



*Geschäftsbericht*  
**2014**



## *Inhalt*

Auf einen Blick	4
Vorwort des Vorstandes	5
Das Jahr in Bildern	6
Bericht des Aufsichtsrates	8
Lagebericht	9
Jahresabschluss Aktiva	22
Jahresabschluss Passiva	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang zum Jahresabschluss	25
Anlagespiegel	28
Fristigkeiten – Rücklagenspiegel	30
Organe der Genossenschaft	31
Mitgliedschaften	32
Zeittafel zur Geschichte der wbg	33

Mit höchster Genehmigung  
Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs,  
zeigt die Entschließung gefaßt  
worden, dem Gothaer Verein zu  
Wohnungshilfe zu Gotha auf Grund  
der vorstehenden Satzungen die  
Rechte einer juristischen Person  
zu verleihen.

Zur Bekräftigung lassen sich  
diese Bestimmungen unter Beisetzung  
des Herzogl. Siegels verfertigen  
und festsetzen.

Gotha, den 27. April 1895.  
Herzoglich S. Staatsministerium  
Departement I.



Strenge

### Verleihungs-Urkunde.

Mit höchster Genehmigung Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs ist die Entschließung gefaßt worden, dem Gothaer Verein zu Wohnungshilfe zu Gotha auf Grund der vorstehenden Satzungen die Rechte einer juristischen Person zu verleihen.  
Zur Beurkundung dessen wird diese Bescheinigung unter Beisetzung des Herzogl. Siegels ausgefertigt.

Gotha, den 27. April 1895.  
Herzoglich S. Staatsministerium Departement II.  
gez. v. Strenge



**Wohnungsbaugenossenschaft  
Gotha e. G.**



## *Unsere Genossenschaft auf einen Blick*

Firma und Sitz	<b>Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.</b> 99867 Gotha, Breite Gasse 11			
Gegründet	Die Wurzeln der Genossenschaft gehen zurück auf den „Gothaer Verein zu Wohnungshilfe“ vom 27. 04. 1895. Die Genossenschaft ist Rechtsnachfolgerin der AWG „Fortschritt“.			
Registriert	beim Amtsgericht Jena unter der Nummer 100 194 des Genossenschaftsregisters			
Mitglieder	2.719 (per 31.12.2014)			
Vertreter	56			
Ersatzvertreter	12			
Wohnanlagen	in den Wohngebieten Gotha „Ost“, „Siebleben“, „Mitte“, „Süd“ und „West“			
Genossenschafts- wohnungen insgesamt	2.303	davon	182 724 1.135 262	Ein-Zimmer-Wohnungen Zwei-Zimmer-Wohnungen Drei-Zimmer-Wohnungen Vier-Zimmer-Wohnungen und größer
davon Genossenschafts- wohnungen in WEG'en	117	davon	66 46 5	Zwei-Zimmer-Wohnungen Drei-Zimmer-Wohnungen Vier-Zimmer-Wohnungen
Anzahl der Beschäftigten	22	davon	2 12 6 2	Vorstand kaufmännische Mitarbeiter technische Mitarbeiter Auszubildende



*„120 Jahre wbg – das sind 120 Jahre im Dienste der Mitglieder.“*



## **Liebe Mitglieder, werte Geschäftspartner und Freunde der Genossenschaft,**

der Tradition der vergangenen Jahre folgend, können wir Ihnen auch im Jahr des 120-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft einen erfolgreichen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 präsentieren. Dieser zeigt die wirtschaftliche Kraft und Stabilität unserer Genossenschaft in den un stetigen Zeiten der europäischen Finanzkrise, der fortschreitenden Globalisierung, der innenpolitischen Diskussion um das Maß der Regulierung des Wohnungsmarktes und der ersten Rot-Rot-Grünen Landesregierung.

Die Basis für dieses sehr gute wirtschaftliche Ergebnis bildet die hohe Vermietungsquote von fast 96 % per 31.12.2014. Die anhaltende hohe Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen zeigt, dass das Geschäftsmodell und der Förderzweck der Wohnungsgenossenschaften nach wie vor hoch im Kurs stehen bei potentiellen Wohnungsinteressenten. Es ist das spekulationsfreie und sichere Wohnen in ausgeglichenen sozialen Strukturen zu fairen Konditionen und die Fürsorge der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, die uns deutlich von anderen Anbietern am Gothaer Wohnungsmarkt unterscheidet. Ebenso wie der Fakt, dass die erwirtschafteten Einnahmen nicht externen Kapitalanlegern zugutekommen, sondern diese wieder in die Wohnungsbestände der Genossenschaft investiert werden, um die Wohnanlagen Schritt für Schritt für die Mitglieder zu modernisieren.

Dieses sieht man deutlich an der Fortführung der Modernisierungsstrategie des Wohnungsbestandes aus Eigenmitteln. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,15 Mio. € wurden die Gebäude Clara-Zetkin-Str. 67/68, Klosterstraße 8/10, Salzengasse 12, Otto-Geithner-Straße 3-17 und die Enckestraße 20/22 sowie die Außenanlagen in Gotha Ost saniert. Dass wir mit dieser schrittweisen Modernisierungsstrategie den richtigen Weg eingeschlagen haben, zeigt unter anderem auch die hohe Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen.

Hauptaugenmerk lag im Jahr 2014 auf der Vorbereitung und Planung unseres ersten Neubauvorhabens „Brühl 9-15“ seit der politischen Wende im Jahre 1989 und dessen Baubeginn mit dem symbolischen Spatenstich am 21. Juli 2014. Mit großem Interesse verfolgen die Medien das Baugeschehen, was die zahlreichen Artikel in der Presse und Beiträge im Fernsehen belegen, nicht zuletzt das medienwirksame Richtfest am 27. März 2015. Diese Medienpräsenz hat natürlich auch dazu geführt, dass wir für die

Wohnungen in der Wohnanlage Brühl 9-15 schon zahlreiche Vorverträge abschließen konnten und im Januar 2016 von einer Vollvermietung nach Abschluss der Bauarbeiten ausgehen können.

*„Das erste Neubauvorhaben seit 1989 „Brühl 9-15“ nimmt Form und Gestalt an.“*

Ein weiterer Fokus unserer Arbeit lag auf der Vorbereitung des nächsten großen Modernisierungsvorhabens der „Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6“ mit Baubeginn am 15. Juni 2015. Der teilweise Rückbau der oberen Geschosse und veränderte Wohnungsgrundrisse erforderten den kompletten Leerzug der Gebäude. Es war uns wichtig, großes Augenmerk auf die persönliche Situation unserer Genossenschaftsmitglieder zu legen und für jeden den Umzug sozial verträglich zu organisieren. Die Mehrheit der Mitglieder hat sich ausschließlich für eine Wohnung bei ihrer wbg interessiert und somit zum Ausdruck gebracht, welches hohe Maß an Vertrauen und Verbundenheit sie ihrer Genossenschaft entgegen bringen.

Dieses Vertrauen wissen der Vorstand und die Mitarbeiter zu schätzen und nehmen es als Ansporn für ihre zukünftige Arbeit, die wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. auch in den kommenden Jahren zum Wohle aller Mitglieder zu gestalten.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

und das ganze Team der wbg



Feierstunde zur 60-jährigen Mitgliedschaft



Neuankömmlinge in der wbg



Mittelalterliches Kinderfest



Seniorenreisen in die schönsten Orte des Landes





Vertreterversammlung



Bestes Ausbildungszeugnis

Unsere Schulkinder



Betriebsjubiläen 2014



Spatenstich im Brühl - Erster Neubau seit der Wende



Ausflüge zu großen und kleinen Sehenswürdigkeiten





## Liebe Vertreterinnen und Vertreter,

der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Lagebericht und den Jahresabschluss für 2014 geprüft und im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen. Er ließ sich vom Vorstand im Rahmen von 5 gemeinsamen Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Entsprechend seiner Verantwortung hat der Aufsichtsrat den Prüfungsverband der Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. (ptw) mit der Prüfung des Jahresabschlusses für 2014 beauftragt und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und ptw am 26.03.2015 die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte beraten sowie einen speziellen Prüfungsauftrag erteilt. Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung am 23.04.2015 hat der ptw die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt und über die beabsichtigte Erteilung eines uneingeschränkten Testates informiert. Weiterhin wurden die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Mitarbeitern und ptw im Rahmen der Prüfung gewürdigt sowie die hohe Transparenz der Geschäftsführung bescheinigt.

## Der Aufsichtsrat trifft auf der Grundlage seiner Prüfungen folgende Feststellungen:

1. Der Aufsichtsrat befindet sich in Übereinstimmung mit dem Vorstand, wonach Lagebericht und Jahresabschluss eine realistische, kritische und zukunftsorientierte Einschätzung der Unternehmenssituation darstellen. Der Fortbestand unserer Genossenschaft ist gewährleistet und ihre wirtschaftliche Lage hat sich weiterhin gefestigt. Die Genossenschaft konnte trotz schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt ihren guten Vermietungsstand mit einer über 95%igen Vermietungsquote halten.

2. Die in der Genossenschaft vorhandenen Dokumentationen zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gestatten eine umfassende Beurteilung der

wirtschaftlichen Situation durch den Aufsichtsrat. Der Vorstand verfügt über ein differenziert eingesetztes Risikomanagement, das es ermöglicht, frühzeitig wirksame Entscheidungen zur Sicherung des Bestandes unserer Genossenschaft und ihrer wirtschaftlichen Entwicklung vorzubereiten und den Organen der Genossenschaft - Aufsichtsrat und Vertreterversammlung - zur Entscheidung vorzulegen.

