienhaus**
Salomonstraße 16–18a, 04103 Leipzig
- **Neubau Mehrfamilienhaus**
Leipziger Straße, 04509 Delitzsch
- **Abschluss Modernisierung und Brandschutz**
Alte Salzstraße 100–102, 04209 Leipzig
- **Fassadensanierung**
Thaerstraße 40–44 und 46–50, 04129 Leipzig
- **Instandsetzung der Abwasserleitungen,
Fassadensanierung und Anbau von Balkonen**
An der Mühle 5–7, 04288 Leipzig
- **Strangsanierung und Umbau der Bäder**
Plovdiver Straße 84, 04205 Leipzig
Jägerstraße 6, 04157 Leipzig
- **Neugestaltung Außenanlagen**
Seeburgviertel, 04103 Leipzig
- **Neugestaltung Parkplatz**
Lützowstraße, 04157 Leipzig



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG (nachfolgend auch UNITAS genannt) versorgt seit dem 17. April 1957 ihre Mitglieder mit sicherem und preiswertem Wohnraum.

Das Hauptgeschäftsfeld liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Bestandsmodernisierung sowie der Neubau von Wohngebäuden bilden einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Die Aufgabe der Genossenschaft ist, ihren Mitgliedern sicheren, zeitgemäßen und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die bei uns wohnenden Mitglieder so lang wie möglich in ihren Wohnungen selbstbestimmt leben können.

Zur Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnens engagiert sich die UNITAS auch im sozialen und kulturellen Umfeld der Wohngebiete.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die deutsche Wirtschaft verhaltener. Dennoch war 2018 das neunte Wachstumsjahr in Folge. So stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 Prozent (Vorjahr 2,2 Prozent). Positive Impulse kamen vor allem aus dem Inland, basierend auf der Kauflust der Verbraucher.

Weiterhin wurde die Konjunktur gestützt durch gestiegene Investitionen vieler Unternehmen in Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen. Hinzu kommt der anhaltende Bauboom.¹

An die Rekordvorjahre konnten Deutschlands Exporteure nicht anknüpfen. Das Exportgeschäft wird durch die von den USA angeheizten Handelskonflikte belastet. Auch musste in Deutschlands Autoindustrie aufgrund von Problemen bei der Einführung der neuen Abgas- und Verbraucherstandards zeitweise die Produktion gedrosselt werden.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau entwickeln sich gut, werden aber durch staatliche Regulierungspolitik sowie die stark steigenden Baupreise negativ beeinflusst. Bund, Länder und Kommunen haben, entgegen der gemachten Willensbekundungen, den Wohnungsbau durch entsprechende Eingriffe, insbesondere durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen, stark zum Nachteil der Bewohnerschaft zusätzlich verteuert. Kostentreiber dabei sind unter anderem Anforderungen an Energieeffizienz, Medienüberwachung, Brand- und Schallschutz, Stellplatzordnung sowie Quartierssatzungen.

Die organisierte Wohnungswirtschaft sorgt für bezahlbaren, attraktiven Wohnraum und ist ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften investierten im Jahr 2018 schätzungsweise Mio. € 472 in Neubau und Modernisierung ihrer Bestände.

Es wurden 500 Wohnungen neu geschaffen beziehungsweise neu angefangen zu bauen. Die Investitionen in den Wohnungsbau werden dabei von einem andauernden niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt begünstigt.²

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

Auch in Leipzig zeigt sich der beschriebene Trend. Deutschlandweit gehört Leipzig zu den wachsenden Städten. Im Jahr 2018 stieg die Einwohnerzahl um 6.180 auf 596.517 Bürger.³

Allerdings liegt die Entwicklung deutlich unter der Prognose der Stadtverwaltung Leipzig, die bis 2030 rund 720.000 Einwohner als wahrscheinlich hielt.

Ein Ausdruck für die Attraktivität der Messestadt ist der anhaltende Zuzug. Aufgrund der Gewerbesiedlungen von BMW, Porsche und DHL, aber auch in der Biotechnologie, Gesundheitswirtschaft, Umweltwirtschaft und Medienwirtschaft gibt es ein gutes Angebot von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.

Obwohl die Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten noch als moderat zu beurteilen sind, ist ein genereller Anstieg der Angebotsmieten (2017: 6 Prozent) zu verzeichnen.⁴

Ein erhöhtes Baugeschehen ist in der gesamten Stadt sichtbar. Im Jahr 2017 weist die Stadt Leipzig einen Bestand von 336.698 Wohnungen (2016: 335.024 Wohnungen) aus.⁵ Der Leerstand, bezogen auf die Bestandswohnungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften, betrug zum 31.12.2018 7,4 Prozent.

2.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 verlief planmäßig. Schwerpunkte der Tätigkeit waren die laufende Bestandsbewirtschaftung sowie Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -verbesserung der Wohnungen und Häuser. Begleitet wurde diese Arbeit von verschiedenen Dienst- und Serviceleistungen rund um das Wohnen.

In einer Genossenschaft sind die Mitglieder gleichzeitig Kunden und Miteigentümer und haben neben einem lebenslangen Dauernutzungsrecht auch vielfältige Mitsprachemöglichkeiten. Das Dauernutzungsrecht, das an die Einhaltung der Bedingungen des Nutzungsvertrages gebunden ist, gewährleistet einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung.

Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederbewegung blieb konstant. Zum 31.12.2018 verzeichnete die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 6.084 Personen. Im Geschäftsjahr konnten 342 Zugänge und 342 Abgänge an Mitgliedern registriert werden.

