



„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  
Internet: 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

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



Geschäftsbericht  
2015

Inhalt

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

Havariendienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Havarienummer der WBG: Telefon 0172/362 40 91

Stadtwerke Gotha GmbH  
Gas- und Stromausfall im Bereich Versorgungsnetze  
Ausfall Heizung und Warmwasser (fernwärmeversorgte Wohnungen)

03621 / 43 31 82  
03621 / 70 97 51

Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten  
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  
www.wbg-gotha.de

**Gesamtproduktion**  
PETT | PR Gesellschaft für  
Unternehmenskommuni-  
kation mbH & Co. KG  
Ninette Pett  
Friemarstr. 38  
99867 Gotha  
Tel. 03621/510 470  
www.pett-pr.de

**Grafik/Layout**  
PETT | PR Gesellschaft für  
Unternehmenskommuni-  
kation mbH & Co. KG

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

Gotha im Mai 2016



Mit höchster Genehmigung  
 Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs  
 ist die Entschließung gefaßt worden,  
 dem Gothaer Verein zu Wohnungshülfe 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 I.



Verleihungs-Urkunde.

Mit höchster Genehmigung Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs ist die Entschließung gefaßt worden, dem Gothaer Verein zu Wohnungshülfe 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

*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 Wohnungshülfe“ vom 27.04.1895. Die Genossenschaft ist Rechtsnachfolgerin der AWG „Fortschritt“.		
Registriert	beim Amtsgericht Jena unter der Nummer 100 194 des Genossenschaftsregisters		
Mitglieder	2.702 (per 31.12.2015)		
Vertreter	56		
Ersatzvertreter	10		
Wohnanlagen	in den Wohngebieten Gotha „Ost“, „Siebleben“, „Mitte“, „Süd“ und „West“		
Genossenschafts- wohnungen insgesamt	2.293	davon	182 725 1.129 257
davon Genossenschafts- wohnungen in WEG'en	115	davon	66 45 4
Anzahl der Beschäftigten	21	davon	2 12 6 1
			Ein-Zimmer-Wohnungen Zwei-Zimmer-Wohnungen Drei-Zimmer-Wohnungen Vier-Zimmer-Wohnungen und größer  Zwei-Zimmer-Wohnungen Drei-Zimmer-Wohnungen Vier-Zimmer-Wohnungen  Vorstand kaufmännische Mitarbeiter technische Mitarbeiter Auszubildender



*Zeittafel zur Geschichte der wbg - Teil 3*

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 / Fritzelsgasse 2-6
23.01.2016	Schlüsselübergabe Neubau Brühl 9-15 an die wbg

*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*



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

es freut uns sehr, Ihnen in diesem Jahr einen Geschäftsbericht präsentieren zu können, der den erfolgreichen Abschluss des 120. Geschäftsjahres unserer Genossenschaft widerspiegelt. Auf den nächsten Seiten können Sie sich selbst über die vielen Höhepunkte des Jahres 2015 und das wirtschaftliche Ergebnis informieren. Sie werden sehen, dass wir auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können und Ihre Genossenschaft auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament steht. Dieses ist die Grundlage für eine sozialgerechte, sichere und spekulationsfreie Wohnungsversorgung für die Mitglieder zu fairen Mietpreisen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen zeigt uns, dass die Sicherheit, die das genossenschaftliche Wohnen bietet, hoch im Kurs bei unseren Mitgliedern und denen die es werden wollen steht.

Die Attraktivität unserer Residenzstadt und das gute Image unserer Genossenschaft sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt, was uns die zahlreichen Interessenten aus nah und fern beweisen. Nicht allen Wünschen nach einer Genossenschaftswohnung konnten wir im Jahr 2015 entsprechen. Einerseits mussten die Mitglieder aus der Blumenbachstraße 10-16 und Fritzelsgasse 2-6 mit Wohnungen versorgt werden, andererseits ist bei einer Vermietungsquote von über 97 % die Auswahl an leerstehenden Wohnungen gering. Die gute Vermietungssituation und die damit verbundene stabile Ertragslage bilden die Basis für das hervorragende wirtschaftliche Ergebnis und geben uns Spielraum für umfangreiche Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von genossenschaftlichen Immobilien.