3. Das vom Vorstand realisierte Investitionsvolumen hat sich auf die Instandsetzung und energetische Sanierung der Wohnanlagen Salzengasse 12 / Klosterstraße 8/10, den Balkonanbau in der Clara-Zetkin-Str. 67, 68 und in der Friemarstraße 57, die Gestaltung der Außenanlagen in Gotha-Ost sowie auf die Herstellung der Vermietbarkeit konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Konditionen. Die Nachfrage und die Vermietung der im Jahr 2014 realisierten Modernisierungsvorhaben bestätigen das richtige Reagieren des Vorstandes auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Gotha. Die Herstellung der Vermietbarkeit mit einem finanziellen Volumen von 701,8 T€ in 2014 bleibt der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss widerspiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und bestätigt die Richtigkeit der Unternehmensstrategie.

5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 04. Juni 2015 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2014 die positive Gesamtentwicklung unserer Genossenschaft fortgesetzt hat. Das ist das Ergebnis einer strategisch und operativ klugen Arbeit des Vorstandes unter konsequenter Einbeziehung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Der Aufsichtsrat beurteilt aus den vorgenannten Feststellungen und Ergebnissen die im Lagebericht getroffenen Aussagen als realistisch und hat diesem zugestimmt. Die gesamtwirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird als stabil eingeschätzt. Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2014 in Höhe von 758.090,04 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und der „Anderen Ergebnisrücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31.12.2014 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeitern, Vertretern und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit aus.

Gotha, Juni 2015

Dr. Udo Bender  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





## I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Grundlage für unser unternehmerisches Handeln bildet die Satzung unserer Genossenschaft. In Paragraph 2 ist bestimmt, dass die Genossenschaft der Förderung ihrer Mitglieder dient und für diese eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet. Dieses Credo bestimmt die strategischen Entscheidungen des Aufsichtsrates und Vorstandes, damit eine wirtschaftliche starke Genossenschaft dem Wohle ihrer Mitglieder dienen kann.

Unsere Genossenschaft ist Eigentümer von 2.303 Wohnungen per 31.12.2014 (Vorjahr 2.306) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha. Im Jahr 2014 wurden vier Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 254,89 m<sup>2</sup> verkauft und eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 61,4 m<sup>2</sup> gekauft. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Genossenschaft ist im Bereich der gewerblichen Vermietung nicht geschäftstätig.

Im genossenschaftlichen Eigentum stehen 234.867 m<sup>2</sup> (Vorjahr 233.008 m<sup>2</sup>) Grund und Boden mit einem Buchwert von 10,58 Mio. € (Vorjahr 10,35 Mio. €). Die Veränderung der Fläche ist begründet durch den Kauf der Grundstücke im Brühl für unser Neubauvorhaben und den Verkauf von vier Eigentumswohnungen sowie den Kauf einer Eigentumswohnung.

## II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Konjunktur im Jahr 2014 hat in Europa mit einem Wachstum des europäischen Bruttoinlandproduktes von 0,8 % im Vergleich zur Weltwirtschaft mit einem Wachs-

tum von 3,4 % nur zögerlich an Fahrt aufgenommen. Die europäische Finanzkrise ist immer noch nicht überwunden, dieses zeigt ganz deutlich die Entscheidung der Europäischen Zentralbank Anfang des Jahres 2015 monatlich 60 Mrd. € für ein Anleihenkaufprogramm zur Verfügung zu stellen.

*„Die Bundesrepublik Deutschland ist das wirtschaftlich stabilste Mitglied der Europäischen Union.“*

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland lag wie im vergangenen Jahr deutlich über der Entwicklung im europäischen Wirtschaftsraum. Deutschland behauptete auch im Jahr 2014 seine weltweite Spitzenposition beim Export und konnte einen unerwartet hohen Zuwachs des Bruttoinlandproduktes um 1,5 % verzeichnen. Für das Jahr 2015 prognostizieren verschiedene Wirtschaftsinstitute ein Wirtschaftswachstum zwischen 1,3 und 1,7 %. Die Bundesrepublik Deutschland war und bleibt damit das wirtschaftlich stabilste Mitglied der europäischen Union, dass eine frühzeitige „schwarze Null“ unter den Bundeshaushalt und einen neuen Rekord bei den Beschäftigungszahlen verzeichnen konnte.

Der Arbeitsmarkt hat sich im vergangenen Jahr weiter positiv entwickelt, so dass die Anzahl der Erwerbstätigen mit 42,7 Millionen Menschen den höchsten Stand der vergangenen Jahre erreicht hat.

Die Arbeitslosenquote hat sich in Deutschland im Jahr 2014 weiter verringert und beträgt im Dezember 2014 nur noch 6,4 % und ist damit so niedrig wie noch nie in der Geschichte des vereinigten Deutschlands. Im Freistaat Thüringen lag die Arbeitslosenquote im März 2014 bei 8,5 % und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt, ist aber der niedrigste Wert in den neuen Bundesländern.



Der Landkreis Gotha liegt mit einer Arbeitslosenquote von 8 % unter dem Thüringer Durchschnitt.

Das Statistische Bundesamt schätzt ein, dass die Bevölkerung in Deutschland auf knapp 81,1 Millionen Menschen angestiegen ist (Vorjahr 80,8 Millionen Einwohner). Im Freistaat Thüringen lebten zum 31.12.2013 nach Angaben des Landesamtes für Statistik 2,16 Millionen Einwohner, damit hat sich die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr um 9.620 Personen weiter verringert. Es ist jedoch der geringste absolute Einwohnerrückgang Thüringens seit dem Jahre 1989. In der Residenzstadt Gotha waren nach Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2014 44.855 Einwohner (44.517 per 31.12.2013) mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Dieses ist ein weiteres Indiz dafür, dass der starke Trend des Bevölkerungsrückgangs im vergangenen Jahrzehnt gestoppt sein könnte. In den vergangenen 3 Jahren weist die Stadtverwaltung stabile Einwohnerzahlen von um die 44,5 T Einwohner aus.

*„Die Residenzstadt Gotha gewinnt weiter an Attraktivität als Wohn-, Kultur- und Arbeitsstandort.“*

Die Entwicklung der Bevölkerung der Residenzstadt wird für die kommenden Jahre als stabil eingeschätzt, denn der Wohnstandort Gotha hat viele Qualitäten in Bezug auf das Wohnen an sich aber auch auf das Angebot von sicheren Arbeitsplätzen bis hin zu einem vielfältigen kulturellen Angebot und vielen individuellen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die Residenzstadt Gotha wird zu-

künftig weiter vom Zuzug aus dem Umland/Landkreis profitieren. Aber auch aus der Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt, in der das Wohnungsangebot immer knapper und teurer wird, kann Gotha in den kommenden Jahren Vorteile generieren.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, sind im Jahr 2014 197 Wohnungsunternehmen, davon 105 Wohnungsgenossenschaften, 54 Wohnungsgesellschaften und 3 Aktiengesellschaften organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften 270.000 Wohnungen im Freistaat Thüringen und sind über den vtw im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin vertreten. Der Gesamtverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen ermittelt seit dem Jahr 2007 einen Geschäftsklimaindex für die Wohnungswirtschaft in Deutschland. Der Geschäftsklimaindex der Wohnungswirtschaft ist im vergangenen Jahr wie im Vorjahr um 1,5 % gestiegen und die Wohnungsunternehmen beurteilten die Geschäftslage je nach Region als gut bis sehr gut.

Die im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft organisierten Wohnungsunternehmen schätzen die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung je nach Standort mehrheitlich als stabil ein. Die Leerstandsquote in Thüringen konnte weiter gesenkt werden und die Investitionen in den Bestand und die Neubautätigkeit sind nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach modernen Wohnungen und der sehr günstigen Zinslandschaft deutlich gestiegen.

Die Wohnungsunternehmen in Thüringen betrachten die von ihnen bewirtschafteten Wohnungen als ein ho-

*„Spekulationsfreies und sicheres Wohnen ist ein wertvolles Gut.“*

hes Wirtschafts- und Sozialgut, das nicht zu spekulativen Zwecken dient. Sie sind sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mietern/Mitgliedern bewusst und richten darauf ihre Geschäftspolitik langfristig aus. Ziel ist es, der hohen ökonomischen, gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Verantwortung in allen Bereichen des Wohnens gerecht zu werden. Die Wohnungsunternehmen orientieren sich nicht am schnellen Geld, sondern am nachhaltigen Erfolg, einer sehr guten Wohnqualität und einer hohen Wohnzufriedenheit ihrer Mieter.

### III. Wirtschaftsbericht

#### 1. Geschäftsverlauf

Im Jahr des 120-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft können wir auf ein äußerst positives Geschäftsjahr 2014 zurückblicken und die ersten Prognosen für das Geschäftsjahr 2015 stimmen uns optimistisch. Die Entwicklung der wichtigsten Unternehmenskennzahlen zeigt deutlich, dass die strategischen Entscheidungen der vergangenen Jahre richtig waren und die Genossenschaft ihren satzungsgemäßen Auftrag erfolgreich erfüllt hat. Die wichtigsten Entscheidungsfelder sind hierbei die Fortführung der Entschuldungsstrategie und die Investitionen der erwirtschafteten Einnahmen in die Modernisierung der Wohnungsbestände aber auch in das erste Neubauvorhaben „Brühl 9 – 15“ im Herzen der Residenzstadt Gotha.

Unsere Mitglieder können mit Stolz auf eine sehr gute wirtschaftliche Entwicklung ihrer Genossenschaft zurückblicken, die sich nicht nur durch modernisierte Gebäude im Stadtbild manifestiert, sondern auch in der Bewertung mit der Ratingnote 1 durch die kreditgebenden Banken.

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auch im Geschäftsjahr 2014 weiter positiv entwickelt

und liegen mit 9,53 Millionen € deutlich über dem Vorjahreswert. Hier widerspiegelt sich die sehr gute Vermietungssituation und die geringe Erlösschmälerung wegen Leerstand im Bereich der Nutzungsentgelte und Betriebskosten.