Die Geschäftsanteile beliefen sich am 31.12.2018 auf 373.312 Anteile. Es war ein Zugang von 20.880 Anteilen und ein Abgang von 19.820 zu verzeichnen. Zum Bilanzstichtag betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder T€ 6.448, das sind um T€ 71 mehr als im Vorjahr.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr waren alle Verantwortlichen und Beschäftigten der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung bestrebt. Sie ist ein fester Bestandteil der Arbeit und wird zum Teil auch von engagierten Mitgliedern ehrenamtlich geleistet.

Quellen: 2 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

3 Leipziger Volkszeitung – 10.01.2019

4 Pisa Marktbericht 2018 (erstellt durch PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG Leipzig)

5 www.statistik-leipzig.de

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2018 insgesamt 5.484 Einheiten und 292 Stellplätze. Der Bestand befindet sich in verschiedenen Stadtteilen von Leipzig und in Delitzsch.

Zum Jahresende 2018 bewirtschaftete die Genossenschaft:

	2018		2017	
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	5.414	317.158	5.431	317.969
Havariewohnungen	4	273	4	273
eigengenutzte Einheiten	38	2.677	36	2.644
Gewerbe	28	3.099	30	3.173

Die Vermietungssituation 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. Insgesamt gab es im Berichtsjahr 416 (im Vorjahr 521) Neuvermietungen und 391 (im Vorjahr 424) Wohnungskündigungen.

Wichtige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	2018	2017
Wohnungsleerstand (inkl. WEG)	267 WE	296 WE
Leerstandsquote	4,9 %	5,5 %
Erlösschmälerungsquote	5,6 %	6,6 %
Ø Wohnungssollmiete	5,10 €/m ²	4,98 €/m ²

Die Genossenschaft vermietet derzeit 43 Wohnungen in verschiedenen, zur Modernisierung vorgesehenen Objekten nicht. Unter Berücksichtigung dieser Prämisse betrug am 31.12.2018 die Leerstandsquote 4,1 Prozent.

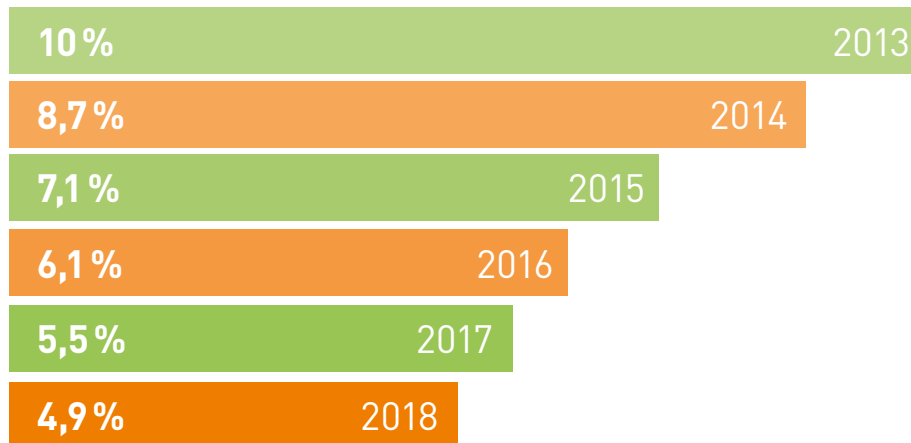


Die Leerstände konzentrieren sich auf Gebäude mit niedrigem Sanierungsgrad.

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.

Die durchschnittliche Sollmiete hat sich um 0,12 € erhöht. Der Anstieg resultiert aus der Ende 2017 erfolgten Fertigstellung des dritten Bauabschnittes der Modernisierungsmaßnahme im Seeburgviertel mit 18 Wohnungen, die schrittweise bis Sommer 2018 der Vermietung zugeführt wurden. Weiterhin spiegelt sich die ganzjährige Vermietung unseres im Vorjahr eingeweihten Neubaus in der Kregelstraße sowie der bereits in der Vergangenheit eingeschlagene Weg, der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten sowie der Anpassung der Grundmiete bei Neuvermietung, in dieser Entwicklung wider.

Entwicklung der Leerstandsquote für Wohnungen



Das Geschäftsjahr 2018 war durch zahlreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch Neubau geprägt.

Die Ausgaben dafür gliedern sich wie folgt:

	2018	2017
Instandhaltung	7.008 T€	5.965 T€
Modernisierung	6.761 T€	6.678 T€
Neubau	1.412 T€	5.759 T€
gesamt	15.181 T€	18.402 T€

Neben Neubau bleibt die kontinuierliche Aufwertung der zum Kernbestand der Genossenschaft gehörenden Gebäude eine Hauptaufgabe. So wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Berichtszeitraum durchgeführt:

Sternwartenstraße 24 bis 28 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.

Salomonstraße 12 bis 14

An diesem Gebäude wurden neue Balkone angebaut und bereits vorhandene Balkone saniert. Weiterhin wurde das Objekt brandschutztechnisch ertüchtigt und eine umfassende Fassadensanierung durchgeführt.

Alte Salzstraße 100 bis 102

Mit dem ersten Bauabschnitt begann die brandschutztechnische und energetische Ertüchtigung der Hochhäuser in diesem Quartier.

