

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.



Geschäftsbericht
2018



Auf einen Blick	4
Vorwort des Vorstandes	5
Das Jahr in Bildern.....	6 – 7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Lagebericht	9 – 19
Jahresabschluss Aktiva	20
Jahresabschluss Passiva	21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang zum Jahresabschluss	23 – 25
Anlagespiegel	26 – 27
Fristigkeiten – Verbindlichkeiten – Rücklagenspiegel	28
Organe der Genossenschaft	29
Mitgliedschaften	30
Zeittafel zur Geschichte der wbg	31 – 32

Mit höchster Genehmigung
Seiner Königlichen Hoheit
des Herzogs ist die Ent-
schließung gefaßt worden,
dem Gothaer Verein zu
Wohnungshilfe zu Gotha
auf Grund der vorstehen-
den Satzungen die Rechte
einer juristischen Person zu
verleihen.

Zur Beurkundung dessen
wird diese Bescheinigung
unter Beisetzung des Herzo-
gl. Siegels ausgefertigt.

Gotha, den 27. April 1895.
Herzoglich S. Staatsministe-
rium Departement II.
gez. v. Strenge

Mit griffbarer Genehmigung
Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs
geißt ist die Ausstellung gefaßt
zu werden, dem Gothaer Verein zu
Wohnungshilfe zu Gotha auf Grund
der vorstehenden Satzungen die
Rechte einer juristischen Person
zu verleihen.

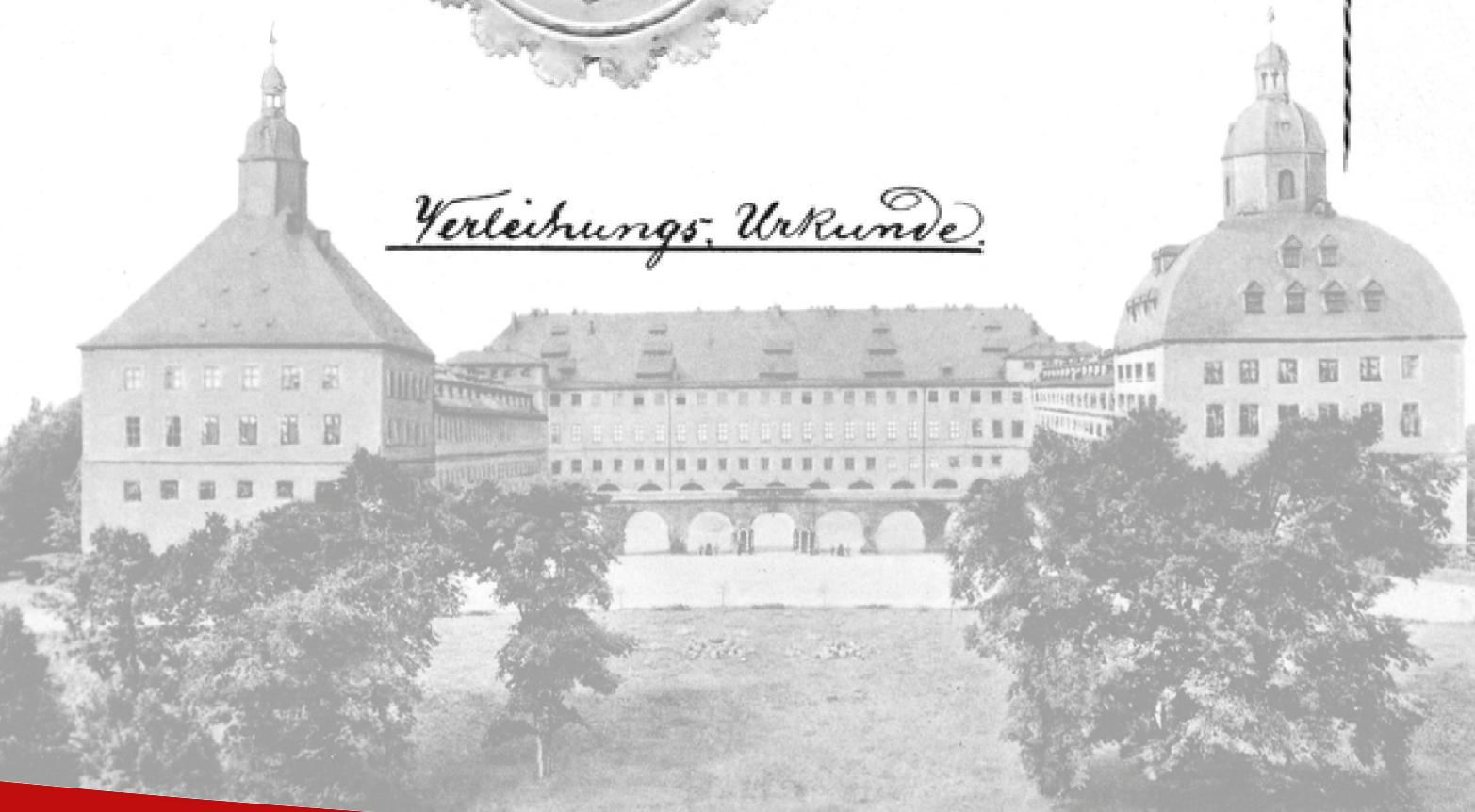
Zur Beurkundung dessen wird
diese Bescheinigung unter Beisetzung
des Gothaer Siegels, welche das gesetzliche Siegel und
gefaßt ist.

Gotha, den 27. April 1895.
gesetzlich v. Staatsministerium
Departement I.



Strenge

Verleihungs-Urkunde.



Unsere Genossenschaft auf einen Blick

Firma und Sitz	Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. 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	2.624 (per 31.12.2018)			
Vertreter	54			
Ersatzvertreter	11			
Wohnanlagen	in den Wohngebieten Gotha „Ost“, „Siebleben“, „Mitte“, „Süd“ und „West“			
Genossenschaftswohnungen insgesamt	2.308	davon	175	Ein-Zimmer-Wohnungen
			752	Zwei-Zimmer-Wohnungen
			1.137	Drei-Zimmer-Wohnungen
			244	Vier-Zimmer-Wohnungen und größer
davon Genossenschaftswohnungen in WEGen	116	davon	66	Zwei-Zimmer-Wohnungen
			46	Drei-Zimmer-Wohnungen
			4	Vier-Zimmer-Wohnungen
Anzahl der Beschäftigten	20	davon	2	Vorstand
			12	kaufmännische Mitarbeiter
			5	technische Mitarbeiter
			1	Auszubildender



Liebe Mitglieder, werte Geschäftspartner und Freunde der Genossenschaft,

wenn Sie diesen Geschäftsbericht in Ihren Händen halten, können Sie auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr Ihrer wbg Gotha e.G. zurückblicken. Das Jahr 2018 war geprägt von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft, wie Sie dem folgenden Zahlenwerk entnehmen können. Aber auch im Wesentlichen von der Umstellung unseres 23 Jahre lang genutzten ERP-Systems GES auf Wodis Sigma, der Sanierung unserer Wohnungsbestände und den vorbereitenden Planungen für die Modernisierung des Wohngebietes Berg/ Heinoldsgasse/Amtshaus mit Neubau.