Am 27. März 2015 feierten wir Richtfest an unserem ersten Neubauprojekt Brühl 9-15 im Herzen der Residenzstadt und bereits am 13. Januar 2016 konnten wir die feierliche Eröffnung und Schlüsselübergabe mit unserem Oberbürgermeister Knut Kreuch, zahlreichen Gästen und den neuen Bewohnern feiern. Der Vorstand ließ es sich nicht nehmen, den ersten Mieter, Klaus Feuerpfeil, im Brühl 15 die Schlüssel für seine neue Wohnung selbst zu übergeben.

Mit dem Start des Umbau- und Modernisierungsvorhabens Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6 am 22. Juni 2015 haben wir begonnen, ein weiteres lange geplantes Bauprojekt umzusetzen, um modernen und zukunftsfähigen Wohnraum im Brühlkarree für unsere Mitglieder zu schaffen. Beide Projekte, Brühl 9-15 und Blumenbachstraße/Fritzelsgasse, haben ein Investitionsvolumen von 10 Mio. €, das wir mit Unterstützung der DKB und der WL Bank/Kreditanstalt für Wiederaufbau realisieren können.

Neben diesen beiden Großprojekten sind wir natürlich der Strategie, die erwirtschafteten Einnahmen in die Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnungsbe-



stände zu investieren, treu geblieben. Mit der Sanierung der Clara-Zetkin-Straße 64-66 und der Neugestaltung der Außenanlagen in der Kohlstockstraße haben wir die Modernisierung von zwei weiteren Wohngebieten erfolgreich zum Abschluss gebracht. Die Sanierung der drei Gebäude in der Enckestraße 12-22 wird in diesem Jahr ihren Abschluss finden. Wir werden dort auf dem neu gebauten Spielplatz in diesem Jahr unser Kinderfest und den Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Quartier mit den Kindern der wbg und den dortigen Bewohnern feiern.

Ein absoluter Höhepunkt des 120. Geschäftsjahres war natürlich das Mitgliederfest auf Schloss Friedenstern am 27. April 2015 anlässlich der Verleihung der Rechte einer juristischen Person durch das herzogliche Staatsministerium Departement II. am 27. April 1895. Wir konnten dieses Fest mit vielen Mitgliedern und Geschäftspartnern feiern und waren positiv überrascht von der großen Resonanz, den vielen Glückwünschen und Spenden für einen Kinderspielplatz in der Enckestraße.

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2015 haben die von den Mitgliedern gewählten Vertreter mit der Wahl des neuen Aufsichtsrates die Weichen für eine kontinuierliche Fortsetzung der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft gestellt und ihr großes Vertrauen in den bisherigen Aufsichtsrat zum Ausdruck gebracht, denn alle Aufsichtsratsmitglieder wurden für eine neue Amtszeit wieder gewählt. Gemeinsam werden Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter den Fokus ihrer Arbeit auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes legen, um den Mitgliedern in der Zukunft ein noch attraktiveres und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

und das ganze Team der wbg



Feierstunde zum 120-jährigen Jubiläum auf Schloss Friedenstein



Richtfest mit Richtspruch für das Brühlkarree im März



Ein neuer Spielplatz für die Kinder in der Enckestraße - Dank vieler Spenden zum 120. Jubiläum



Viele Eindrücke und spannende Erlebnisse auf den Tagesfahrten



Feierstunde 50-jährige Mitgliedschaft





Fanfaren- und Showorchester und Goth'sche Originale begeisterten die Gäste



Interessierte Blicke und lobende Worte im Rahmen der Baustellenbegehung



Gemeinschaftliche Abstimmung über die Zukunft der wbg und Wahl des neuen Aufsichtsrates