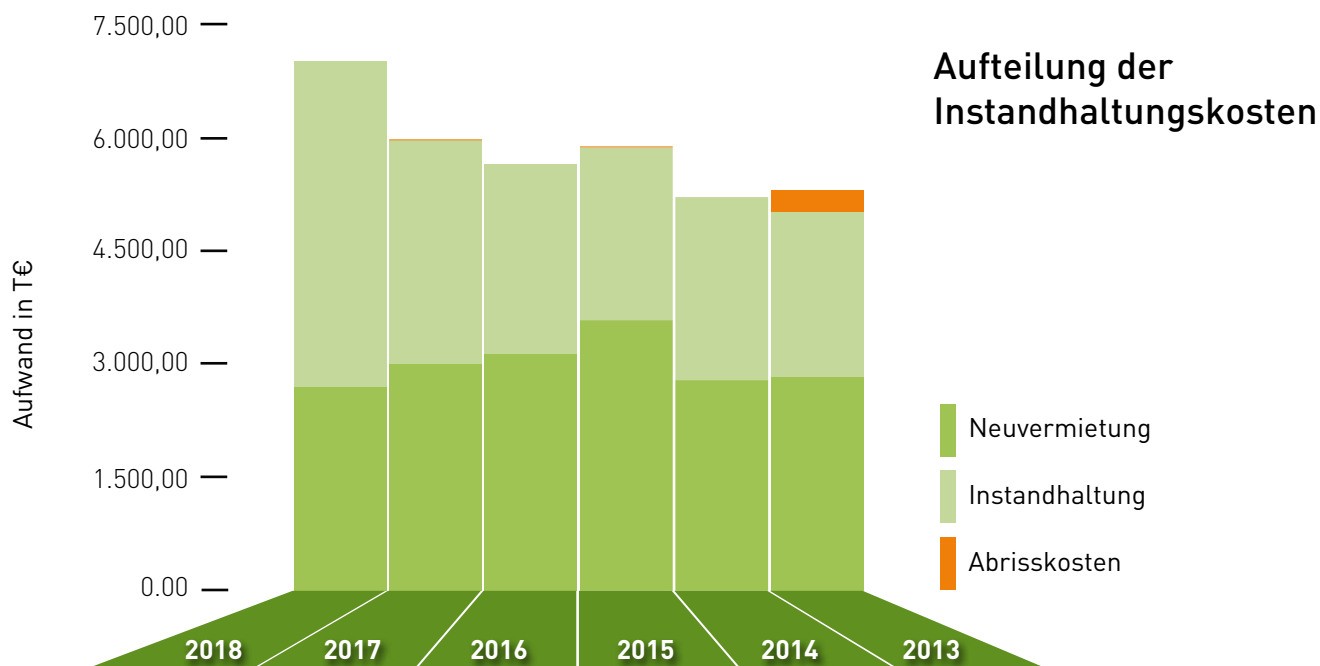
Eichelbaumstraße 9 bis 15 sowie Pösnaer Straße 11 bis 17

An diesen Objekten wurde die Fassade im Zusammenhang mit einer Balkonsanierung beziehungsweise des Neubaus von Balkonen saniert.

Weitere Projekte waren:

- Erneuerung der Trink-, Abwasser- und Grundleitungen
- Instandsetzung von Treppenanlagen
- malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern

Die Aufwendungen für die Kleininstandhaltung und für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit der Wohnungen sind, analog der Vorjahre, ein nicht unerheblicher Teil der Instandhaltungskosten.



Durch die hochwertige und an den Bedarf angepasste Modernisierung und Instandhaltung wird fortwährend saniertes Wohnraum in sehr guter Qualität bereitgestellt, was auch Ausdruck in den erzielten Vermietungsergebnissen findet.

Tochtergesellschaft

Im Berichtsjahr 2018 hat die Genossenschaft ein 100 prozentiges Tochterunternehmen, die UNITAS Service GmbH, gegründet. Im Zusammenhang mit den knapper werdenden Ressourcen auf dem Bau- und Handwerkermarkt möchte die Genossenschaft durch diesen Schritt ihre Flexibilität hinsichtlich notwendiger Instandhaltungen eigener Immobilien sichern. Weiterhin sollen zukünftig, mit Hilfe der Service GmbH, weitere Dienste für die Mitglieder angeboten werden.

Personal

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern standen der Genossenschaft im Jahr 2018 für die Betreuung des Wohnungsbestandes 21 kaufmännische Mitarbeiter (davon sechs in Teilzeit), 13 Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft (davon ein Mitarbeiter in Teilzeit) und drei technische Mitarbeiter zur Verfügung.

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist Praxispartner der Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig, für die Studiengänge Immobilienwirtschaft sowie Service Engineering. Durchschnittlich waren sechs Studenten mit dem Ziel des Ausgleichs von rentenbedingten Abgängen und der Beibehaltung einer hohen Servicequalität für die Zukunft vertraglich gebunden.

Im Geschäftsjahr wurde die Organisationsstruktur in der Genossenschaft harmonisiert. Ziel war es, in allen Bereichen eine Teamstruktur aufzubauen, die Prozesse weiter zu optimieren und eine flache Hierarchiestruktur zu gewährleisten.