Am Anfang des Jahres 2018 lag unser Hauptaugenmerk auf der Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017, der Vorbereitung der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und der Vertreterversammlung am 28. Juni 2018 im Hotel am Schlosspark Gotha. Im Rahmen der Vertreterversammlung wurden die Vertreter über den Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 informiert, ihnen wurde der geprüfte Jahresabschluss vorgestellt und sie haben mit ihren Beschlüssen die Weichen für das Geschäftsjahr 2018 gestellt.

Der von den Vertretern beschlossene Jahresabschluss 2017 bildete die Basis für die Umstellung unserer wohnungswirtschaftlichen Software im September/Oktobe 2018 im Bereich des gesamten Rechnungswesens. Die im Zeitraum Januar bis September 2018 im GES-System erfassten Daten wurden in die neue Software übernommen und sind die Grundlage für die erstmalige Erstellung des Jahresabschlusses im neuen ERP-System Wodis Sigma, was eine Premiere ist.

Natürlich haben wir uns neben der sehr umfangreichen und zeitaufwendigen Softwareumstellung auch unserem eigentlichen Geschäft, dem Verwalten und Vermieten von Wohnungen sowie der Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände gewidmet. Die Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 reichten von der Beschichtung der Balkon- und Stahlkonstruktion in der Romillystraße, über die Kellersanierung in der Straße der Einheit und Fritzsgasse, die Fertigstellung der Außenanlagen in der Otto-Geithner-Straße bis hin zum Austausch von über 500 Fenstern und Balkontüren in 144 Wohnungen in der Fritzsgasse 9–15 und Hüttelgasse 12–32. Mit diesen Maßnahmen konnten wir wieder die Wohn-



situation von zahlreichen Mitgliedern verbessern und werden diese Strategie auch in den nächsten Jahren fortführen, aber auf einem geringeren finanziellen Niveau. Der Fokus der Investitionen richtet sich in den kommenden Jahren auf das in der Mitgliederzeitung vorgestellte Zukunftsprojekt, die Modernisierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse/Amtshaus mit Neubau. Mit dem Baubeginn – Entkernung des Gebäudes Berg 1–13 – im März 2019 haben wir den Startschuss für die Erneuerung eines innerstädtischen Quartiers mit 222 Wohnungen gegeben. Im Spätsommer 2020 soll die Sanierung des ersten Gebäudekomplexes Berg 1–13 abgeschlossen sein und unsere Mitglieder können dann moderne und barrierearme Wohnungen im Herzen der Residenzstadt Gotha beziehen.

Auf den kommenden Seiten des Geschäftsberichtes 2018 können Sie sich persönlich einen Überblick über die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung Ihrer wbg Gotha e.G. verschaffen und Sie können stolz sein, Mitglied oder Geschäftspartner dieser Genossenschaft zu sein.

Wir freuen uns auf Ihre Unterstützung, Beteiligung und Verständnis bei der Umsetzung der Projekte Ihrer wbg Gotha e.G., sei es bei den Baumaßnahmen, der Vertreterversammlung bis hin zur Teilnahme an den Busreisen oder dem Kinderfest.

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg

Das Jahr in Bildern





Die wbg-Babys sind herzlich willkommen



Die Vertreter stimmen ab



Unsere neuen Schulanfänger stehen in den Startlöchern



... und auf Besichtigungstour



Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Vertreterinnen und Vertreter,

der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Lagebericht und den Jahresabschluss für 2018 geprüft und im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen. Er ließ sich vom Vorstand im Rahmen von fünf gemeinsamen Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.



Entsprechend seiner Verantwortung hat der Aufsichtsrat den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) mit der Prüfung des Jahresabschlusses für 2018 beauftragt und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und vtw am 18. April 2019 die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte beraten.

Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung am 25. April 2019 hat der vtw die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, der Rechnungslegung und des Jahresabschlusses bestätigt. Weiterhin wurden die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeitern und vtw 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 der Jahresabschluss eine realistische und der Lagebericht eine 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 des Leerzuges des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse eine Vermietungsquote von insgesamt 93,0 % erreichen.

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 ermög-

licht, 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 Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen Berg/Heinoldsgasse, auf den Austausch der Fenster in der Fritzelsgasse 9–15 und Hützelgasse 12–32, die Fertigstellung der Außenanlagen in der Otto-Geithner-Straße 3–33 sowie auf die Herstellung der Vermietbarkeit konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Konditionen. Die Nachfragen und die Vermietung der im Jahr 2018 modernisierten Wohnungen bestätigen das richtige Reagieren des Vorstandes auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Gotha. Die Herstellung der Vermietbarkeit mit einem finanziellen Volumen von 756,3 T€ in 2018 bleibt der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der Jahresüberschuss von 1.432.115,29 € widerspiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und bestätigt die Richtigkeit der Unternehmensstrategie.

5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 6. Juni 2019 über einstimmend festgestellt, dass sich auch 2018 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 2018 in Höhe von 1.432.115,29 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und der „Anderen Ergebnis-Rücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2019
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 wirtschaftlich starke Genossenschaft dem Wohle ihrer Mitglieder dienen kann.

Unsere Genossenschaft ist Eigentümer von 2.308 Wohnungen per 31.12.2018 (Vorjahr 2.308) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2018 wurde keine Eigentumswohnung gekauft oder verkauft. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Genossenschaft vermietet eine Gewerbeeinheit im Brühl 13, ansonsten ist die wbg im Bereich der gewerblichen Vermietung nicht geschäftstätig.

Im genossenschaftlichen Eigentum stehen 234.475 m² (Vorjahr 234.511 m²) Grund und Boden mit einem Buchwert von 10,57 Mio. €. Die Veränderung resultiert aus der Neuvermessung der Grundstücke Brühl 9–15 und Hospitalgasse.

“Wohnungsgenossenschaften sind ein Garant für bezahlbares und sicheres Wohnen.

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Bundesrepublik Deutschland konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 ein weiteres Wirtschaftswachstum verzeichnen und ist damit eines der wenigen europäischen Länder, das auf ein kontinuierliches Wachstum in den vergangenen Jahren zurückblicken kann. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % gestiegen. Das wirtschaftliche Wachstum

2018 lag damit deutlich unter dem des Vorjahrs (2,2 %) und hat damit an Schwung verloren.

Die Wachstumsimpulse 2018 lagen erneut im Konsum der privaten Haushalte, der staatlichen Konsumausgaben und einer florierenden Exportwirtschaft, trotz sich verschlechternder Handelsbedingungen durch die Versuche der USA, Handelszölle zu erheben und den bevorstehenden Brexit.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung ist auch bei den Menschen angekommen, so konnten sich nicht nur die Tarifbeschäftigen in Deutschland über reale Einkommenszuwächse freuen. Durch die sehr gute Beschäftigungs- und Vergütungssituation kann die Bundesrepublik auf weiter steigende Steuereinnahmen und volle Sozialkassen blicken.

Im Jahr 2018 konnte auch der Freistaat Thüringen ein erneutes Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes

Lagebericht



gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Das Wachstum lag bei 1,5 % und wurde vor allem vom verarbeitenden Gewerbe, dem Baugewerbe und dem Gesundheits- und Sozialwesen getragen. Auch der Export von Waren durch die Thüringer Wirtschaft ist ein wesentlicher Garant für ein stetiges Wachstum.