Die Genossenschaftsmitglieder von morgen





## Liebe Vertreterinnen und Vertreter,

der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Lagebericht und den Jahresabschluss für 2015 geprüft und im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 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 2015 beauftragt und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und ptw am 14. April 2016 die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte beraten. Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung am 28. April 2016 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 97%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 den Neubau Brühl 9-15, die Modernisierung der Blumenbachstraße/Fritzelsgasse, die Instandsetzung, energetische Sanierung und den Balkonanbau in der Clara-Zetkin-Str. 64-66, die Gestaltung der Außenanlagen in Gotha-Ost, die Sanierung der Enckestraße 16/18, den Bau eines Kinderspielplatzes sowie auf die Herstellung der Vermietbarkeit konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Konditionen. Die Nachfragen und die Vermietung der im Jahr 2015 realisierten Modernisierungsvorhaben bestätigen das richtige Reagieren des Vorstandes auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Gotha. Die Herstellung der Vermietbarkeit mit einem finanziellen Volumen von 618,9 T€ in 2015 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 09. Juni 2016 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2015 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 diesen zugestimmt. Die gesamtwirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird als stabil eingeschätzt. Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2015 in Höhe von 946.077,53 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und „Anderen Ergebnissrücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2016

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 2.293 Wohnungen per 31.12.2015 (Vorjahr 2.303) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha. Im Jahr 2015 wurden zwei Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 124,6 m<sup>2</sup> verkauft und 8 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 404,96 m<sup>2</sup> in der Blumenbachstraße 10-16 zurückgebaut. 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 234.481 m<sup>2</sup> (Vorjahr 234.867 m<sup>2</sup>) Grund und Boden mit einem Buchwert von 10,57 Mio. € (Vorjahr 10,58 Mio. €). Die Veränderung der Fläche ist begründet durch den Verkauf von zwei Eigentumswohnungen.

## II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 durch ein stetiges und solides Wirtschaftswachstum trotz der weltwirtschaftlichen Turbulenzen an den Finanz- und Rohstoffmärkten gekenn-

zeichnet. Europa und die USA konnten auf eine robuste Entwicklung ihrer Konjunkturdaten zurückblicken, während Asien tendenziell schwächere Konjunkturdaten aufweist. Die deutsche Wirtschaft erzielte einen Rekordwert bei den Exporten. Deutschland hat 2015 Waren im Wert von 1,2 Billionen Euro exportiert und nur Waren im Wert von 948 Milliarden Euro importiert. Dieser Exportüber-

*„Eine wirtschaftlich starke Genossenschaft dient dem Wohle ihrer Mitglieder – damals, heute und in der Zukunft.“*

schuss wurde begünstigt von den niedrigen Rohstoffpreisen und einem schwachen Eurokurs. Nach Informationen der IHK Erfurt ist der Freistaat Thüringen mit ca. 13 Milliarden Euro an diesem Exportüberschuss beteiligt. Thüringer Unternehmen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 so viele Waren wie noch nie in der Geschichte des Freistaates ins Ausland verkauft.

Das Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes 1,7 % höher als im Jahr 2014, damit war und bleibt die Bundesrepublik Deutschland das wirtschaftlich stabilste Mitglied der Europäischen Union. Die von der Europäischen Zentralbank betriebene Geldpolitik mit einem Leitzins von 0,00 % sowie der Verlängerung und Erhöhung des Programms zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren wird aus Sicht der EZB die Konjunktur weiter ankurbeln. Das billige Geld wird die Investitionsentscheidungen vieler Unternehmen positiv beeinflussen, dieses ist bereits deutlich auf dem Immobiliensektor zu verzeichnen. Damit werden die Beschäftigungszahlen in Deutschland weiter steigen und die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt wird sich auch im Jahr 2016 fortsetzen.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes waren im November 2015 ca. 43,4 Mio. Menschen (Vorjahr 42,7