Die jährliche Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte haben zur Verbesserung und dauerhaften Stabilisierung der Einnahmen unserer Genossenschaft beigetragen.

Die Erträge aus Nutzungsentgelten im Geschäftsjahr 2014 betragen 6,91 Mio. € (Vorjahr 6,85 Mio. €).

#### Vermietungssituation

Die Vermietungsquote beträgt Ende des Geschäftsjahres bezogen auf den Wohnungsbestand 95,7 %.

Am 31. Dezember 2014 waren 99 Wohnungen, das sind 4,3 % (Vorjahr: 70 Wohnungen = 3,04 %), nicht vermietet. Im Geschäftsjahr konnten 186 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 216 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2014 im Einzelnen wie folgt dar:

- |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| • modernisierter Bestand und ETW | 30 WE = 2,21 %  |
| • teilmodernisierter Bestand     | 15 WE = 2,98 %  |
| • unsanierter Bestand            | 8 WE = 2,14 %   |
| • Leerstand wegen Modernisierung | 46 WE = 63,89 % |

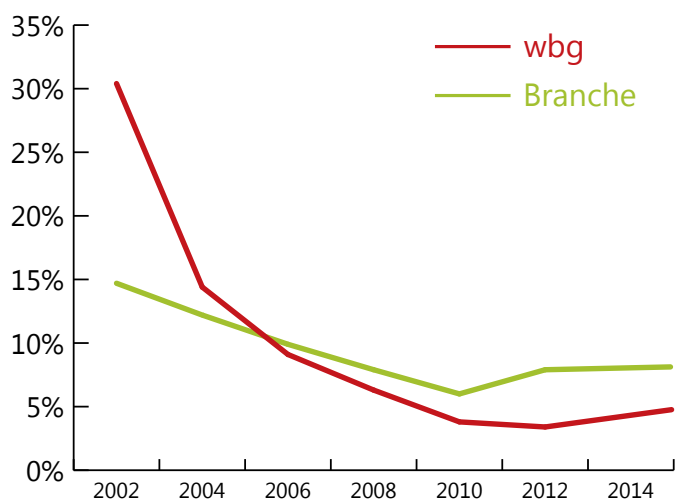
Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder vermindert sich gegenüber dem Vorjahr von 2.754 auf 2.719. Darin enthalten sind 151 Beitritte und 186 Abgänge.

Die Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand hat sich in 2014 auf 234,5 T€ (2013 - 225,4 T€) durch den Leerzug des Modernisierungsobjektes Blumenbachstraße 10–16 / Fritzelsgasse 2–6 leicht erhöht.

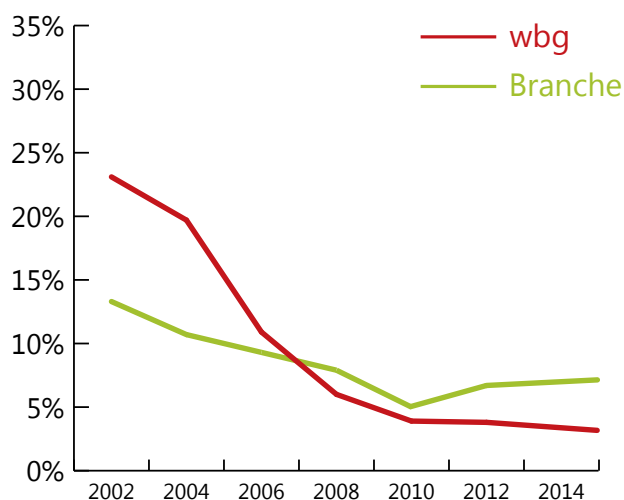
„Die umfangreichen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sind im Stadtbild weithin sichtbar.“



### Entwicklung der Leerstandsquote



### Erlösschmälerung durch Leerstand



## 2. Investitionen

### Neubau der Wohnanlage Brühl 9-15

Für unser Neubauvorhaben im Zentrum der Residenzstadt Gotha haben wir im Geschäftsjahr 2014 261,1 T€ in den Erwerb der Grundstücke Brühl 9-15 und Hospitalgasse sowie 948,7 T€ an Baukosten investiert. Diese Investition von bisher insgesamt 1,2 Mio. € erfolgte aus Eigenmitteln.

### Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6

In Vorbereitung dieses Modernisierungsvorhabens, dessen Baubeginn für den 15. Juni 2015 geplant ist, haben wir im Jahr 2014 36,8 T€ investiert.

### Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen waren unsere Wohngebiete in Gotha Siebleben - Clara-

Zetkin-Str. 67, 68 und Gotha Ost - Gestaltung der Außenanlagen und der Balkonanbau in der Friemarar Straße 57. Im Bereich der Innenstadt wurde das Gebäude Salzengasse 12 / Klosterstraße 8/10 saniert.

Insgesamt haben wir 2,15 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

#### darunter für

die laufende Instandhaltung	301.418 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	701.823 €
die planmäßige Instandsetzung	338.067 €
Modernisierung Salzengasse 12 und Klosterstraße 8/10	376.051 €
Balkonanbau Clara-Zetkin-Straße 67/68	160.321 €
Fassadensanierung O.-Geithner-Str. 3-17	134.542 €
Außenanlagen Gotha Ost	58.344 €
Balkonanbau Friemarar Straße 57	<u>77.719 €</u>
<b>2.148.285 €</b>	



Die Investitionsstrategie wird in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt, so dass die Modernisierung der Außenanlagen in Gotha Ost und der Gebäude in Gotha Siebleben im Jahre 2015 abgeschlossen wird. Gleichzeitig findet die Aufwertung des Wohngebietes in der Gothaer Innenstadt mit dem Neubauvorhaben „Brühl 9-15 und der Modernisierung der Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6“ seine Fortführung.

#### **Herstellung der Vermietbarkeit**

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 186 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 701,9 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 3,8 T€ je Wohnung entspricht. Die Spannweite des Investitionsaufwandes liegt bei ca. 300,00 € bis ca. 15.000,00 € pro Wohnung und hängt im Wesentlichen vom Zustand der Wohnung und den Wünschen des neuen Mitgliedes ab, wobei der realisierte Aufwand in das Nutzungsentgelt eingepreist wird.

#### **Beteiligung am TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG**

Im Jahr 2011 hat der Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in einer gemeinsamen Sitzung die Beteiligung am TVD beschlossen. Die Gewinnausschüttungen der letzten Jahre, die prognostizierten Gewinnerwartungen für das Jahr 2015 und die stabilen Versicherungskonditionen für unsere Genossenschaft bestätigen, dass die Entscheidung einer langfristigen Beteiligung am TVD richtig war.

Am 21.05.2013 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, sich an der Chemnitzer Siedlungsgenossenschaft eG zu beteiligen und 2 Sparbriefe mit unterschiedlicher Lauf-

zeit von 4 Jahren und 5 Jahren zu zeichnen. Dieses ist eine sichere und spekulationsfreie Geldanlage, deren Verzinsung mit 2,6 % und 3,25 % deutlich über den Zinsen der Geschäftsbanken für vergleichbare Geldanlagen liegt.

### **3. Finanzierungs- und Besicherungsmanagement**

Unsere Genossenschaft finanziert ihr langfristiges Anlagevermögen, also ihren Immobilienbestand, mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen, zinsverbilligten Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Förderdarlehen der Thüringer Aufbaubank. Die Finanzierungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

• <b>Norddeutsche Landesbank</b>	10.971.466,40 €	36,16 %
• <b>Allianz Lebensversicherungs-AG</b>	7.603.485,07 €	25,06 %
• <b>Bayerische Landesboden Kreditanstalt</b>	3.353.982,11 €	11,05 %
• <b>Thüringer Aufbaubank</b>	3.242.771,29 €	10,69 %
• <b>WL-Bank AG</b>	2.592.001,15 €	8,55 %
• <b>Deutsche Kreditbank AG</b>	2.577.276,14 €	8,49 %

---

**Σ 30.340.982,16 €**

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit 1,45 Millionen € getilgt. Einen Kredit der Thüringer Aufbaubank, dessen Zinsbindung auslief, wurde mit 369,5 T€ getilgt und die verbleibende Restschuld von 600,0 T€ auf Grund der günstigeren Konditionen zur Nord LB umgeschuldet.



Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft und die Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen widerspiegelt sich in der weiteren Reduzierung des Zinsaufwandes von 1,46 Mio. € im Jahre 2013 auf 1,37 Mio. € im Jahre 2014.

Der Vorstand beobachtet ständig die Entwicklungen am Kapitalmarkt und sieht für die Genossenschaft augenblicklich keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken. Gegenwärtig wurde die Umschuldung eines Förderdarlehens der Bayrischen Landesboden Kreditanstalt zur WL Bank vorbereitet, da die Kapitalmarktkonditionen für Kredite zurzeit günstiger sind als die mit der Bayerische Landesboden Kreditanstalt vereinbarten Konditionen.

Mit der Norddeutschen Landesbank konnten die Gespräche zur Prolongation eines Kredites abgeschlossen werden, dessen Zinsbindung im Jahre 2015 ausläuft. Auch hier konnten wir die sehr günstigen Konditionen am Kapitalmarkt für die Senkung der Zinsbelastung nutzen.

Unser Neubauvorhaben Brühl 9-15 im Herzen der Residenzstadt Gotha mit einem Investitionsvolumen von ca. 5,0 Mio. € wird mit 3,0 Mio. € Eigenkapital und 2,0 Mio. € Fremdkapital finanziert. Mit der Deutschen Kreditbank AG konnte die Bereitstellung des Fremdkapitals zu sehr günstigen Konditionen vereinbart werden.

#### **4. Entwicklung im Personalbereich**

Der Personalbestand der wbg hat sich im Geschäftsjahr 2014 geringfügig verändert. Ab August 2014 verstärkt ein zweiter Auszubildender im Berufsbild „Immobilienkaufmann“ das Team der wbg.