Die europäische Zentralbank hat auf ihrer Sitzung im März 2019 vor dem Hintergrund sich eintrübender Wirtschaftsdaten die Fortsetzung der Geldpolitik mit einem Leitzins von 0,00 % verkündet und angedeutet, dass mit einer Erhöhung des Leitzinses nicht vor dem Jahr 2020 aus heutiger Sicht zu rechnen ist. Damit ist kurzfristig nicht mit einem Anstieg der Kreditzinsen zu rechnen, was mit Blick auf das Kreditportfolio der wbg und auslaufende Zinsbindungen in den Jahren 2021 und 2022 positiv zu bewerten ist.

Die deutsche Wirtschaft wächst weiter, was sich am deutlichsten auf dem Arbeitsmarkt zeigt. Die Arbeitslosenquote hat im Dezember 2018 bundesweit einen Stand von 4,9 % erreicht, demnach waren nach Angaben des statistischen Bundesamtes ca. 2,21 Mio. Menschen in Deutschland als arbeitslos registriert.

In Thüringen schwankt die Arbeitslosenquote je nach Landkreis zwischen 3,4 % – 9,0 % und liegt im Durchschnitt unter 6 %. Der Freistaat Thüringen liegt damit zwischenzeitlich im bundesweiten Länderranking auf Platz 7 und somit deutlich vor den anderen ostdeutschen Bundesländern.

Im Landkreis Gotha beträgt die Arbeitslosenquote per 31.12.2018 5,4 % (Vorjahr 5,0 %) und ist damit im Wesentli-

chen stabil geblieben. Im März 2019 zeichnet sich die saisonale Frühjahrsbelebung am Arbeitsmarkt mit einer leichten Verringerung der Arbeitslosenquote auf 5,2 % ab.

Nach Informationen des statistischen Bundesamtes ist die Gesamtbevölkerung in Deutschland im vergangenen Jahr leicht auf 83,0 Mio. Einwohner angestiegen (Vorjahr 82,8 Millionen Einwohner). Dieser Bevölkerungsanstieg hat seine Hauptursache in der Zuwanderung.

„Das Wirtschaftswachstum in der Bundesrepublik hat sich abgeschwächt.“

Im Gegensatz dazu hat sich die Thüringer Bevölkerung leicht verringert und ist nach Angaben des Landesamtes für Statistik auf 2,145 Millionen Einwohner gesunken. Der Einwohnerverlust im Freistaat resultiert aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo abgemildert wurde. Prognosen sagen voraus, dass sich die Thüringer Bevölkerung weiter verringern wird und dass der Altersdurchschnitt weiter steigt. So wird prognostiziert, dass im Jahr 2035 34,4 % der Thüringer 65 Jahre und älter sein wird.

In der Residenzstadt Gotha waren nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2018 46.030 Einwohner (45.793 per 31.12.17) mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Der leichte Anstieg der Bevölkerungsentwicklung ist im Wesentlichen auf den Zuzug von Ausländern und den Zuzug aus dem Umland zurückzuführen.

Im Rahmen des ersten Wohnungsgipfels der Stadt Gotha im Februar 2019 präsentierten der Oberbürgermeister der Residenzstadt Gotha und die Firma P & P Prognose und Planung aus Dresden Trends und Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsentwicklung bis zum Jahre 2035. Für die Stadt Gotha wurde ein leichter Anstieg der Bevölkerung auf 48.000 Einwohner prognostiziert, welcher sich bis zum Jahre 2035 auf ca. 47.200 Einwohner konsolidieren wird. Auf Basis dieser Einschätzung wurde ein leichter Anstieg der einzelnen Haushalte und des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2035 berechnet.

Die Fa. P & P geht dabei von einem Gesamtbedarf von ca. 800 neuen Wohnungen im Ein- und Mehrfamilienhausbereich aus.

Treten diese Prognosen ein, kann die Residenzstadt Gotha in den nächsten Jahren mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung planen und es zeigt sich, dass die Investitionen der vergangenen Jahre in gute Wohnbedingungen bis hin zu attraktiven Erziehungseinrichtungen und Arbeitsplätzen Früchte tragen.

Die Residenzstadt Gotha ist weiterhin ein attraktiver Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort für Menschen aus dem Landkreis Gotha und aus der Landeshauptstadt Erfurt.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., sind im Jahr 2018 213 Mitgliedsunternehmen, davon unter anderem 106 Wohnungsgenossenschaften, 56 kommunale Wohnungsgesellschaften, 10 Energiegenossenschaften und 3 Aktiengesellschaften organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften 266.000 Wohnungen im Freistaat Thüringen und sind über den vtw im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin vertreten. Die Mitgliedsunternehmen im vtw verzeichnen eine durchschnittliche Leerstandsquote von ca. 8,1 %, damit stehen ca. 21,6 Tsd. Wohnungen aufgrund von fehlender Nachfrage in strukturschwachen Gebieten Thüringens leer und es wird erneuter Rückbaumaßnahmen für die nicht mehr nachgefragten Wohnungen bedürfen.

Im Gegensatz dazu geht die Leerstandquote in den Ballungszentren Erfurt, Weimar und Jena gegen Null und es herrscht eine Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, die das aktuelle Angebot übersteigt.

Dass die Thüringer Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen als ein hohes Wirtschafts- und Sozialgut, welches nicht zu spekulativen Zwecken dient, betrachten, zeigt die moderate Gestaltung der Mietpreise. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Verbandsunternehmen liegt bei ca. 4,93 €/m² Wohnfläche. Damit leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum.

“ Die Residenzstadt Gotha gewinnt an Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnstandort.

Stimmkarte

III.

Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Im Dezember 2017 haben Aufsichtsrat und Vorstand die Unternehmensplanung für die Jahre 2018 bis 2027 beschlossen und konnten im Ergebnis des Plan-/Ist-Vergleiches für das Jahr 2018 feststellen, dass die in der Jahresplanung 2018 getroffenen Erwartungen übertroffen wurden.

Das 123. Geschäftsjahr der wbg reiht sich damit in die positiven Ergebnisse der letzten Jahre ein und bestätigt erneut die Spitzenposition der wbg unter den Gothaer Wohnungsunternehmen, aber auch im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen in Thüringen.

Besonders stolz macht uns auch die Bestätigung der sehr guten Unternehmensentwicklung durch die kreditgebenden Banken, die die wbg im Rahmen ihrer Risikobeurteilung erneut mit der Ratingnote 1+ bewertet haben. Die Banken schätzen damit die Ausfallwahrscheinlichkeit der wbg als sehr gering ein.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Wesentlichen durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten 7,52 Mio. € (Vorjahr 7,41 Mio. €) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 2,79 Mio. € (Vorjahr 2,70 Mio. €), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 346,1 T€ (Vorjahr 229,8 T€), bestimmt.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 9,86 Mio. € im Jahr 2017 auf 9,93 Mio. € im Jahr 2018 entwickelt.

Die jährliche Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte haben zur Verbesserung und dauerhaften Stabilisierung der Einnahmen unserer Genossenschaft beigetragen. Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag zum Jahresende 2018 bei 4,81 € pro m² Wohnfläche.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2018, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 93,0 % (Vorjahr 96,03 %).