Mio.) erwerbstätig. Im Dezember 2015 verzeichnete die Agentur für Arbeit einen für die Jahreszeit üblichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen um 48.000 auf 2,68 Mio. Erwerbslose, diese sind aber immer noch 82.000 Erwerbslose weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt bei ca. 6,1 %. In Thüringen schwankt die Arbeitslosenquote je nach Landkreis zwischen 4,9 % und 11,8 %, im Landkreis Gotha beträgt diese Quote 7,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Das Statistische Bundesamt schätzt ein, dass die Bevölkerung in Deutschland auf knapp 81,4 Millionen Einwohner angestiegen ist (Vorjahr 81,1 Millionen Einwohner). Im Freistaat Thüringen lebten zum 30.06.2015 nach Angaben des Landesamtes für Statistik 2,15 Millionen Einwohner, damit hat sich die Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr um 1.943 Personen weiter verringert. In der Residenzstadt Gotha waren nach Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2015 45.499 Einwohner (44.855 per 31.12.2014) mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Der Anstieg der Bevölkerungszahl zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Zuzug von Ausländern zurückzuführen.

*„Der Wohnstandort Gotha zeigt seine Vorzüge durch sichere Arbeitsplätze, vielfältige kulturelle Veranstaltungen, umfangreiche Betreuungsleistungen und abwechslungsreiche Freizeitangebote.“*

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 zukünftig 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. Daraus sollte Gotha in den kommenden Jahren Vorteile generieren können.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft, sind im Jahr 2015 201 Mitgliedsunternehmen, davon 105 Wohnungsgenossenschaften, 55 kommunale 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 gestiegen und die Mehrheit der Wohnungsunternehmen beurteilte die Geschäftslage je nach Region als gut bis sehr gut.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen schätzen die wirtschaftliche Entwicklung in Abhängigkeit des Unternehmensstandortes überwiegend als positiv ein. Jedoch ist erstmalig seit dem Jahre 2001 wieder ein Anstieg der Leerstandsquote in Thüringen, insbesondere im ländlichen Raum zu verzeichnen. Aktuell liegt die durchschnittliche Leerstandsquote im Thüringer Verbandsgebiet bei 8,2 %, wobei in Städten wie Erfurt, Weimar und Jena die Leerstandsquote unter 1 % liegt und in Städten wie Altenberg, Artern oder Gera die Leerstandsquote teilweise deutlich über 10 % angestiegen ist.

Die Wohnungsunternehmen in Thüringen betrachten die von ihnen bewirtschafteten Wohnungen als ein hohes Wirtschafts- und Sozialgut, das nicht zu spekulativen



*„Wohnungsgenossenschaften spekulieren nicht – sie übernehmen Verantwortung für die ökonomischen, gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Bereichen des Wohnens.“*

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

Das 120. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft haben wir äußerst erfolgreich abschließen können und sind optimistisch, was die Prognosen für das 121. Geschäftsjahr betreffen. Unsere Genossenschaft hat unter den Gothaer Wohnungsunternehmen eine Spitzenposition, die es auch im Jahr 2016 zu verteidigen gilt. Die unternehmerischen Kennzahlen des Geschäftsjahres 2015 widerspiegeln die stabile wirtschaftliche Lage der wbg, was auch durch eine erneute Ratingnote 1 der kreditgebenden Banken bestätigt wird. Die umfangreichen Investitionen der wbg sind deutlich für jedermann im Stadtbild der Residenzstadt erkennbar. Sei es unser Neubau im Brühl, die Modernisierung der Gebäude Blumenbachstraße / Fritzelsgasse, die Fassadensanierung in der Enckestraße, die Sanierung der Clara-Zetkin-Straße 64-66 oder die Gestaltung der Außenanlagen in Gotha Ost, um nur einige Investitionsschwerpunkte zu nennen. Mit diesen umfangreichen Investitionen in die Immobilienbestände unserer Genossenschaft führt die wbg die erfolgreiche Strategie der letzten Jahre fort, die erwirtschafteten Einnahmen zum Wohle ihrer Mitglieder zu investieren und unterscheidet sich dadurch deutlich von anderen Wohnungsanbietern.