Die wbg ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband und ist damit nicht tarifgebunden. Der Vorstand hat ausschließ-

lich leistungsorientierte Gratifikationen gewährt. Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2014 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Vorrangig wurden die Angebote der Fachakademie der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genutzt.

#### **5. Umweltschutz**

Unsere Genossenschaft leistet im Rahmen der Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände einen aktiven und nachhaltigen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt und damit zur Erhaltung unserer natürlichen Lebensgrundlage. Die Maßnahmen sind sehr vielfältig und reichen von der energetischen Gebäudesanierung zur Reduzierung des Wärmebedarfes, über die regelmäßige Wartung aller Heizanlagen, die Auswertung der Verbrauchs- und Kostenentwicklung im Bereich der Betriebskosten bis hin zur umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen gemäß den Grundsätzen des Abfallgesetzes (Müll vermeiden - vor verwerten, vor beseitigen).

Mit der Einführung des manuellen Müllmanagements im April 2011 für einen Teilbestand von 1.455 Wohnungen wurde das Ziel verfolgt, die Müllentsorgungskosten für unsere Mitglieder durch Mülltrennung und Verdichtung deutlich zu reduzieren. Der Vergleich der Gebührenbescheide der Jahre 2010 mit 2014 hat bestätigt, dass durch den Einsatz der Fa. UTS Umwelttechnik und Abfallwirtschaft Stilke die Müllentsorgungskosten für unsere Mitglieder deutlich verringert werden konnten.

#### **6. Risikomanagement, Controlling**

Der Vorstand der Genossenschaft hat ein wirksames Risikomanagement- und Controllingssystem entwickelt und

wird dadurch in die Lage versetzt, relevante Risiken, bestandsgefährdende Entwicklungen und Planabweichungen frühzeitig zu erkennen. Damit ist gewährleistet, dass rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. Risikominderung veranlasst werden können. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information von Vorstand und Aufsichtsrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft.

Die in der Genossenschaft auf den jeweiligen Sachgebieten tätigen Mitarbeiter werden in das Risikomanagement- und Controllingssystem umfassend einbezogen und wirken an der Vorbereitung der Beratungsgrundlagen mit.

## 7. Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2014 zwei Eigentumsanlagen in der Bendastraße 1-11 und Stölzelstraße 2-12 mit insgesamt 120 Wohnungen verwaltet. Davon befinden sich noch 108 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Im Jahr 2015 wird die Genossenschaft voraussichtlich erneut eine Wohnung zurück kaufen. Angestrebtes Ziel ist es, in den nächsten Jahren alle verkauften Wohnungen zurück zu erwerben, damit die Genossenschaft wieder hundertprozentiger Eigentümer dieser beiden Anlagen ist.

## 8. Forderung aus Grundstücksverkäufen

Unsere Genossenschaft befand sich seit August 2010 in einer juristischen Auseinandersetzung mit der Bewohnergenossenschaft Gotha eG. Im notariellen Kaufvertrag UR 1408 aus dem Jahre 1998 wurden der Verkauf von 640 Wohnungen an die Bewohnergenossenschaft eG und die Zahlungsmodalitäten geregelt. Diese sahen bis zum 31.12.2009 eine zinslose Stundung des Restkaufpreises von ca. 2,0 Mio. vor. Da eine Vielzahl von Versuchen, eine einvernehmliche Anschlussregelung zu finden, an der Verweigerungshaltung der BEWO scheiterten und keinerlei Zahlungen der Bewohnergenossenschaft erfolgten, sahen wir uns gezwungen im September 2010 Klage beim Landgericht Erfurt einzureichen und zu mindestens 2 % Zinsen für den Zeitraum Januar bis Juli 2010 geltend zu machen. Im Urteil des Landgerichtes Erfurt vom 18.02.2011 wurde die Auffassung der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. bestätigt und die Bewohnergenossenschaft Gotha eG zur Zahlung der Zinsen verpflichtet. Die Bewohnergenossenschaft Gotha eG legte gegen diese Entscheidung Berufung beim Oberlandesgericht Jena ein. Auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29. November 2011 hat das OLG Jena am 20. Dezember 2012 das Urteil des Landgerichtes Erfurt aufgehoben, die Klage der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. abgewiesen und eine Revision nicht zugelassen. Gegen

die Nichtzulassung der Revision haben wir im Januar 2012 Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe fristwährend eingereicht und die Kanzlei Büttner & Baukelmann in Karlsruhe mit der Prüfung der Erfolgsaussichten der Nichtzulassungsbeschwerde beauftragt. Die Kanzlei kam in ihrer umfangreichen Stellungnahme zu der Schlussfolgerung, dass aus mehreren Gründen die Nichtzulassungsbeschwerde keine Aussicht auf Erfolg hat. Unser Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand zeitnah zum Sachstand im Verfahren BEWO informiert und hat gemeinsam mit dem Vorstand beraten, der Empfehlung der Kanzlei Büttner & Baukelmann zu folgen und die Nichtzulassungsbeschwerde zurückzunehmen.

Im Juni 2012 hat der Vorstand der wbg die BEWO aufgefordert, den im Gutachten des Prüfungsverbandes vom 30. Mai 2011 festgelegten Tilgungsbetrag von jährlich 35,8 T€ zu zahlen. Dieser Aufforderung hat die BEWO am 24. August 2012 entsprochen und den im Gutachten festgelegten Tilgungsbetrag für die Jahre 2010, 2011 und anteilig für 2012 überwiesen. Seit September 2012 leistet die BEWO monatliche Tilgungsraten.

*„Die Bewohnergenossenschaft hat ihre Verpflichtung gemäß notarieller Vereinbarung termingerecht erfüllt.“*

Auf Grund der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Lage der BEWO, hat diese die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes beauftragt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist es zu untersuchen und zu beschreiben, unter welchen Bedingungen die wirtschaftliche Situation der BEWO langfristig stabilisiert werden kann. Im November und Dezember 2012 wurden zwei Sanierungskonzeptionen durch die DOMUS Consult erstellt, welche keine Zustimmung beim Hauptgläubiger der BEWO, der Deutschen Pfandbriefbank AG, fanden.

Im März 2013 ist die Domus Consult an die wbg mit einem neuen Vorschlag zur abschließenden Klärung der Restkaufpreisforderungen der wbg herangetreten. Aufsichtsrat, Vorstand und betreuende Rechtsanwältin haben intensiv zu dem vorgestellten Sanierungskonzept für die Bewohnergenossenschaft durch die Domus Consult beraten. Dieses Sanierungskonzept beschreibt, unter welchen Prämissen ein zukünftiger Fortbestand der BEWO gewährleistet werden kann und welche Beiträge der beiden Gläubiger, Deutsche Pfandbrief Bank und wbg Gotha, zu leisten haben. Am 21. Mai 2013 stimmten Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Sitzung dem von der Domus Consult erstellten Sanierungskonzept für die Bewohnergenossenschaft und den darin enthaltenen Forderungsverzicht der wbg zu.

In der Vertreterversammlung am 27. Juni 2013 informierten Aufsichtsrat und Vorstand die Vertreter über die aktuelle Entwicklung der Bewohnergenossenschaft Gotha eG und stellten das von der Domus Consult erstellte Sanierungskonzept mit Forderungsverzicht der wbg zur Abstimmung. Die Vertreter diskutierten den Beschlussvorschlag und stimmen mit überzeugender Mehrheit für die Umsetzung dieses Sanierungskonzepts.

Der Vorstand schloss am 24. September 2013 mit dem Vorstand der Bewohnergenossenschaft Gotha eine nota-

riell beurkundete Vereinbarung ab, in der die Modalitäten der Umsetzung des Sanierungskonzeptes und des Forderungsverzichts der wbg geregelt wurden.

Die Bewohnergenossenschaft Gotha eG ist, wie in der notariellen Vereinbarung festgelegt, ihrer Zahlungspflicht im Oktober 2014 nachgekommen, damit ist die jahrelange und aufwendige Auseinandersetzung abgeschlossen.

## IV. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 109,30 % per 31.12.14. Die Objektverschuldung beträgt 235,93 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 39.861.345,89 €. Dies entspricht einem Buchwert von 309,21 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Bilanzsumme um 1.309,3 T€ und das Anlagevermögen um 531,2 T€ vermindert, maßgeblich dafür sind die planmäßigen Abschreibungen von 1,55 Mio. € und die planmäßige Tilgung von 1.531,3 T€.

Die Fristigkeit von Aktiva und Passiva stellt sich in der Vermögenslage bei formaler Zuordnung der Posten des Jahresabschlusses wie folgt dar:

#### Aktiva

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	51.814,8	84,5	52.347,8	83,6	53.771,1	85,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich	9.474,4	15,5	10.250,8	16,4	9.113,7	14,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.289,2</b>	<b>100,0</b>	<b>62.598,6</b>	<b>100,0</b>	<b>62.884,8</b>	<b>100,0</b>

#### Passiva

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
- davon Eigenkapital	26.216,9	42,8	25.503,7	40,7	24.619,4	39,1
- davon sonstige langfristige Passiva	30.415,0	49,6	32.332,2	51,7	33.698,8	53,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.657,3	7,6	4.762,7	7,6	4.566,6	7,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.289,2</b>	<b>100,0</b>	<b>62.598,6</b>	<b>100,0</b>	<b>62.884,8</b>	<b>100,0</b>



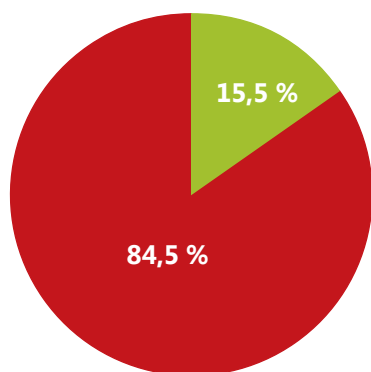


*„Der Verschuldungsgrad unserer Genossenschaft wird in den nächsten Jahren kontinuierlich abgebaut.“*

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (51.814,8 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (30.415,0 T€) und Eigenkapital (26.216,9 T€) finanziert.