Am 31. Dezember 2018 waren 162 Wohnungen, das sind 7,00 % (Vorjahr: 91 Wohnungen = 3,94 %), nicht vermietet.

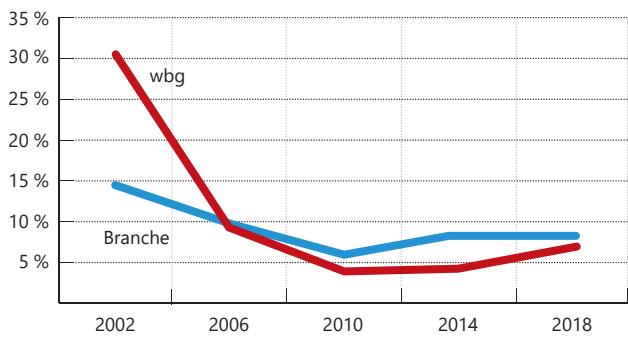
Im Geschäftsjahr konnten 131 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 213 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt, davon 79 in Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen Berg/Heinoldsgasse.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2018 im Einzelnen wie folgt dar:

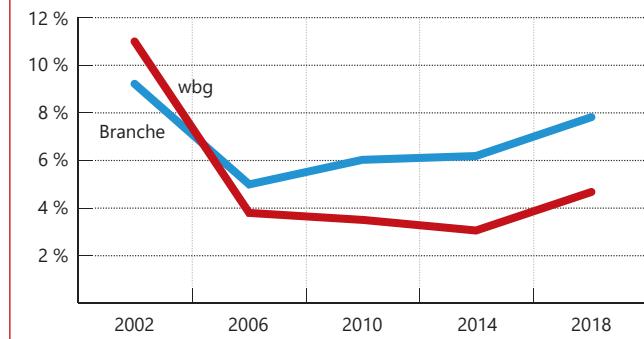
- modernisierter Bestand und.....29 WE = 2,02 % Eigentumswohnungen
- teilmodernisierter Bestand.....18 WE = 2,75 %
- unsaniertes Bestand.....115 WE = 51,8 % (Berg/Heinoldsgasse)

Im Wohngebiet Berg/Heinoldsgasse mit 222 Wohnungen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Leerzug begonnen,

Entwicklung Leerstandsquote



Erlösschmälerung durch Leerstand





zum Jahresende war das Gebäude Berg 1–13 mit 66 Wohnungen leerzogen. Die betroffenen Mitglieder wurden im Rahmen des Umzugsmanagements von der wbg betreut und mit neuen Wohnungen versorgt sowie beim Umzug unterstützt. Der Leerstand wird sich in diesem Wohngebiet in den kommenden Jahren aufgrund des gesteuerten Leerzuges zur Vorbereitung der Sanierung weiter erhöhen. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes Berg 1–13 im Herbst 2020 und der damit verbundenen Neuvermietung wird die Vermietungsquote wieder steigen.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.705 auf 2.624. Darin enthalten sind 92 Beitritte und 173 Kündigungen der Mitgliedschaft.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2018 auf 346,1 T€ (2017 – 229,8 T€) durch den Leerzug des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse erhöht.

2. Investitionen

Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen war unser Wohngebiet in der Gothaer Innenstadt, Fritzelsgasse 9–15 und Hützelsgasse 12–32 (Fenstereinbau), die Fertigstellung der Außenanlagen der Otto-Geithner-Straße 19–33, die Instandsetzung der Balkone in der Romillystraße und der Keller in der Straße der Einheit 24–28.

Insgesamt haben wir 2,04 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

darunter für

die laufende Instandhaltung	315.550,43 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	756.348,19 €
die planmäßige Instandsetzung	967.457,44 €

2.039.356,06 €

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt. Im Jahr 2019 liegt unser Hauptaugenmerkt auf der Modernisierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse und der Sanierung von einzelnen Wohnungen im Rahmen der Herstellung der Vermietbarkeit.

Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 131 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 756,3 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 5,8 T€ je Wohnung entspricht. Die Spannbreite des Investitionsaufwandes liegt bei ca. 300,00 € bis ca. 25.000,00 € 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 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Genossenschaft in einer gemeinsamen Sitzung die Beteiligung am TVD beschlossen. Die Gewinnausschüttungen der letzten Jahre, die prognostizierten Gewinnerwartungen für das Jahr 2019 und die stabilen Versicherungskonditionen für unsere Genossenschaft bestätigen, dass die Entscheidung einer langfristigen Beteiligung am TVD richtig war.

Lagebericht

Am 21.05.2013 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, sich an der Chemnitzer Siedlungsgenossenschaft eG zu beteiligen und 2 Sparbriefe mit unterschiedlicher Laufzeit von 4 Jahren und 5 Jahren zu zeichnen. Dieses ist eine sichere und spekulationsfreie Geldanlage, deren Verzinsung deutlich über den gegenwärtig erzielbaren Zinsen für vergleichbare Geldanlagen liegt. Der im Jahr 2018 ausgelaufene Sparbrief wurde nicht verlängert.

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:

• Norddeutsche Landesbank	7.493.740,27 €	27,27 %
• WL-Bank AG	7.491.952,38 €	27,27 %
• Allianz Lebensversicherungs-AG	6.570.597,46 €	23,91 %
• Thüringer Aufbaubank	2.743.697,48 €	9,99 %
• Bank für Kirche und Diakonie	1.811.192,62 €	6,59 %
• Bayerische Landesboden Kreditanstalt	1.365.706,88 €	4,97 %

Σ 27.476.887,09 €

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig und außerplanmäßig mit 2,43 Mio. € getilgt

Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft und die Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen widerspiegeln sich in der weiteren Reduzierung des Zinsaufwandes von 1,05 Mio. € im Jahre 2017 auf 923,9 T€ im Jahre 2018.

Der Vorstand beobachtet ständig die Entwicklungen am Kapitalmarkt und sieht für die Genossenschaft augenblicklich keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken. Die aktuelle Zinspolitik der EZB bietet noch die Chance, die Zinsbelastung zukünftig weiter zu reduzieren.

4. Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg hat sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Die wbg ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband und ist damit nicht tarifgebunden. Der Vorstand hat ausschließlich leistungsorientierte Gratifikationen gewährt.

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2018 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 2018 hat bestätigt, dass durch den Einsatz der Fa. UTS Umwelttechnik und Abfallwirtschaft Stilke die Müllentsorgungskosten für unsere Mitglieder deutlich verringert werden konnten.

waltet. Angestrebtes Ziel ist es, in den nächsten Jahren alle verkauften Wohnungen zurück zu erwerben, damit die Genossenschaft wieder hundertprozentiger Eigentümer dieser beiden Anlagen ist.

6. Risikomanagement, Controlling

Der Vorstand der Genossenschaft hat ein wirksames Risikomanagement- und Controlling-System 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 Risikoerkennung und Risikominde- rung 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 Controlling-System umfassend einbezogen und wirken an der Vorbereitung der Beratungsgrundlagen mit.

7. Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2018 zwei Eigentumsanlagen in der Bendastraße 1–11 und Stölzelstraße 2–12 mit insgesamt 120 Wohnungen ver-

„ Die Planungen zur Quartiersentwicklung Berg, Heinoldsgasse, Amtshaus mit Neubau haben 2018 Gestalt angenommen.