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 folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

	2018	2017	Veränderung
Langfristig gebundenes Vermögen	191.454,7 T€	189.556,1 T€	1.898,6 T€
Mittel- und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen	7.949,3 T€	9.488,7 T€	-1.539,4 T€
Bilanzvolumen	199.404,0 T€	199.044,8 T€	359,2 T€

	2018	2017	Veränderung
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	127.892,0 T€	125.353,5 T€	2.538,5 T€
Fremdkapital	67.541,3 T€	68.927,2 T€	-1.385,9 T€
	195.433,3 T€	194.280,7 T€	1.152,6 T€
Mittel- und kurzfristiges Kapital	3.970,7 T€	4.764,1 T€	-793,4 T€
Bilanzvolumen	199.404,0 T€	199.044,8 T€	359,2 T€

Das Bilanzvolumen erhöhte sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund umfangreicher Neubau- und Modernisierungstätigkeiten in dem Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Dafür wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von T€ 4.200,0 aufgenommen. Insgesamt hat sich infolge der planmäßigen und vorzeitigen Tilgung von T€ 5.585,9 das Fremdkapital um T€ 1.385,9 verringert.

Weitere Kennzahlen mit Vorjahresvergleich:

	2018	2017
bilanzielle Eigenkapitalquote	61,0 %	59,9 %
Anlagendeckungsgrad	102,1 %	102,5 %
Durchschnittliche Objektverschuldung	208,0 €/m ²	212,0 €/m ²

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides beziehungsweise kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

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 aus der laufenden Geschäftstätigkeit dargestellt:

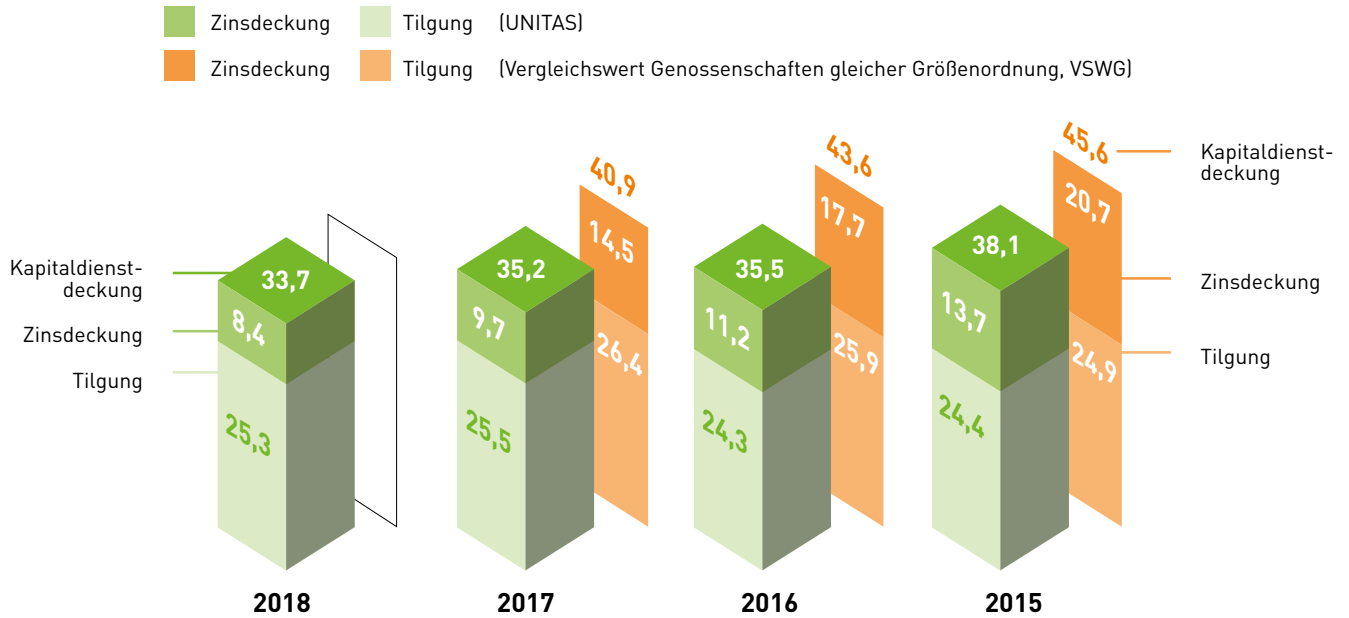
	2018	2017
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	2.456,5 T€	2.329,2 T€
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.529,6 T€	5.203,4 T€
- Saldo Gewinn / Verlust aus Anlagenabgang	-976,3 T€	-918,6 T€
+/- Zinsaufwand / Zinsertrag	1.536,3 T€	1.675,4 T€
+/- Erträge aus Finanzanlagen	0,0 T€	-74,8 T€
+/- Verluste aus dem Verkauf von Wertpapieren	0,0 T€	71,7 T€
- Erträge aus Tilgungszuschuss	-461,4 T€	-99,7 T€
+/- Zu- / Abnahme erhaltener Anzahlungen sowie anderer Aktiva / Passiva	-229,3 T€	974,9 T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.855,4 T€	9.161,5 T€

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit T€ 1.306,1 unter dem Niveau des Vorjahres. Der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von T€ 6.282,0 kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes vertragsgemäß erbracht werden.