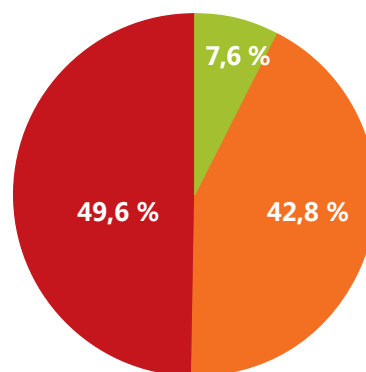
Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 42,8 % (Vorjahr 40,7 %). Für die Jahre 2015 bis 2018 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

### Vermögenslage zum 31.12.2014



#### Aktiva

- Langfristiger Bereich
- Mittel- und kurzfristiger Bereich



#### Passiva

- Eigenkapital
- Langfristige Passiva
- Mittel- und kurzfristiger Bereich

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapital (T€)	26.216,9	25.503,7	24.619,4	19.319,2	18.949,1
Quote (%)	42,8	40,7	39,1	32,5	31,3



## 2. Finanzlage

Die Genossenschaft konnte durch den Einsatz von Eigenmitteln für das Neubauvorhaben „Brühl 9-15“, die hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie durch die Sondertilgung eines Kredites im Jahr 2014 keinen Liquiditätsüberschuss erzielen. Die Liquidität hat sich planmäßig um 426,8 T€ verringert. Die größte Ausgabenposition der Genossenschaft mit ca. 3,2 Mio. € ist der für Zins und Tilgung zu leistende Kapitaldienst.

Unsere Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes stellt sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€	2010 T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes					
Stand 1. Januar	6.777,6	5.813,2	6.090,8	5.741,6	5.727,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	-426,8	+964,4	-277,6	349,2	14,2
Stand 31. Dezember	6.350,8	6.777,6	5.813,2	6.090,8	5.741,6

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2014	2013
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	2.632,8 T€	2.196,0 T€
- Planmäßige Tilgung Dauerfinanzierungsmittel	-1.531,3 T€	-1.387,5 T€
= Cashflow lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	= 1.101,5 T€	= 808,5 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.121,4 T€	-130,1 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-406,9 T€	286,0 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-426,8 T€	964,5 T€



*„Stabile Einnahmen aus Nutzungsentgelten von 6,68 Millionen € bilden das betriebswirtschaftliche Fundament für sicheres und spekulationsfreies Wohnen in unserer Genossenschaft.“*

### 3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2014 standen den Umsatzerlösen und betrieblichen Erträgen von insgesamt 10.654.322,55 € Aufwendungen von 9.896.232,51 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 9.538,8 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 177,7 T€ erhöht. Hier zeigt sich wiederum die positive Wirkung der Marketingstrategie. Wesentlichen Einfluss auf diese Entwicklung hatten die gute Vermietungsquote und die Anpassung der Nutzungsentgelte in den Vorjahren. Die Erlöschmälerung ist auf Grund der hohen Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen trotz des Leerzuges der Blumenbachstraße 10-16 und Fritzelsgasse 2-6 von 225,3 € im Jahr 2013 nur leicht auf 234,5 T€ im Jahr 2014 angestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 758.090,04 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2014 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (75.809,00 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2014 682.281,04 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

	2014	2013	2012	2011	2010
Betriebsleistung	+9.497,7	+9.649,9	+9.358,6	+8.962,2	+8.971,0
Betriebsaufwand	-9.070,4	-9.143,4	-9.138,9	-8.883,8	-9.301,1
Betriebsergebnis	427,5	506,5	219,7	78,4	-330,1

### V. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Bezug auf die Wohnungsnachfrage und die davon direkt abhängigen Möglichkeiten der Preisgestaltung,

### VI. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft ist nach Einschätzung des Vorstandes direkt abhängig von folgenden Risiken:

- der weiteren Entwicklung an den Finanzmärkten und den damit verbundenen Konditionen für die Unternehmensfinanzierung und die Finanzierung zukünftiger Investitionsvorhaben,
- der Entwicklung auf dem Gebiet der Fördermittel, insbesondere der Städte- und Wohnungsbauförderung,
- Änderungen im Miet-, Handels- und Steuerrecht bzw. die Wohnungswirtschaft tangierenden Rechtsgebieten.
- Entwicklung der Baupreise mit Blick auf die zukünftige Investitionstätigkeit.

- der demografischen Entwicklung, insbesondere von der Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Residenzstadt Gotha,
- der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Stadt und des Landkreises Gotha,
- der Entwicklung des Gothaer Wohnungsmarktes in

Die zukünftigen Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:



- im Förderzweck unserer Genossenschaft und der deutlichen Abgrenzung dieser von anderen Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet,
- in einem sehr guten Leistungs- und Betreuungsangebot zu fairen Nutzungsentgelten für unsere Mitglieder,
- in der Erweiterung des Leistungsangebotes durch den Bau einer barrierefreien Wohnanlage im Herzen der Residenzstadt Gotha,
- in einem professionellen Marketing, um den Genossenschaftsgedanken und unser Leistungsangebot noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen,
- in der Fortführung der stetigen Entschuldung unserer Genossenschaft, um somit frei werdende liquide Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienbestandes einsetzen zu können,
- in der weiteren Umsetzung der Strategie, die erwirtschafteten Einnahmen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand zu investieren.

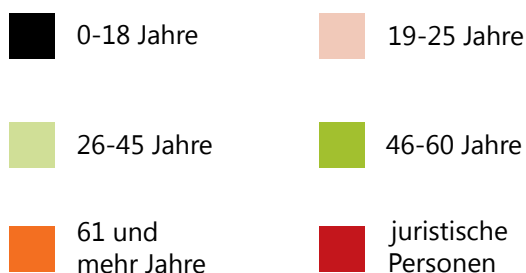
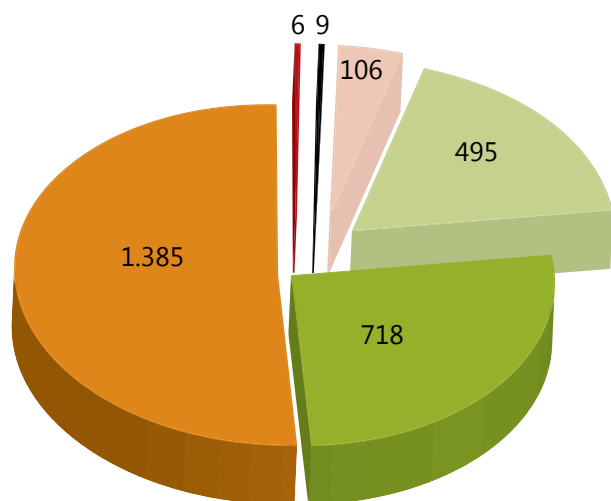
## VII. Voraussichtliche Entwicklung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie schätzt ein, dass sich die positive wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2014 auch im Jahr 2015 fortsetzt und das Bruttoinlandprodukt um ca. 1,3 - 1,5 Prozent steigen wird. Es wird davon ausgegangen, dass die schrittweise Einführung des Mindestlohnes und die Erhöhung der Rentenleistungen die Konsumnachfrage weiter stärken wird. Damit bleibt der Konsum der privaten Haushalte ein wichtiger Wachstumsmotor für die deutsche Wirtschaft. Ein gutes Wirtschaftsklima und die expansive Geldpolitik der EZB lösen weiter Investitionsimpulse aus. Gerade die historische Tiefzinsphase bewegt viele Anleger zu Investitionen in Aktien und Immobilienvermögen, dieser Trend wird sich im Jahr 2015 weiter fortsetzen. Es wird davon ausgegangen, dass mit der weiteren Expansion der Weltwirtschaft auch die deutsche Wirtschaft expandieren wird. Zu beachten bleiben jedoch die vielen weltweiten Konfliktherde und die weitere Entwicklung in der europäischen Finanzkrise.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hat sich auch im Freistaat Thüringen zu Beginn des Jahres 2015 verstetigt und die wirtschaftliche Leistungskraft des Freistaates steigt weiter. Thüringen liegt zusammen mit Sachsen an der Spitze der neuen Bundesländer, was die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Beschäftigungszahlen betreffen. Thüringen liegt im Vergleich aller Bundesländer in Bezug auf die Arbeitslosenquote von 8 % auf Platz 9 und konnte seinen Vorsprung vor Sachsen (9,2%) und NRW (8,4 %) behaupten.

Der Landkreis Gotha konnte im März 2015 mit einer Arbeitslosenquote von 7,3 % aufwarten und liegt damit deutlich unter dem Thüringer Durchschnitt. Vergleicht man die Umsätze von Industrieunternehmen in den Thü-

**Altersstruktur der Mitglieder der wbg  
Stand 31.12.2014**





ringer Landkreisen, so liegt der Landkreis Gotha knapp hinter dem Ilmkreis auf Platz 2 dieses Rankings.

Die Residenzstadt Gotha, als Zentrum eines der größten Landkreise Thüringens, hat weiterhin an Attraktivität als Wirtschafts-, Kultur- und Wohnstandort gewonnen und wird zukünftig noch stärker von der Nähe zur Landeshauptstadt profitieren.