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 110,09 % per 31.12.18.

Die Objektverschuldung beträgt 211,19 €/m² Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 42.830.355,56 €. Dies entspricht einem Buchwert von 328,58 €/m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Bilanzsumme um 1.105,8 T€ und das Anlagevermögen um 847,3 T€ verringert, maßgeblich dafür sind die planmäßigen Abschreibungen und Zuschreibungen des Geschäftsjahrs.

Lagebericht

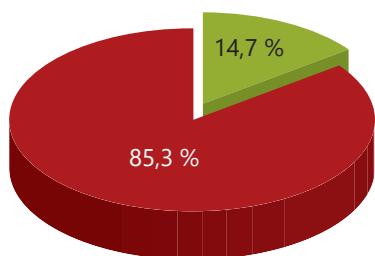


Die Fristigkeit von Aktiva und Passiva stellt sich in der Vermögenslage bei formaler Zuordnung der Posten des Jahresabschlusses wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	54.612,6	85,3	55.459,9	85,2	57.077,6	86,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	9.427,0	14,7	9.685,5	14,8	9.066,8	13,7
Bilanzsumme	64.039,6	100	65.145,4	100	66.144,4	100,0

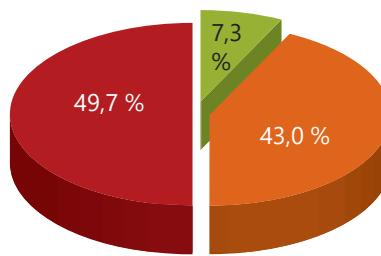
Passiva	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	31.826,1	49,7	30.447,7	46,7	28.681,8	43,4
davon sonstige langfristige Passiva	27.527,9	43,0	29.978,7	46,0	32.313,7	48,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.685,6	7,3	4.719,0	7,3	5.148,9	7,8
Bilanzsumme	64.039,6	100	65.145,4	100	66.144,4	100,0

Aktiva



█ Langfristiger Bereich
█ Mittel- und kurzfristiger Bereich

Passiva



█ Eigenkapital
█ Langfristige Passiva
█ Mittel- und kurzfristiger Bereich

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (54.612,6 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (27.527,9 T€) und Eigenkapital (31.826,1 T€) finanziert.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapital (T€)	31.826,1	30.447,7	28.681,8	27.139,6	26.216,9
Eigenkapitalquote (%)	49,7	46,7	43,4	43,6	42,8

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 49,7 % (Vorjahr 46,7 %). Für die Jahre 2019 bis 2027 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

2. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 227,9 T€ aufgrund geleisteter Sondertilgungen von Krediten in Höhe von 398,9 T€ verringert. Unsere Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

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

Entwicklung des

Finanzmittelbestandes

	2018	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	6.338,4	5.946,8	4.596,8	6.350,8	6.777,6
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 227,9	+ 391,6	+ 1.350,0	- 1.753,9	- 426,8
Stand 31. Dezember	6.110,5	6.338,4	5.946,8	4.596,8	6.350,8

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2018	2017
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	3.588,6	4.103,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 392,5	- 309,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.424,1	- 3.401,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 228,0	391,6

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 standen den Umsatzerlösen und betrieblichen Erträgen von insgesamt 10.612.041,59 € Aufwendungen von 9.179.926,30 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betrugen dabei 9.934,4 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 79,0 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gesunkenen Vermietungsquote durch den Leerzug des Wohngebiets Berg/Heinoldsgasse leicht auf 346,1 T€ (Vorjahr 229,8 T€) gestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.432.115,29 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2018 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (143.211,52 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 1.288.903,77 €.

Das Betriebsergebnis

hat sich wie folgt entwickelt

	2018	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 9.962,9	10.153,3	9.645,7	+ 9.460,1	+ 9.497,7
Betriebsaufwand	- 8.912,0	- 8.859,3	- 8.603,5	- 8.869,1	- 9.070,4
Betriebsergebnis	1.050,9	1.294,0	1.042,2	591,0	427,5

V. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Chancen und Risiken

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 einem professionellen Marketing, um den Genossenschaftsgedanken und unser Leistungsangebot noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen,
- in der Kooperation mit der Diakonie Gotha,
- in der Fortführung der stetigen Entschuldung unserer Genossenschaft, um somit freiwerdende 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.

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

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

- der weiteren Entwicklung an den Finanzmärkten und den damit verbundenen Konditionen für die Finanzierung zukünftiger Investitionsvorhaben, insbesondere die Rettungsbemühungen der Bundesländer Niedersachsen und Sachsen-Anhalt sowie der zahlreich beteiligten Sparkassen für die Nord LB, dem größten Gläubiger der wbg,
- 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.

Prognose

Der Sachverständigenrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hatte jüngst seine Prognosen zum Wirtschaftswachstum deutlich korrigiert. Ursprünglich gingen die Experten von einem Wachstum des Bruttoinlandproduktes von 1,8 % für das Jahr 2019 aus. Anfang des Jahres 2019 haben sich die Konjunkturaussichten eingetrübt und die Experten haben ihre Prognose deutlich auf 0,8 % gesenkt. Für das Jahr 2020 wird ein Wachstum des BIP um 1,7 % erwartet.

Der Abschwung der deutschen Wirtschaftsleistung im letzten Quartal 2018 und den ersten beiden Monaten des Jahres 2019 hat sich gedämpft und der wichtigste Frühindikator, der IFO-Geschäftsklimaindex, legte im März 2019 wieder zu. Jedoch überdeckt die starke Binnennachfrage die noch nicht absehbaren Risiken eines bevorstehenden Brexits, einer abklingenden Weltkonjunktur und der negativen Auswirkungen der amerikanischen Handelspolitik.

Trotz des leichten Abschwungs der deutschen Wirtschaft boomt der deutsche Arbeitsmarkt und die Beschäftigungszahlen steigen weiter. Experten gehen davon aus, dass trotz des schwächeren Wirtschaftswachstums die Arbeitslosigkeit in Deutschland weiter sinken wird. Für den Freistaat Thüringen wird ein geringeres Wirtschaftswachstum prognostiziert vor dem Hintergrund des demografisch bedingten Rückgangs an qualifizierten Arbeitskräften.



Die Arbeitslosenzahlen in Thüringen werden in den kommenden Jahren leicht sinken und der Bedarf an qualifizierten Fachkräften wird stetig steigen. Diese Situation am Arbeitsmarkt lässt die Löhne und Gehälter steigen. Das erfreute die Thüringer Arbeitnehmer, die im vergangenen Jahr einen Anstieg ihrer Bruttogeöhälter von ca. 3,3 % verzeichnen konnten. Dieser Anstieg erstreckt sich nach Angaben des Landesamtes für Statistik auf Beschäftigte in Vollzeit, Teilzeit und geringfügig Beschäftigte.

Der Landkreis Gotha ist mit seinen rund 135.000 Einwohnern einer der wirtschaftlich stärksten Landkreise unter den 17 Landkreisen und sechs kreisfreien Städten des Freistaates Thüringen. Auf einer Fläche von 936 Quadratkilometern wurde ein Bruttoinlandsprodukt von rund 63,8 Milliarden € erwirtschaftet. Im thüringischen Vergleich steht die Region Gotha an 6. Stelle und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt.