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

	2018	2017
Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	8,4 %	9,7 %
Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete	33,7 %	35,2 %
Mietenmultiplikator	Faktor 10,1	Faktor 10,4
Dynamischer Verschuldungsgrad	8,5 Jahre	9,1 Jahre

Kapitaldienstdeckung (Zinsdeckung und Tilgung, Angaben in Prozent)



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

3.2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 26.169,1 (im Vorjahr T€ 25.422,1) erzielt. Die Erhöhung von T€ 747,0 spiegelt im Wesentlichen die Auswirkung der erstmaligen ganzjährigen Vermietung des Neubaus in der Kregelstraße und der schrittweisen Wiedervermietung der Wohnungen in der Nürnberger Straße 39–41 im Seeburgviertel wider, deren komplette Umgestaltung nach vorherigem Leerzug des Objektes Ende 2017 abgeschlossen wurde. Weiterhin hat die Genossenschaft moderate Mieterhöhungen

bei Bestandswohnungen sowie Anpassungen des Nutzungsentgeltes bei Bewohnerwechsel umgesetzt. Ergänzend dazu verringerte sich die Erlöschmälerung der Sollmiete durch die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. Allerdings haben sich die Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um € 1.043,2 erhöht, so dass das Betriebsergebnis im Berichtsjahr etwas geringer ausfiel.

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

Erfolgsübersicht im Jahresvergleich

	2018	2017	Veränderung
Betriebsergebnis	1.434,0 T€	1.433,9 T€	0,1 T€
Finanzergebnis	26,9 T€	63,8 T€	-36,9 T€
Neutrales Ergebnis	995,6 T€	831,5 T€	164,1 T€
Jahresüberschuss	2.456,5 T€	2.329,2 T€	127,3 T€



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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem besteht aus:

- dem internen Kontrollsystem
- dem Controlling
- dem Risikofrühwarnsystem

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 wird hauptsächlich das Managementinformationssystem sowie der strategische Wirtschafts- und Finanzplan abgebildet. Zur Gewinnung der unternehmerischen Sicherheit kann in der Genossenschaft auf ein umfassendes Unternehmenshandbuch als fundierte Informationsplattform zurückgegriffen werden.

Zur Früherkennung bestandsgefährdender Tendenzen besteht ein eigens auf die Bedürfnisse des Unternehmens ausgerichtetes, EDV-gestütztes Risikokontrollsystem. Vorab definierte Risikofelder sowie die Entwicklung der Unternehmenskennziffern werden regelmäßig beobachtet. Im Rahmen der Vorstands-, Planungs- und Strategiebesprechungen werden

mögliche Risikopotenziale beziehungsweise Risikofelder definiert und analysiert sowie – soweit erforderlich – Maßnahmen und Korrekturen eingeleitet und überwacht.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für 2019 sieht die Genossenschaft keine wesentlichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig.

Wir gehen von einer insgesamt konstanten Wohnungsnachfrage aus. Jedoch kann es aufgrund der Veränderung von Mieterstrukturen, möglicher Bevölkerungsschwankungen, Wanderungsbewegungen innerhalb Leipzigs sowie einem deutlichen Zuwachs an neu errichteten Wohnungen zu leicht steigenden Leerständen kommen.

Daraus schlussfolgernd könnte es bei Rückgang der Wohnungsnachfrage mittel- bis langfristig zu Handlungsbedarfen dahingehend kommen, dass weitere Umbaupotenziale in unserem Gebäudebestand entstehen. Diese Risiken sehen wir als begrenzt und steuerbar.

Unsere Objekte sind auf einem technisch zeitgemäßen Niveau. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand der Genossenschaft liegen dennoch rund 20 Jahre zurück, so dass einzelne Bauteile, aufgrund der Nutzungszeit und des damit verbundenen Verschleißes, einer steigenden Kontrolle unterliegen. Die fortschreitende Alterung des Gebäudebestandes und eine sich verschlechternde Ersatzteilsituation für ältere Anlagen können zu weiteren Investitionen führen.



Die Genossenschaft wird vor diesem Hintergrund die bereits in den Vorjahren begonnene Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie an unseren Bestandsgebäuden fortsetzen und ständig am Markt prüfen sowie in kleinerem Umfang auch Neubau nachfrage- und kundenorientiert betreiben.

Allerdings wirken sich die in den letzten Jahren sich immer weiter verschärfenden Bedingungen der brandschutztechnischen und energetischen Sanierung erschwerend auf die Instandsetzung der Wohngebäude aus. Ein stetiger Anstieg der Preise auf dem Bau- und Handwerkermarkt ist zu verzeichnen. Eine Refinanzierung der Investitionen, das heißt eine kostendeckende Mietanhebung, ist unter gegenwärtigen Marktbedingungen nicht oder nur begrenzt möglich. Es 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 mittelfristig mit steigenden Umsatzerlösen durch selektive Mieterhöhungen sowie durch Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen gerechnet.

Die Finanzierung der geplanten Modernisierungen und Investitionen ist sowohl über die Neuaufnahme von Kapitalmarktdarlehen als auch durch Eigen-

kapital vorgesehen. Durch die Darlehensneuauflagen 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 die meist durch die öffentliche Hand selbst veranlassten Preisanstiege im Bereich der Betriebskosten dar. Wir nutzen die Möglichkeiten zur Kostensenkung durch Einsparungen oder Neuverhandlungen von Verträgen aus.

Mit der eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software „Wodis Sigma“ sind eine sichere und stabile Bestandsverwaltung und das Zusammenspiel von digitalen Lösungen und ERP-System gewährleistet.

Die Digitalisierung und die moderne Kommunikationstechnik bestimmen zunehmend den Alltag. Vom Arbeitsplatz bis in die Wohnung erstrecken sich die digitalen Prozesse.