Ein stabiles und gutes wirtschaftliches Wachstum im Freistaat und im Landkreis Gotha hat direkten Einfluss auf die gute wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft, was die guten Ergebnisse der letzten Geschäftsjahre zeigen. Hieraus schöpfen wir die Kraft für unsere umfangreichen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zur Verbesserung der Wohnqualität zu fairen Preisen für unsere Mitglieder, aber auch für Investitionen in unser Neubauvorhaben am Brühl 9-15 und die umfassende Modernisierung der Wohnanlage Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6. Auch in den kommenden Jahren werden wir der Strategie, die erwirtschafteten Einnahmen in die genossenschaftlichen Wohnungsbestände zu investieren und die Genossenschaft

weiter zu entschulden treu bleiben. Die Unternehmensplanungen des Vorstandes für die nächsten Jahre wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2014 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 4. Dezember 2014 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2015 einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 670,0 T€ erwirtschaften.

Gotha, 23. April 2015  
Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

**Bilanz zum 31.12.2014**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		12.556,00	14.346,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	48.766.260,47		50.279.544,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	227.671,26		263.573,02
Grundstücke ohne Bauten	1.598.295,97		1.500.296,08
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.716,00		97.863,00
Anlagen im Bau	949.169,62		0,00
Bauvorbereitungskosten	2.217,11	51.615.330,43	5.252,40
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>51.814.793,68</b>	<b>52.347.782,11</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.503.220,44		2.709.204,91
Andere Vorräte	22.961,73		6.599,46
Geleistete Anzahlungen	183.745,00	2.709.927,17	182.100,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	25.601,23		28.256,60
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		210.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.990,55		8.586,95
Sonstige Vermögensgegenstände	372.739,93	413.331,71	325.544,56
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.350.797,81	6.777.635,85
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		367,22	2.866,28
<b>Bilanzsumme</b>		<b>61.289.217,59</b>	<b>62.598.576,72</b>

**Bilanz zum 31.12.2014**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.160,00		106.560,00
der verbleibenden Mitglieder	1.896.640,00		1.940.480,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.680,00	2.000.480,00	4.640,00
<b>Kapitalrücklage</b>		1.031.228,44	1.024.878,44
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	1.283.173,93		1.207.364,93
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	6.698.999,40		5.891.511,23
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	10.353.488,48	22.502.947,22	10.353.488,48
<b>Bilanzgewinn</b>		682.281,04	807.488,17
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		26.216.936,70	25.503.696,66
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		479.600,55	882.593,18
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.779.305,34		24.468.423,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.635.736,52		7.863.762,43
Erhaltene Anzahlungen	3.222.751,65		3.081.098,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.912,31		44.349,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	739.691,12		570.443,06
Sonstige Verbindlichkeiten	176.283,40	34.592.680,34	184.210,69
-davon aus Steuern	1.786,00 €		(1.964,67 €)
-davon im Rahmen d. soz. Sicherheit	60,00 €		(100,25 €)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>61.289.217,59</b>	<b>62.598.576,72</b>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2014 - 31.12.2014

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.538.798,97		9.361.153,94
b) aus Betreuungstätigkeit	2.516,00	9.541.314,97	2.652,00
<b>Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-205.984,47	132.320,22
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		965.178,47	585.523,13
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.701.629,41	4.750.050,36
<b>Rohergebnis</b>		5.598.879,56	5.331.598,93
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	719.734,74		703.590,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	159.080,82	878.815,56	156.745,94 (5.280,00 €)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.068.329,82	1.594.583,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		476.487,20	441.424,39
Erträge aus Beteiligungen	17.834,93		13.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung 28.937,18 €	129.994,18	147.829,11	100.827,38 (0,00 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung 188,92 €		1.376.591,65	1.466.234,53 (23.849,56 €)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		946.484,44	1.082.847,49
Sonstige Steuern		188.394,40	185.638,42
<b>Jahresüberschuss</b>		758.090,04	897.209,07
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		75.809,00	89.720,90
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>682.281,04</b>	<b>807.488,17</b>





## A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagepiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich erfolgter Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung auf Wohnbauten erfolgt mit 2 % jährlich.

Des Weiteren wurden folgende Abschreibungssätze verwendet:

Garagen	4 %
Parkdeck	3,33 %
Außenanlagen	10 %
Stell-, Spiel- und Mülltonnenstandplätze	10 %
Garagen auf fremdem Grundstück	8 %
Geschäftsgebäude	4 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 % bis 33,33 %
Zaun- und Schrankenanlage	7 % und 10 %

Die Vermögensgegenstände wurden linear abgeschrieben.

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von über 150,00 € bis 410,00 € (netto) wurde im Jahr 2014 das Wahlrecht in Anspruch genommen und der Sofortabzug der Anschaffungskosten vorgenommen. Die Zugänge an geringwertigen Wirtschaftsgütern unter 150,00 € (netto) werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Forderungen aus Vermietung, die im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung als nicht werthaltig bewertet wurden, sind mit Beschluss des Vorstandes in Höhe von 34,6 T€ abgeschrieben worden. Eine Weiterverfolgung der Forderungen ist gewährleistet.

Ausfallrisiken wurden durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen (1 %) berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

### I. Bilanz

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen. (Anlage 1)

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.503.220,44 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.709.204,91 €). Darin enthalten sind 139.566,02 € erstattete Betriebskosten vergangener Jahre.

3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar :

<b>Forderungen</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>
Forderungen aus Vermietung	25.601,23 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.990,55 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	372.739,93 €	310.750,12 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>413.331,71 €</b>	<b>310.750,12 €</b>

4. Zur Entwicklung der Rücklagen wird auf den Rücklagenspiegel verwiesen. (Anlage 2)

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem erheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung 175.000,00 €
- Rückstellung für Straßenausbaubeiträge 57.571,21 €
- Rückstellung für Sanierungsbeitrag 97.591,82 €
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung 18.318,33 €

6. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen. (Anlage 3)

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres sind periodenfremde Erträge in Höhe von 608.739,37 € (Vorjahr 449.729,15 €) und periodenfremde Aufwendungen von 51.461,10 € (Vorjahr 39.990,85 €) enthalten. Die Höhe der periodenfremden Aufwendungen wird im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen bestimmt. Die Höhe der periodenfremden Erträge wird im Wesentlichen durch Einnahmen aus der Vergütung von Leitungsrechten und Erstattung von Säumniszuschlägen des WAG bestimmt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres sind Erträge aus der Zuschreibung bei Wohnbauten in Höhe von 185.000,00 €, Abschreibung auf ein Gebäude wegen des Rückbaus in Höhe von 475.230,16 € und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 421.149,82 € enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2014 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 353.446,56 €.
2. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage bezüglich des Thüringer Kommunalabgabengesetzes, welches in Teilen als verfassungswidrig erklärt wurde, sind weitere Zahlungen für Abwasserbeiträge durch eventuelle Nichtanerkennung sogenannter „Privilegierungstatbestände“ nicht auszuschließen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte/ geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	/
technische Mitarbeiter	6	/
Auszubildende	2	/
Hauswarte	/	4
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

4. Mitgliederbewegung

<b>Bestand am Anfang des Geschäftsjahres</b>	2.754
Zugang	+ 151
Abgang	- 186
<b>Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres</b>	<b>2.719</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43.840,00 € vermindert.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.  
Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt

6. Mitglieder des Vorstandes

Frau Heike Backhaus	Technischer Vorstand	ab 01.01.2001
Herr Steffen Priebe	Kaufmännischer Vorstand	ab 01.01.2003

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Dr. Udo Bender	Aufsichtsratsvorsitzender	ab 30.06.2011
Herr Jürgen Schmidt	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	ab 02.07.2001
	Leiter Finanzausschuss	
	Schriftführer	ab 02.07.2001
Herr Klaus Exner	Leiter Bauausschuss	ab 30.06.2011
Herr Hans Fellmer	Beauftr. Seniorenbeirat	ab 30.06.2011
Herr Jens Wettstein	Beauftr. Jugend- u. Familienfragen	ab 29.06.2007

Gotha, den 23. April 2015



Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2014	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchung des Geschäfts- jahres	AK/HK zum 31.12.2014
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	40.796,64 €	4.649,11 €	0,00 €	0,00 €	45.445,75 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	96.783.606,83 €	269.757,66 €	309.358,04 €	163.165,80 €	96.907.172,25 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	976.720,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	976.720,10 €
Grundstücke ohne Bauten	1.500.296,08 €	0,00 €	0,00 €	97.999,89 €	1.598.295,97 €
Bauten auf fremden Grundstücken	32.096,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32.096,28 €
Technische Anlagen und Maschinen	692,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	692,65 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.659,90 €	5.385,29 €	20.115,95 €	0,00 €	349.929,24 €
Anlagen im Bau	0,00 €	645.133,87 €	0,00 €	304.035,75 €	949.169,62 €
Bauvorbereitungskosten	5.252,40 €	562.166,15 €	0,00 €	-565.201,44 €	2.217,11 €
<b>Sachanlagen Gesamt</b>	<b>99.663.324,24 €</b>	<b>1.482.442,97 €</b>	<b>329.473,99 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>100.816.293,22 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	186.891,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	186.891,75 €
Andere Finanzanlagen	15,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,50 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>99.891.028,13 €</b>	<b>1.487.092,08 €</b>	<b>329.473,99 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>101.048.646,22 €</b>

<b>kum.AfA 01.01.2014</b>	<b>Abschreibung des Geschäfts- jahres</b>	<b>Abschreibung auf Abgänge</b>	<b>Zuschreibung</b>	<b>kum.AfA zum 31.12.2014</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2014</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2013</b>
26.450,64 €	6.439,11 €	0,00 €	0,00 €	32.889,75 €	12.556,00 €	14.346,00 €
46.504.062,47 €	1.989.008,34 €	172.776,18 €	-179.382,85 €	48.140.911,78 €	48.766.260,47 €	50.279.544,36 €
713.147,08 €	35.901,76 €	0,00 €	0,00 €	749.048,84 €	227.671,26 €	263.573,02 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.598.295,97 €	1.500.296,08 €
32.096,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32.096,28 €	0,00 €	0,00 €
692,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	692,65 €	0,00 €	0,00 €
266.796,90 €	31.363,46 €	19.947,12 €	0,00 €	278.213,24 €	71.716,00 €	97.863,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	949.169,62 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.217,11 €	5.252,40 €
47.516.795,38 €	2.056.273,56 €	192.723,30 €	-179.382,85 €	49.200.962,79 €	51.615.330,43 €	52.146.528,86 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	186.891,75 €	186.891,75 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	15,50 €	15,50 €
<b>47.543.246,02 €</b>	<b>2.062.712,67 €</b>	<b>192.723,30 €</b>	<b>-179.382,85 €</b>	<b>49.233.852,54 €</b>	<b>51.814.793,68 €</b>	<b>52.347.782,11 €</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2014