Gotha wächst weiter und ist als Standort für Unternehmensansiedlungen so attraktiv wie noch nie in der Vergangenheit. Der Gothaer Stadtrat hat mit seinem Beschluss im Dezember 2018 zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Gotha-Süd die Weichen auf Wachstum gestellt. Die Erweiterung erstreckt sich dann bis direkt zur Bundesautobahn A 4 und soll die Ansiedlung von neuen und innovativen Firmen und damit die Schaffung weiterer Arbeitsplätze befördern. Der Oberbürgermeister der Stadt Gotha, Knut Kreuch, konnte im vergangenen Jahr stolz die Ansiedlung neuer Firmen im Stadtgebiet verkünden. So wird im Gewerbegebiet Gotha-Ost die Firma WTA Technologies ihren Firmensitz eröffnen, das kanadische Maschinenbauunternehmen „Weber Manufacturing Technologies“ wird seinen ersten Standort außerhalb Kanadas im Gewerbegebiet-Süd eröffnen und ein Schweizer Unternehmen der Automobilbranche will ein Gewerbegrundstück von 25.000 m² in Gotha-Ost für einen neuen Produktionsstandort kaufen. Der Muldenkipper und Spezialfahrzeugbauer „Schmitz-Cargobull Gotha“ will in seiner 45 Hektar großen Produktionsstätte in Gotha-Ost umfangreiche Investitionen in Automatisierung und Logistik vornehmen.

Positive Nachrichten gibt es auch auf dem Bildungssektor, die Zukunft der Fachhochschule für Bau, Wirtschaft und Verkehr

ist nach Informationen des Thüringer Kultusministers, Helmut Holter, gesichert. Aktuell nehmen 420 junge Leute aus Deutschland, der Schweiz und Portugal das Bildungsangebot wahr.

Die Sanierung einzelner Schulen im Stadtgebiet verläuft planmäßig, so konnte die Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, Birgit Keller, in diesem Jahr die neue Turnhalle der Andreas-Reyher-Schule eröffnen. Ein Hauptaugenmerk der städtischen Investitionen liegt im Jahr 2019 auf der weiteren Sanierung von Schulen, dem Bau einer neuen Kindertagesstätte in Gotha-West, der Wirtschaftsförderung, dem Straßenbau und dem Schuldenabbau. Die Verschuldung der Residenzstadt Gotha wird nach Informationen der Stadtverwaltung auf 19,06 Mio. € sinken, was einer Verschuldung von ca. 418 € pro Einwohner entspricht.

Der Landkreis Gotha und die Residenzstadt Gotha entwickeln sich in wirtschaftlicher, politischer und kultureller Hinsicht sehr positiv. Das ist wichtig für die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und hat einen positiven Einfluss auf die Entwicklung unserer Genossenschaft sowie die von uns geplanten Investitionen in das innerstädtische Wohngebiet Berg/Heinoldsgasse/Amtshaus mit Neubau in den nächsten Jahren.

Wir werden weiterhin unserer Philosophie treu bleiben, die erwirtschafteten Einnahmen in die Gestaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen zu investieren und den Verschuldungsgrad der wbg weiter zu senken. Die diesbezüglichen Unternehmensplanungen des Vorstandes für die nächsten Jahre wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2018 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 6. Dezember 2018 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von über einer Million Euro erwirtschaften.

Gotha, den 12. April 2019

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

Jahresabschluss Aktiva

Bilanz zum 31.12.2018

Geschäftsjahr

Vorjahr

€

€

€

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände	6,00	58,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	52.196.700,83	53.399.887,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.824,59	143.971,79
Grundstücke ohne Bauten	1.600.569,58	1.600.569,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.553,40	128.541,83
Bauvorbereitungskosten	363.056,62	0,00
	54.425.705,02	
Finanzanlagen		
Beteiligungen	186.891,75	186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25
Anlagevermögen insgesamt	54.612.618,27	55.459.936,42

UMAUFVERMÖGEN

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.682.007,39		2.734.378,75
Andere Vorräte	6.962,48		9.466,89
Geleistete Anzahlungen	175.974,00	2.864.943,87	175.590,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.873,91		23.356,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.367,76		4.101,41
Sonstige Vermögensgegenstände	416.884,93	450.126,60	399.764,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.110.541,40	6.338.493,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.387,94	362,30
BILANZSUMME			64.039.618,08
			65.145.449,48

Jahresabschluss Passiva

Bilanz zum 31.12.2018

Geschäftsjahr

Vorjahr

	€	€
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.360,00	86.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.765.280,00	1.834.240,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.720,00	1.867.360,00
Kapitalrücklage	1.056.278,44	1.052.728,44
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	1.854.900,90	1.711.689,38
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41	4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	11.237.919,53	9.630.167,60
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	27.613.594,32
Bilanzgewinn	1.288.903,77	1.607.751,93
Eigenkapital insgesamt :	31.826.136,53	30.447.751,24
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	565.621,98	445.517,40
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.929.428,44	23.100.846,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.598.467,74	6.877.863,35
Erhaltene Anzahlungen	3.298.616,76	3.355.419,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.359,92	154.428,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525.214,48	610.598,82
Sonstige Verbindlichkeiten	146.486,13	31.628.573,47
davon aus Steuern: 1.794,74 €		(1.956,24 €)
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 1.073,20 €		(682,60 €)
Rechnungsabgrenzungsposten	19.286,10	0,00
BILANZSUMME	64.039.618,08	65.145.449,48

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

01.01.2018–31.12.2018

Geschäftsjahr

Vorjahr

	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.934.355,32		9.855.497,56
b) aus Betreuungstätigkeit	2.640,00		2.640,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.515,91	9.939.511,23	3.270,11
Verminderung/ Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-52.371,36	230.445,70
Sonstige betriebliche Erträge		641.487,19	535.402,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.005.930,17		4.573.697,78
Rohergebnis		5.522.696,89	6.053.558,28
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	737.896,82		715.206,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	163.146,72	901.043,54	158.821,94
			(5.280,00)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.773.924,44	1.750.243,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		519.377,71	422.785,65
Erträge aus Beteiligungen		22.500,00	23.000,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.543,17	17.096,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		923.960,86	1.051.352,12
davon aus der Abzinsung: 3.918,21 €			(5.374,37 €)
Ergebnis nach Steuern		1.435.433,51	1.995.244,81
Sonstige Steuern		3.318,22	208.853,78
JAHRESÜBERSCHUSS		1.432.115,29	1.786.391,03
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		143.211,52	178.639,10
Bilanzgewinn		1.288.903,77	1.607.751,93

Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die wbg Gotha e.G. hat ihren Sitz in Gotha und ist eingetragen beim Amtsgericht Jena unter der Nummer 100194 des Genossenschaftsregisters.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden bis auf den Ausweis der Grundsteuer beibehalten.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagen- und Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 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.

Folgende Abschreibungssätze werden verwendet:

Wohngebäude.....	2 %
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 %

Die Vermögensgegenstände wurden linear abgeschrieben.

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von über 150,00 € bis 410,00 € (netto) wurde im Jahr 2018 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 12,9 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.