In der Digitalisierungsstrategie der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG finden Trends wie die Breitbandinfrastruktur, Onlineservice, digitale Wohnungsvermietung sowie intelligentes Gebäude



Berücksichtigung. Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft erfordert verantwortungsvolles Handeln. Jedoch muss auch weiterhin der Mensch im Mittelpunkt stehen und von den digitalen Lösungen profitieren können.

Prognosebericht

Die unternehmerische Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ist unmittelbar im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hauptstandortes Leipzig zu sehen. Positiv zurückliegende Tendenzen haben die Stadt als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum erstarken lassen.

Demzufolge erkennen wir gegenwärtig keine erheblichen Beeinträchtigungen des Unternehmensfortbestandes. Unsere gut sanierten Wohnungsbestände werden auf dem Leipziger Wohnungsmarkt weiter nachgefragt sein. Unter der Prämisse steigender Anforderungen in Bezug auf Klima und Energie, sich verändernder Bevölkerungszusammensetzung, steigender Anzahl individueller Lebensentwürfe und Wohnkonzepte wird ein Wohnungsunternehmen immer vor neuen Herausforderungen stehen.

Für diese Vielfalt an Veränderungen, gekoppelt mit unsicheren Finanz- und Wirtschaftsmärkten, ist eine Genossenschaft ein stabiler Marktteilnehmer.

Nachhaltige Bestandssicherung und -erhaltung, aber auch Neubauprojekte, die das Portfolio der Genossenschaft ergänzen, haben wir mittel- bis langfristig im Blick. Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder sowie Markttrends werden beobachtet.

Ziel ist es, auch zukünftig bezahlbare Projekte umzusetzen und Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen.

Wir rechnen 2019 mit Mieterlösen von etwa T€ 19.000 und einem Jahresüberschuss von rund T€ 2.000. Aufgrund geplanter Neubauten und Modernisierungen werden neue Darlehen von ca. T€ 9.700 aufgenommen. Deshalb werden auch die Zinsaufwendungen steigen. Zur Sicherung günstiger Konditionen bei Neukrediten und Darlehensprolongationen nutzt die Genossenschaft Forward-Vereinbarungen. Es ist nicht geplant, in absehbarer Zeit alternative Finanzierungsinstrumente einzusetzen.

Auf Basis der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung ist davon auszugehen, dass die Wohnungsgenossenschaft weiterhin eine positive Entwicklung nehmen wird und Jahresüberschüsse erzielt.

Leipzig, 10.04.2019

Iris Liebgott
Vorstand

Steffen Foede
Vorstand

Aktivseite	31.12.2018		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	36.045,93		52.587,73
2. Geleistete Anzahlungen	32.945,86		0,00
		68.991,79	52.587,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten und grundstücksgleiche Rechte	183.616.659,37		181.964.042,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.074.212,39		4.170.859,42
3. Grundstücke ohne Bauten	1.149.780,20		881.949,86
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.857,00		296.571,38
6. Bauvorbereitungskosten	1.850.021,61		681.327,92
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		700.791,66
		190.969.530,57	188.695.543,05
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	300,00	50.300,00	300,00
Anlagevermögen gesamt		191.088.822,36	188.748.430,78
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	10.874.201,86		10.873.020,69
2. Geleistete Anzahlungen	166.521,78		229.825,93
		11.040.723,64	11.102.846,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	62.442,51		60.982,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		520.824,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.085,70		4.664,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	831.030,73		745.236,95
		901.558,94	1.331.707,81
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.898.930,94		7.021.774,61
2. Bausparguthaben	1.343.991,17		1.706.971,62
		7.242.922,11	8.728.746,23
Umlaufvermögen gesamt		19.185.204,69	21.163.300,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.159,86	6.070,20
Bilanzsumme		210.278.186,91	209.917.801,64

Passivseite	31.12.2018		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	317.993,78		416.929,72
2. der verbleibenden Mitglieder	6.447.642,09		6.376.699,67
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.478,23		0,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.234,09)	6.767.114,10	6.793.629,39 (13.242,96)
II. Kapitalrücklage		1.342.180,60	1.331.110,60
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.349.365,82		90.349.365,82
2. Gesetzliche Rücklage	1.228.526,37		982.872,86
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(245.653,51)		(232.915,53)
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.313.442,98		24.217.203,26
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(2.096.239,72)		(0,00)
		117.891.335,17	115.549.441,94
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.456.535,14		2.329.155,25
2. Einstellung in die Ergebnisrücklage	-245.653,51		-232.915,53
		2.210.881,63	2.096.239,72
Eigenkapital gesamt		128.211.511,50	125.770.421,65
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		154.650,50	330.220,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.856.756,93		59.037.691,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.839.028,93		10.576.108,80
3. Erhaltene Anzahlungen	12.379.731,78		12.206.421,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.720,38		124.154,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.496.585,09		1.797.083,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten	187.201,80		75.700,67
- davon aus Steuern	(2.575,80)		(1.853,79)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.797,15)		(161,57)
		81.912.024,91	83.817.159,99
Bilanzsumme		210.278.186,91	209.917.801,64

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018	2018		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.169.101,22		25.422.079,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.012,38		30.290,27
		26.198.113,60	25.452.369,54
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.181,17	90.027,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.760.654,07	1.391.599,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.468.224,68		-13.503.170,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-20.537,68		-18.118,83
		-14.488.762,36	-13.521.289,59
Rohergebnis		13.471.186,48	13.412.706,75
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.926.436,46		-1.898.426,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-391.639,42		-373.608,17
- davon für Altersversorgung	(-24.276,00)	-2.318.075,88	-2.272.035,09
			(-13.165,61)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.529.627,77	-5.203.360,95
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-921.305,71	-1.306.303,08
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		7,50	74.767,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.911,17	60.642,49
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.563.248,66	-1.736.065,06
11. Ergebnis nach Steuern		3.165.847,13	3.030.352,42
12. Sonstige Steuern		-709.311,99	-701.197,17
13. Jahresüberschuss		2.456.535,14	2.329.155,25
14. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-245.653,51	-232.915,53
15. Bilanzgewinn		2.210.881,63	2.096.239,72

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2018

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.