	Stand zum 31.12.2014	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicher- ung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	22.779.305,34 € (24.468.423,10 €)	1.499.281,82 € (1.448.855,24 €)	5.939.018,20 € (6.133.463,48 €)	15.341.005,32 € (16.886.104,38 €)	22.779.305,34 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	7.635.736,52 € (7.863.762,43 €)	272.158,46 € (260.277,36 €)	1.071.150,43 € (1.032.887,61 €)	6.292.427,63 € (6.570.597,46 €)	7.635.736,52 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.222.751,65 € (3.081.098,21 €)	3.222.751,65 € (3.081.098,21 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	38.912,31 € (44.349,39 €)	38.912,31 € (44.349,39 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	739.691,12 € (570.443,06 €)	696.821,12 € (459.293,02 €)	42.870,00 € (111.150,04 €)	0,00 € (0,00 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	176.283,40 € (184.210,69 €)	19.283,40 € (17.210,69 €)	157.000,00 € (167.000,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
<b>(Vorjahr)</b>	<b>34.592.680,34 € (36.212.286,88 €)</b>	<b>5.749.208,76 € (5.311.083,91€)</b>	<b>7.210.038,63 € (7.444.501,13 €)</b>	<b>21.633.432,95 € (23.456.701,84 €)</b>		

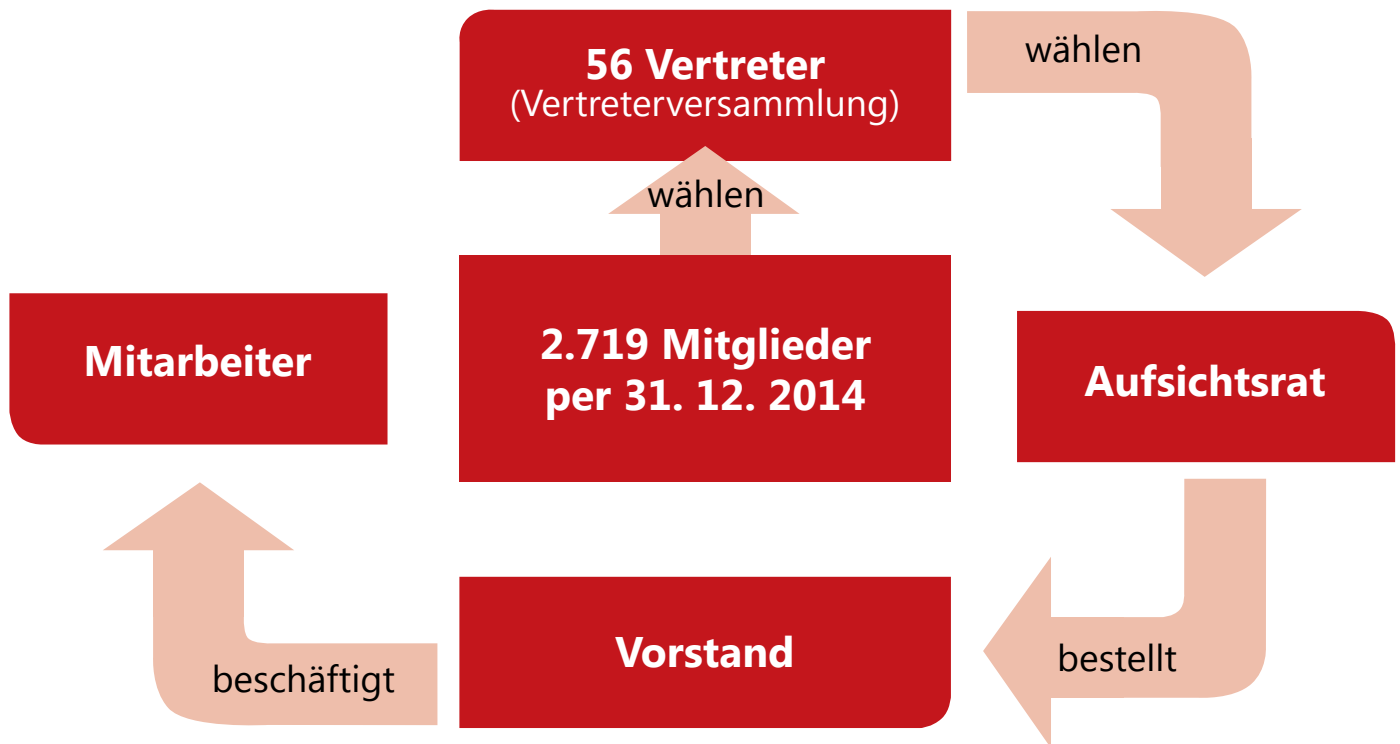
GPR=Grundpfandrechte

## Rücklagenspiegel per 31.12.2014

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahme aus den Rücklagen zur Deckung des Bilanzverlustes des Vorjahres	Einstellung in die Rücklagen zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Vorjahres	Einstellung für das Geschäftsjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	1.024.878,44 €	0,00 €	0,00 €	6.350,00 €	0,00 €	1.031.228,44 €
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	1.207.364,93 €	0,00 €	0,00 €	75.809,00 €	0,00 €	1.283.173,93 €
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.167.285,41 €
Andere Ergebnissrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	5.891.511,23 €	0,00 €	807.488,17 €	0,00 €	0,00 €	6.698.999,40 €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.353.488,48 €
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>22.644.528,49 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>807.488,17 €</b>	<b>82.159,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>23.534.175,66 €</b>

<b>Vertreterversammlung</b>	Bestehend aus 56 Vertreterinnen und Vertretern aus 9 Wahlbezirken	
<b>Aufsichtsrat</b>	Herr Dr. Udo Bender	Aufsichtsratsvorsitzender
	Herr Jürgen Schmidt	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender/ Leiter Finanzausschuss
	Herr Klaus Exner	Leiter Bauausschuss
	Herr Hans Fellmer	Beauftragter für den Seniorenbeirat
	Herr Jens Wettstein	Beauftragter für Kinder- und Jugendarbeit
<b>Vorstand</b>	Frau Heike Backhaus	Technischer Vorstand
	Herr Steffen Priebe	Kaufmännischer Vorstand

**Die Organe der Genossenschaft**



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Bürger Wirtschaftsinformation

SCHUFA HOLDING AG

VEA Bundesverband der Energieabnehmer e.V.

## **Verbandstätigkeit**

GdW Fachausschuss „Stadterneuerung und Stadtentwicklung“ - Heike Backhaus

Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“ - Heike Backhaus

Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“ - Heike Backhaus

Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ - Steffen Priebe

Fachausschuss „Rating/Finanzierung“ - Steffen Priebe

Mitglied AG „Marketing“ - Barbara Casper

Fachausschuss „Multimedia“ - Frank Schlöffel

Fachausschuss „Sozialmanagement“ - Ines Bönicke

vtw Ad-hoc AG Fernwärmepreise - Holger Czerny





## *Geschichten von Menschen in der wbg Gotha e. G.*

Im Jahr 2015 blickt die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. auf 120 bewegte Jahre zurück, in denen es immer wieder wirtschaftliche, bürokratische und politische Hürden zu überwinden galt.

Soviel persönlicher Einsatz, wie derzeit Gründungsvater Arwed Emminghaus zeigte, soviel Engagement bewiesen die Mitglieder der wbg auch in den 50er und 60er Jahren – in vielen Stunden harter körperlicher Arbeit entstanden die Wohngebiete, wie man sie heute kennt.