Anhang zum Jahresabschluss



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagen- gespiegel verwiesen. (Anlage 1)
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.682.007,39 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.734.378,75 €).
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	26.873,91 €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.367,76 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	416.884,93 €	394.206,23 €
Gesamtbetrag	450.126,60 €	

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 214.000,00 €
- Rückstellung für Sanierungsbeiträge 122.088,60 €
- Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 74.574,33 €
- Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten .. 79.020,28 €
- Rückstellung für Straßenausbaubeuräge 33.271,21 €

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 Geschäftsjahrs sind periodenfremde Erträge in Höhe von 62.599,65€ (Vorjahr 123.196,79 €) und periodenfremde Aufwendungen von 17.293,66 € (Vorjahr 18.552,18 €) enthalten.





D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2018 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 455.074,39 €.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<i>Voll- beschäftigte</i>	<i>Teilzeit- beschäftigte/ geringfügig beschäftigte</i>	<i>Beschäftigte</i>
kaufmännische Mitarbeiter	12	/	
technische Mitarbeiter	5	/	
Auszubildende	1	/	
Hauswarte	/	4	
	18	4	

3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.705
Zugang	+ 92
Abgang	- 173
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.624

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 68.960, € vermindert.

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

5. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.432,1 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 143,2 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.288,9 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
gesetzlicher Prüfungsverband
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

7. Mitglieder des Vorstandes

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Dr. Udo Bender	Aufsichtsratsvorsitzender	ab 30.06.2011
Herr Jürgen Schmidt	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender 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 12.04.2019

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand



Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.722,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.722,73 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	106.114.026,14 €	9.684,57 €	0,00 €	0,00 €	106.123.710,71 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	970.253,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	970.253,56 €
Grundstücke ohne Bauten	1.600.569,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.600.569,58 €
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	363.696,84 €	53.865,10 €	33.540,00 €	0,00 €	384.021,94 €
Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	363.056,62 €	0,00 €	0,00 €	363.056,62 €
Sachanlagen Gesamt	109.081.335,05 €	426.606,29 €	33.540,00 €	0,00 €	109.474.401,34 €
Finanzanlagen					
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 €
Finanzanlagen Gesamt	186.907,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	186.907,25 €
Anlagevermögen insgesamt	109.313.965,03 €	426.606,29 €	33.540,00 €	0,00 €	109.707.031,32 €

<i>kum.AfA 01.01.2018</i>	<i>Abschreibung des Geschäftsjahres</i>	<i>Abschreibung auf Abgänge</i>	<i>Zuschreibung</i>	<i>kum.AfA zum 31.12.2018</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2018</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2017</i>
€	€	€	€	€	€	€
45.664,73 €	52,00 €	0,00 €	0,00 €	45.716,73 €	6,00 €	58,00 €
52.714.138,17 €	1.712.871,71 €	0,00 €	500.000,00 €	53.927.009,88 €	52.196.700,83 €	53.399.887,97 €
826.281,77 €	26.147,20 €	0,00 €	0,00 €	852.428,97 €	117.824,59 €	143.971,79 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.600.569,58 €	1.600.569,58 €
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 €
235.155,01 €	34.853,53 €	33.540,00 €	0,00 €	236.468,54 €	147.553,40 €	128.541,83 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	363.056,62 €	0,00 €
53.808.363,88 €	1.773.872,44 €	33.540,00 €	500.000,00 €	56.048.696,32 €	54.425.705,02 €	55.272.971,17 €
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 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	186.907,25 €	186.907,25 €
53.854.028,61 €	1.773.924,44 €	33.540,00 €	500.000,00 €	56.094.413,05 €	54.612.618,27 €	55.459.936,42 €

Fristigkeiten - Rücklagespiegel

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2018

	Stand zum 31.12.2018	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.929.428,44 €	1.705.004,14 €	7.278.059,00 €	11.946.365,30 €	20.929.428,44 €	GPR
Vorjahr	(23.100.846,87 €)	(1.944.788,92 €)	(7.309.817,26 €)	(13.846.240,69 €)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.598.467,74 €	367.721,97 €	1.344.756,62 €	4.885.989,15 €	6.598.467,74 €	GPR
Vorjahr	(6.877.863,35 €)	(307.265,89 €)	(1.341.381,68 €)	(5.229.215,78 €)		
Erhaltene Anzahlungen	3.298.616,76 €	3.298.616,76 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(3.355.419,49 €)	(3.355.419,49 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.359,92 €	130.359,92 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(154.428,36 €)	(154.428,36 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525.214,48 €	525.214,48 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(610.598,82 €)	(563.263,36 €)	(46.862,39 €)	(473,07 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	146.486,13 €	146.486,13 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(153.023,95 €)	(19.149,25 €)	(133.874,70 €)	(0,00 €)		
Σ	31.628.573,47 €	6.173.403,40 €	8.622.815,62 €	16.832.354,45 €		
Vorjahr	(34.252.180,84 €)	(6.344.315,27 €)	(8.831.936,03 €)	(19.075.929,54 €)		

GPR = Grundpfandrechte

Rücklagespiegel per 31.12.2018

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung in die Rücklagen zur Verwendung des Bilanzgewinnes des Vorjahres	Einstellung für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahrs
Kapitalrücklage	1.052.728,44 €	0,00 €	3.550,00 €	1.056.278,44 €
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	1.711.689,38 €	0,00 €	143.211,52 €	1.854.900,90 €
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41 €	0,00 €	0,00 €	4.167.285,41 €
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	9.630.167,60 €	1.607.751,93 €	0,00 €	11.237.919,53 €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48 €	0,00 €	0,00 €	10.353.488,48 €
Rücklagen gesamt	26.915.359,31 €	1.607.751,93 €	146.761,52 €	28.669.872,76 €

Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Bestehend aus 54 Vertreterinnen und Vertretern aus 9 Wahlbezirken

Aufsichtsrat

Herr Dr. Udo Bender
 Herr Jürgen Schmidt
 Herr Klaus Exner
 Herr Hans Fellmer
 Herr Jens Wettstein

Aufsichtsratsvorsitzender
 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender/Leiter Finanzausschuss
 Leiter Bauausschuss
 Beauftragter für den Seniorenbeirat
 Beauftragter für Jugend- und Familienfragen

Vorstand

Frau Heike Backhaus
 Herr Steffen Priebe

Technischer Vorstand
 Kaufmännischer Vorstand



Mitgliedschaften

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

Crif/Bürgel Wirtschaftsinformation

SCHUFA HOLDING AG

VEA Bundesverband der Energieabnehmer e. V.