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 Prozent bzw. 33,3 Prozent 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 € 250 bis zu € 800 (netto) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt, solche mit einem Wert unter € 250 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 erwartenden 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€ 4.145,9), an dem Objekt in der Alten Salzstraße (T€ 1.318,9) sowie für die Neugestaltung der Außenanlage und Errichtung von Carports in Delitzsch (T€ 435,9).

Die Abgänge von T€ 1.214,0 resultieren überwiegend aus dem Verkauf von 29 Eigentumswohnungen in den Wohnanlagen Weißdornstraße 4–22 und 24–34.

Zum 01.01.2018 hat die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus in Delitzsch erworben. Der bereits im

Dezember 2017 gezahlte Kaufpreis wurde aus den geleisteten Anzahlungen in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Aufgrund zukünftig geplanter Modernisierungen mit Teilrückbau der Wohngebäude in der Louis-Fürnberg-Straße 9–17 sowie in der Kantstraße 25–29 (Hinterhaus) erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 355,3.

Die Genossenschaft hat zum 01.06.2018 ein unbebautes Grundstück mit Baugenehmigung in Delitzsch erworben.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten im Wesentlichen Planungskosten von T€ 359,1 für die brand-schutztechnische und energetische Sanierung der Hochhäuser in der Alten Salzstraße / Weißdornstraße sowie T€ 1.468,2 für künftige Neubaumaßnahmen.

Im November 2018 hat die Genossenschaft eine Tochtergesellschaft, die UNITAS Service GmbH, gegründet. Unternehmensgegenstand ist Organisation, Koordination und Erbringung von Servicedienstleistungen rund um die Immobilie. Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hält 100 Prozent der Anteile, das Stammkapital beträgt T€ 50. Im Geschäftsjahr 2018 sind Gründungskosten in Höhe von T€ 5,2 bei der UNITAS Service GmbH angefallen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet T€ 10.874,2 (Vorjahr T€ 10.783,0) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Als Geleistete Anzahlungen in Höhe von T€ 166,5 (Vorjahr T€ 229,8) werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Anteile an den Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen der Genossenschaft

in verschiedenen Eigentümergeinschaften von T€ 365,9 (Vorjahr T€ 429,9), Forderungen aus Gutschriften gegenüber Versorgern von T€ 264,4 (Vorjahr T€ 140,9) sowie Versicherungsentschädigungen von T€ 162,6 (Vorjahr T€ 97,6). Alle ausgewiesenen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

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

Sonstige Rückstellungen in T€

Prüfungskosten _____	42,9
Steuerberatungskosten _____	12,0
Aufbewahrungskosten _____	19,6
Beiträge Berufsgenossenschaft _____	16,0
Abfindungen _____	45,0
Urlaub _____	15,9

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche 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€ 44,4 (Vorjahr T€ 49,2) sowie Auseinandersetzungsguthaben von T€ 130,6 (Vorjahr T€ 18,5).

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€ 14,3 sowie aus Werbung von T€ 14,3.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten neben den Erträgen des laufenden Geschäftsbetriebes insbesondere Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen von T€ 982,5, Erträge aus Versicherungsentschädigungen von T€ 176,9, periodenfremde Erträge von T€ 59,5, einen Tilgungszuschuss von T€ 461,4 sowie Erträge aus Gerichts- und Anwaltskosten von T€ 40,6.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 20,5 sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Lieferung von Wärme, Strom und Wasser von T€ 14,3 enthalten.

In den Abschreibungen sind neben planmäßigen Abschreibungen von T€ 5.124,8 außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von T€ 355,3 sowie auf Bauvorbereitungskosten von T€ 49,5 enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit insgesamt T€ 921,3 sind T€ 32,4 periodenfremd.





Mitglieder und Geschäftsguthaben:

Mitgliederbewegung:

5.748 ANFANG 2018

342 ZUGANG 2018

-342 ABGANG 2018

5.748 ENDE 2018

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Es wird ein Treuhandsammelkonto für Mietkautionen geführt, das zum Bilanzstichtag einen Saldo von T€ 87,3 ausweist.

Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	21	6
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter Wohnungswirtschaft	13	1
Gesamt	37	7

Des Weiteren werden insgesamt sechs Studenten der Berufsakademie Leipzig ausgebildet.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 70,9 auf T€ 6.447,6 erhöht. 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 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses zehn Prozent des Jahresüberschusses (T€ 245,7) der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 beträgt T€ 2.210,9. 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:**