*Zeit des Aufbaus*



*Schöne Lebenszeit*



*genossenschaftliches Miteinander*

## *Zeittafel zur Geschichte der wbg - Teil 1*

<b>07.11.1892</b>	Zusammenkunft von 21 Gothaer Bürgern auf Einladung von Arwed Emminghaus im Saal der „Herberge zur Heimat“ zur Vorbereitung der Vereinsgründung
<b>05.02.1895</b>	Gründung des „Gothaer Vereins zu Wohnungshilfe“ und Beschluss der Satzung
<b>27.04.1895</b>	Verleihung der Rechte einer juristischen Person durch das Herzogliche Staatsministerium
<b>25.03.1897</b>	Fertigstellung der beiden Doppelhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen in der Oststraße 38-38a und 48-50 (seit 1912: Nr. 58-60 und 70-72)
<b>01.08.1898</b>	Fertigstellung des Dreifachhauses sowie des Doppelhauses mit insgesamt 27 Wohnungen in der Seebergstraße 12-18
<b>01.06.1911</b>	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 13
<b>01.04.1913</b>	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 15
<b>01.04.1914</b>	Fertigstellung des Wohnhauses mit sechs Wohnungen in der Salzmannstraße 17
<b>01.03.1918</b>	Gründung der „Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH“ im Gothaer Schloßhotel
<b>1924</b>	Verkauf der Wohnhäuser Oststraße 58-60 und 72 sowie Seebergstraße 12-18 infolge der Inflation
<b>Aug. 1931</b>	Fertigstellung der beiden Zwölffamilienwohnhäuser in der Herbsleber Straße 12-14 und 16-18
<b>01.07.1936</b>	Anerkennung als „gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne der Verordnung“ mit Wirkung vom 13.04.1931 durch den Thüringischen Wirtschaftsminister
<b>1936</b>	Bau der sechs Wohnhäuser in der Lothringer Straße 3, 5-7, 9, 4, 6-8 und 10
<b>1938</b>	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 9 und 10
<b>02.06.1939</b>	Umbenennung in „Gothaer Wohnungshilfeverein“
<b>27.02.1941</b>	Übernahme der „Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH“
<b>06.02.1945</b>	Zerstörung des Wohnhauses in der Lothringer Straße 4 beim Bombenangriff auf das Bahnhofsviertel
<b>1946</b>	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 3, 5-7 und 6-8 sowie in der Herbsleber Straße 12-14 und 16-18
<b>28.04.1946</b>	Gründung der „Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha“
<b>12.01.1948</b>	Hauptausschuss-Beschluss zur Verschmelzung des Wohnungshilfevereins mit der Wiederaufbau-Genossenschaft
<b>05.04.1948</b>	offizielle Auflösung des Wohnungshilfevereins
<b>April 1948</b>	Firmierung als „Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha e.G.m.b.H.“
<b>10.12.1953</b>	„Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften“ (Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften)
<b>Okt. 1954</b>	Gründung der AWG'en „Frieden“ und „Einheit“
<b>14.12.1954</b>	Gründung der AWG „Reichsbahn“
<b>29.04.1957</b>	Gründung der AWG „Deutsche Post“
<b>18.12.1958</b>	Umwandlung der Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha in die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Zukunft“
<b>01.07.1977</b>	Verschmelzung der 4 AWG'en zur AWG „Fortschritt“
<b>01.01.1986</b>	Anschluss der GWG „Zukunft“ an die AWG „Fortschritt“
<b>28.06.1990</b>	Beschluss der Namensänderung der Genossenschaft auf der Delegiertenversammlung der AWG „Fortschritt“ im „Volkshaus zum Mohren“ zur Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.
<b>03.10.1990</b>	Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland
<b>17.06.1991</b>	Umsetzung der „Ersten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten“ im Beitrittsgebiet
<b>13.09.1991</b>	Beschluss des neuen Statuts der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha auf der 2. Vertreterversammlung mit 89 Zustimmungen, 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung
<b>26.03.1992</b>	Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Erfurt unter der Registernummer 194
<b>27.06.1992</b>	Umsetzung der „Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten“ im Beitrittsgebiet
<b>23.06.1993</b>	Inkraftsetzung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) zur Teilentlastung von Altschulden für die ostdeutsche Wohnungswirtschaft mit der Verpflichtung, 15 % des Wohnungsbestandes mieternah zu privatisieren.
<b>30.11.1993</b>	Antragstellung der wbg Gotha auf Entlastung von 62,5 Mio. DM Altschulden bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau
<b>1994 - 1999</b>	Auf Antrag der wbg bei der Oberfinanzdirektion Erfurt werden der wbg zahlreiche Grundstücke im Rahmen des Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetzes zugeordnet.

## *Zeittafel zur Geschichte der wbg - Teil 2*

- 1994 - 1998** Beginn und Umsetzung der mieternahen Privatisierung gem. AHG  
- Begründung von Wohneigentum und Verkauf von Eigentumswohnungen in der Salzmann-, Brunnen-, Kant-, Benda- und Stölzelstraße  
- Verkauf von 309 Wohnungen an die Fa. Konzept Zwischenerwerber  
- Verkauf der Mehrfamilienhäuser in der Lothringer Straße  
- Verkauf von 890 Wohnungen an einen Dortmunder Architekten  
- Ausgründung einer eigentumsorientierten Bewohnergenossenschaft mit 640 Wohnungen
- 1995** Modernisierung der Gebäude Seebergstr. 48a-60 und Enckestr. 12-22
- 1998/1999** Sanierung der Wohngebiete Straße der Einheit, Romillystraße, Dr.-Hans-Loch-Str. und Carl-von-Ossietzky-Straße
- 06.02.2001** Abschlussbericht über den Stand der Privatisierung gem. AHG des Prüfungsverbandes an die KfW
- 06.08.2002** Der Aufsichtsrat beschließt das von der Treuhandgesellschaft für die Thüringer Wohnungswirtschaft mbH erarbeitete Sanierungskonzept der wbg Gotha für den Zeitraum 2002 – 2010 und beauftragt den Vorstand mit dessen Umsetzung zur Überwindung der Existenzgefährdung.
- 27.04.2005** Die Wohnungsbaugenossenschaft begeht in den Räumen des Hauses der Versicherungsgeschichte ihr 110-jähriges Gründungsjubiläum. Anlässlich des Jubiläums wird eine Festzeitschrift und ein Reprint der Ursatzung herausgegeben.
- 2003 - 2009** Umsetzung des beschlossenen Sanierungskonzeptes, Abriss und Rückbau von 744 Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost und zusätzliche Entlastung der wbg von 3,52 Mio.€ Altschulden.
- 04.06.2007** Feierliche Eröffnung des Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens Fritzelsgasse 8-26 und Bereitstellung von 90 modernen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft.
- 29.06.2007** Die Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft beschließt eine neue Satzung. Erstmals wurde die Satzung der wbg an das Europäische Genossenschaftsrecht angepasst.
- 26.08.2008** Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschließen die Betreuungsstrategie der wbg für Mitglieder im hohen Lebensalter als genossenschaftliche Antwort auf den demografischen Wandel.
- Jan. 2010** Auszeichnung des Bauvorhabens Fritzelsgasse 8-26 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2009“
- 04.06.2010** Mitgliederfest zum Abschluss der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahme der Wohngebäude Bohnstedtstraße 1-23
- 14.09.2010** Der Aufsichtsrat beschließt mit Wirkung vom 01.01.2011 eine neue Unternehmens- und Führungsstruktur der wbg im Zusammenhang mit dem satzungsgemäßen Ausscheiden von Dr. Udo Bender. Die Vorstände Heike Backhaus und Steffen Priebe werden die wbg ab 01.01.2011 gemeinschaftlich führen.
- 2008 – 2014** Schrittweise Modernisierung und Anbau von 84 Balkonen im Wohngebiet Gotha-Ost
- 2010 – 2013** Anbau von 48 Balkonen in der Seebergstraße 48a-60
- 2012** Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 69-71
- 2013** wbg erhält erstmalig in ihrer Geschichte die Ratingnote „1“ durch die kreditgebenden Banken
- 2013** Sanierung der Gebäude Salzengasse 4-10 und Clara-Zetkin-Straße 59-60
- 2013** Beginn der Neugestaltung der Außenanlagen im Wohngebiet Gotha-Ost
- 25.02.2014** Kauf der Grundstücke Brühl 9-15 im Herzen der Residenzstadt Gotha von der Stadt Gotha
- 02.04.2014** Kauf der Grundstücke Brühl 9-15 und Hospitalgasse von der Baugesellschaft Gotha mbH
- 19.05.2014** Beginn der Sanierung der Salzengasse 12 und Klosterstraße 8, 10 mit Anbau von 10 Balkonen in der Klosterstraße
- 2014** Erneuerung der Fassade und Neugestaltung der Außenanlagen in der Otto-Geithner-Straße 3-17
- 21.07.2014** Übergabe der Grundstücke Brühl 9-15 an die wbg, feierliche Enthüllung des Bauschildes und symbolischer Spatenstich zum Baubeginn einer modernen und barrierefreien Wohnanlage mit 29 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit



## „Mehr Freude am Wohnen“

Verwaltung  
Breite Gasse 11  
99867 Gotha  
Telefon: 03621/30 77-0  
Telefax: 03621/30 77 77  
E-Mail: [info@wbG-gotha.de](mailto:info@wbG-gotha.de)  
Internet: [www.wbG-gotha.de](http://www.wbG-gotha.de)

Öffnungszeiten:  
Mo 09:00 - 12:00 Uhr  
13:00 - 16:00 Uhr  
Di/Do 09:00 - 12:00 Uhr  
13:00 - 18:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Fr 09:00 - 12:00 Uhr



## Herzlich Willkommen Wir freuen uns auf Sie

Vermietungsservice  
Hauptmarkt 46  
99867 Gotha  
Telefon: 03621/30 77 28  
E-Mail: [info@wbG-gotha.de](mailto:info@wbG-gotha.de)

Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 10:00 - 14:00 Uhr  
16:00 - 18:00 Uhr  
Sa 10:00 - 12:00 Uhr

 Immer einen Besuch wert  
[www.facebook.com/wbG.gotha](http://www.facebook.com/wbG.gotha)

## Havariendienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Havarienummer der WBG: Telefon 0172/362 40 91

Stadtwerke Gotha GmbH  
Gas- und Stromausfall im Bereich Versorgungsnetze 03621 / 43 31 82  
Ausfall Heizung und Warmwasser (fernwärmeversorgte Wohnungen) 03621 / 70 97 51

Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden  
Ausfall Wasserversorgung tagsüber außerhalb der Geschäftszeiten 03621 / 38 73-0  
03621 / 38 74 93

## Impressum

**Herausgeber / Redaktion**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Gotha e.G.  
V.i.S.P. Heike Backhaus,  
Steffen Priebe  
Breite Gasse 11,  
99867 Gotha  
Tel. 03621/30 77-0

**Gesamtproduktion**  
Pett PR & Pressearbeit  
Ninette Pett  
Hochheimer Weg 1a  
99869 Ballstädt  
Tel. 036255/81476  
[www.pett-pr.de](http://www.pett-pr.de)

**Grafik/Layout**  
Pett PR & Pressearbeit  
Celia Domaratius

**Fotos**  
wbG Gotha e.G., Seniorenbeirat und  
Mitglieder der wbG Gotha e.G.,  
Ninette Pett, Lutz Ebhardt

Gotha im Mai 2015