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Verbandstätigkeit

GdW Fachausschuss „Stadterneuerung und Stadtentwicklung“	– Heike Backhaus
Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“	– Heike Backhaus
Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“	– Heike Backhaus
Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Finanzierung“	– Steffen Priebe
Mitglied AG „Kommunikation und Marketing“	– Barbara Casper
Fachausschuss „mediadigITal“	– Frank Schlöffel
Fachausschuss „Sozialmanagement“	– Ines Bönicke

Geschichte



Zeittafel zur Geschichte der wbg

07.11.1892	Zusammenkunft von 21 Gothaer Bürgern auf Einladung von Arwed Emminghaus im Saal der „Herberge zur Heimat“ zur Vorbereitung der Vereinsgründung
05.02.1895	Gründung des „Gothaer Vereins zu Wohnungshilfe“ und Beschluss der Satzung
27.04.1895	Verleihung der Rechte einer juristischen Person durch das Herzogliche Staatsministerium
25.03.1897	Fertigstellung der beiden Doppelhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen in der Oststraße 38–38a und 48–50 (seit 1912: Nr. 58–60 und 70–72)
01.08.1898	Fertigstellung des Dreifachhauses sowie des Doppelhauses mit insgesamt 27 Wohnungen in der Seebergstraße 12–18
01.06.1911	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 13
01.04.1913	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmannstraße 15
01.04.1914	Fertigstellung des Wohnhauses mit sechs Wohnungen in der Salzmannstraße 17
01.03.1918	Gründung der „Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH“ im Gothaer Schloßhotel
1924	Verkauf der Wohnhäuser Oststraße 58–60 und 72 sowie Seebergstraße 12–18 infolge der Inflation
Aug. 1931	Fertigstellung der beiden Zwölfamilienwohnhäuser in der Herbsleber Straße 12–14 und 16–18
01.07.1936	Anerkennung als „gemeinnütziges Wohnungunternehmen im Sinne der Verordnung“ mit Wirkung vom 13.04.1931 durch den Thüringischen Wirtschaftsminister
1936	Bau der sechs Wohnhäuser in der Lothringer Straße 3, 5–7, 9, 4, 6–8 und 10
1938	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 9 und 10
02.06.1939	Umbenennung in „Gothaer Wohnungshilfverein“
27.02.1941	Übernahme der „Kleinsiedlungsgesellschaft Gotha mbH“
06.02.1945	Zerstörung des Wohnhauses in der Lothringer Straße 4 beim Bombenangriff auf das Bahnhofsviertel
1946	Dachgeschossausbau in der Lothringer Straße 3, 5–7 und 6–8 sowie in der Herbsleber Straße 12–14 und 16–18
28.04.1946	Gründung der „Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha“
12.01.1948	Hauptausschuss-Beschluss zur Verschmelzung des Wohnungshilfvereins mit der Wiederaufbau-Genossenschaft
05.04.1948	Offizielle Auflösung des Wohnungshilfvereins
April 1948	Firmierung als „Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha e.G.m.b.H.“
10.12.1953	„Verordnung über die weitere Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Arbeiter und der Rechte der Gewerkschaften“ (Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften)
Okt. 1954	Gründung der AWG'en „Frieden“ und „Einheit“
14.12.1954	Gründung der AWG „Reichsbahn“
29.04.1957	Gründung der AWG „Deutsche Post“
18.12.1958	Umwandlung der Wohnungshilfe- und Wiederaufbau-Genossenschaft Gotha in die Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft „Zukunft“
01.07.1977	Verschmelzung der 4 Arbeiterwohnungs-Genossenschaften zur AWG „Fortschritt“
01.01.1986	Anschluss der GWG „Zukunft“ an die AWG „Fortschritt“
28.06.1990	Beschluss der Namensänderung der Genossenschaft auf der Delegiertenversammlung der AWG „Fortschritt“ im „Volkshaus zum Mohren“ zur Wohnungsbau-Genossenschaft Gotha e.G.
03.10.1990	Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland
17.06.1991	Umsetzung der „Ersten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten“ im Beitrittsgebiet

Geschichte

13.09.1991	Beschluss des neuen Statuts der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha auf der 2. Vertreterversammlung mit 89 Zustimmungen, 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung
26.03.1992	Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Erfurt unter der Registernummer 194
27.06.1992	Umsetzung der „Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten“ im Beitrittsgebiet
23.06.1993	Inkraftsetzung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) zur Teilentlastung von Altschulden für die ostdeutsche Wohnungswirtschaft mit der Verpflichtung, 15 % des Wohnungsbestandes mieternah zu privatisieren
30.11.1993	Antragstellung der wbg Gotha auf Entlastung von 62,5 Mio. DM Altschulden bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau
1994–1999	Auf Antrag der wbg bei der Oberfinanzdirektion Erfurt werden der wbg zahlreiche Grundstücke im Rahmen des Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetzes zugeordnet
1994–1998	Beginn und Umsetzung der mieternahen Privatisierung gem. AHG <ul style="list-style-type: none">▶ 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-Straße 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
2010	Teilrückbau und Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 61–63
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	<ul style="list-style-type: none">▶ wbg erhält erstmalig in ihrer Geschichte die Ratingnote „1“ durch die kreditgebenden Banken▶ Sanierung der Gebäude Salzengasse 4–10 und Clara-Zetkin-Straße 59–60▶ 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



Zeit des Aufbaus



Schöne Lebenszeit



Genossenschaftliches Miteinander

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
27.03.2015	Richtfest Brühl 9–15
2015	Sanierung der Clara-Zetkin-Straße 64, 65, 66
27.04.2015	120 Jahre wbg – Mitgliederfest auf Schloss Friedenstein
16.06.2015	Eröffnung Kinderspielplatz Enckestraße 12–22 mit Kinderfest
22.06.2015	Baubeginn Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße 10–16 / Fritzsgasse 2–6
23.01.2016	Schlüsselübergabe Neubau Brühl 9–15 an die wbg
2016	Sanierung der Hützelsgasse 6–10
04.11.2016	Schlüsselübergabe für das Modernisierungsobjekt Blumenbachstraße 10-16 und Fritzsgasse 2-6
2017	Sanierung Fritzsgasse 3, 5, 7 und Blumenbachstraße 2, 4, 8
2018	Austausch von 500 Fenstern und Balkontüren in 144 Wohnungen in der Fritzsgasse 9–15 und Hützelsgasse 12–32

Havariedienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

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 03621 / 38 73-0

außerhalb der Geschäftszeiten 03621 / 38 74 93

*Havariennummer der WBG:
Telefon 0172/362 40 91*



Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Geschäftszeiten

Verwaltung

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen / nach Vereinbarung
Donnerstag	08:00 – 12:00 Uhr
Freitag	geschlossen / nach Vereinbarung

Vermietungsservice

Montag – Freitag	10:00 – 14:00 Uhr und 16:00 – 18:00 Uhr
Samstag	10:00 – 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung

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

www.wbg-gotha.de

Gesamtproduktion

PETT | PR Gesellschaft für Unternehmens-
kommunikation mbH & Co. KG

Ninette Pett

Gleichenstraße 28, 99867 Gotha

Tel. 03621/510 470

www.pett-pr.de

Besuchen Sie uns im Internet:



www.wbg-gotha.de

Kontakt

Verwaltung

Post: 99867 Gotha, Breite Gasse 11
Telefon: (03621) 30 77-0
Telefax: (03621) 30 77 77

Vermietungsservice

Post: 99867 Gotha, Hauptmarkt 46
Telefon: (03621) 30 77-28
Internet: www.wbg-gotha.de
E-Mail: info@wbg-gotha.de

Grafik/Layout

PETT | PR Gesellschaft für Unternehmens-
kommunikation mbH & Co. KG, Jana Rogge

Fotos

wbg Gotha e.G., Seniorenbeirat und Mitglieder
der wbg Gotha e. G., Ninette Pett, Lutz Ebhardt

Gotha im Mai 2019