Iris Liebgott
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

Anlagenspiegel
Verbindlichkeitenspiegel



Leipzig, 10.04.2018

Iris Liebgott *Steffen Foede*

Iris Liebgott

Vorstand

Steffen Foede

Vorstand

ANLAGE 1

ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	484.037,02	9.250,82	-2.419,03	0,00	490.868,81
davon GWG	(0,00)	(2.419,03)	(-2.419,03)	(0,00)	(0,00)
Geleistete Anzahlungen	0,00	32.945,86	0,00	0,00	32.945,86
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	484.037,02	42.196,68	-2.419,03	0,00	523.814,67
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	286.472.602,91	6.791.616,67	-1.214.002,83	872.967,04	292.923.183,79
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	4.471.812,57	0,00	-155.988,53	0,00	4.315.824,04
Grundstücke ohne Bauten	881.949,86	267.830,34	0,00	0,00	1.149.780,20
Bauten auf fremden Grundstücken	9.348,91	0,00	0,00	0,00	9.348,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	967.527,14	87.080,97	-76.297,84	0,00	978.310,27
davon GWG	(0,00)	(21.456,30)	(-21.456,30)	(0,00)	(0,00)
Bauvorbereitungskosten	681.327,92	1.390.363,82	-49.494,75	-172.175,38	1.850.021,61
Geleistete Anzahlungen	700.791,66	0,00	0,00	-700.791,66	0,00
Sachanlagen gesamt	294.185.360,97	8.536.891,80	-1.495.783,95	0,00	301.226.468,82
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Finanzanlagen gesamt	300,00	50.000,00	0,00	0,00	50.300,00
Anlagevermögen insgesamt	294.669.697,99	8.629.088,48	-1.498.202,98	0,00	301.800.583,49

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

kumuliert 01.01.2018	im Geschäfts- jahr	Abgänge	kumuliert 31.12.2018	am 31.12.2018	am 31.12.2017
-------------------------	-----------------------	---------	-------------------------	---------------	---------------

€	€	€	€	€	€
---	---	---	---	---	---

431.449,29	25.792,62	-2.419,03	454.822,88	36.045,93	52.587,73
(0,00)	(2.419,03)	(-2.419,03)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	32.945,86	0,00
431.449,29	25.792,62	-2.419,03	454.822,88	68.991,79	52.587,73

104.508.560,10	5.314.947,99	-516.983,67	109.306.524,42	183.616.659,37	181.964.042,81
300.953,15	39.121,40	-98.462,90	241.611,65	4.074.212,39	4.170.859,42
0,00	0,00	0,00	0,00	1.149.780,20	881.949,86
9.348,91	0,00	0,00	9.348,91	0,00	0,00
670.955,76	100.271,01	-71.773,50	699.453,27	278.857,00	296.571,38
(0,00)	(21.456,30)	(-21.456,30)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	49.494,75	-49.494,75	0,00	1.850.021,61	681.327,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.791,66
105.489.817,92	5.503.835,15	-736.714,82	110.256.938,25	190.969.530,57	188.695.543,05

0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	50.300,00	300,00

105.921.267,21	5.529.627,77	-739.133,85	110.711.761,13	191.088.822,36	188.748.430,78
-----------------------	---------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

ANLAGE 2

VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2018 (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	davon	
		unter 1 Jahr	
	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.856.756,93 (59.037.691,95)	4.245.187,75 (5.150.806,87)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.839.028,93 (10.576.108,80)	772.151,39 (754.917,78)	
Erhaltene Anzahlungen	12.379.731,78 (12.206.421,12)	12.379.731,78 (12.206.421,12)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.720,38 (124.154,30)	152.720,38 (124.154,30)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.496.585,09 (1.797.083,15)	1.496.585,09 (1.797.083,15)	
Sonstige Verbindlichkeiten	187.201,80 (75.700,67)	187.201,80 (75.700,67)	
Gesamtbetrag	81.912.024,91 (83.817.159,99)	19.233.578,19 (20.109.083,89)	

Restlaufzeit		gesichert	
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
€	€	€	
17.520.927,08 (17.019.369,93)	36.090.642,10 (36.867.515,15)	57.856.756,93 (59.037.691,95)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht und Verpfändung
3.215.610,26 (3.135.292,13)	5.851.267,28 (6.685.898,89)	9.839.028,93 (10.576.108,80)	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)	
20.736.537,34 (20.154.662,06)	41.941.909,38 (43.553.414,04)	67.695.785,86 (69.613.800,75)	

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 5.414 Wohnungen, 28 Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Fahrzeugstellplätze zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Im November 2018 gründete die Genossenschaft eine Tochtergesellschaft. Unternehmensgegenstand ist die Organisation, Koordination und die Erbringung von Servicedienstleistungen rund um die Immobilie.

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 2018 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 Gliederungsvorschriften 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. € 191,5 stehen um Mio. € 3,9 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 61,0 Prozent (Vorjahr: 59,9 Prozent).

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 2.457 nach einem Jahresüberschuss von T€ 2.329 im Vorjahr. Im Hausbewirtschaftungsbereich belief sich der Überschuss unverändert zum Vorjahr auf T€ 1.434. Das Ergebnis wurde

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND



dabei durch um T€ 650 höhere Nettomieterlöse, um T€ 233 geringere Verwaltungskosten und um T€ 173 gesunkene Zinsaufwendungen beeinflusst, denen T€ 1.132 höhere Instandhaltungskosten gegenüberstanden.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ergab sich im sonstigen Bereich ein Überschuss von T€ 996 nach einem Überschuss von T€ 832 im Vorjahr. Das Teilergebnis wurde dabei insbesondere durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen von per Saldo T€ 976 sowie Tilgungszuschüsse von T€ 461 positiv beeinflusst. Denen gegenüber standen außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude in Höhe von T€ 355. Das positive Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 37 auf T€ 27 verringert.

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 12. April 2019

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