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2015 leicht rückläufig entwickelt,

auf Grund des Leerzuges des Modernisierungsobjektes Blumenbachstraße / Fritzelsgasse und der geringeren Umsatzerlöse aus Betriebskosten. Die Umsatzerlöse insgesamt liegen mit 9,29 Mio. € leicht unter denen des Vorjahres (9,53 Mio. €) werden aber mit der Vermietung des Neubaus Brühl 9-15 und der Blumenbachstraße / Fritzelsgasse im Jahr 2016 wieder ansteigen.

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 Erträge aus Nutzungsentgelten im Geschäftsjahr 2015 betragen 6,88 Mio. € (Vorjahr 6,91 Mio. €).

#### Vermietungssituation

Die Vermietungsquote beträgt Ende des Geschäftsjahres bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 94,98 %.

Am 31. Dezember 2015 waren 115 Wohnungen, das sind 5,02 % (Vorjahr: 99 Wohnungen = 4,3 %), nicht vermietet. Im Geschäftsjahr konnten 159 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 181 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2015 im Einzelnen wie folgt dar:

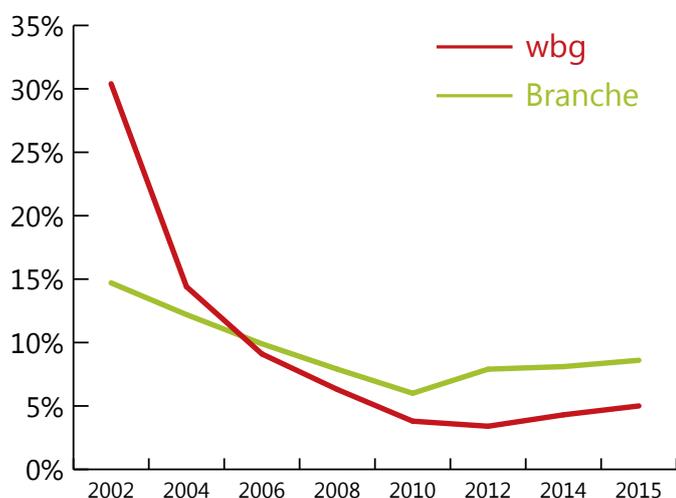
• modernisierter Bestand und ETW	27 WE =	2,18 %
• teilmodernisierter Bestand	11 WE =	1,66 %
• unsanierter Bestand	13 WE =	3,96 %
• Leerstand wegen Modernisierung	64 WE =	100,00 %

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder vermindert sich gegenüber dem Vorjahr von 2.719 auf 2.702. Darin enthalten sind 163 Beitritte und 180 Abgänge.

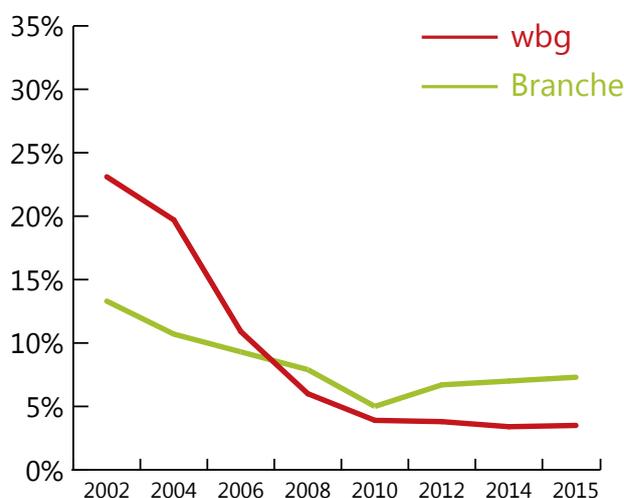
Die Erlösschmälerung auf Grund von Leerstand hat sich in 2015 auf 238,1 T€ (2014 – 234,5 T€) durch den Leerzug des Modernisierungsobjektes Blumenbachstraße 10-16 / Fritzelsgasse 2-6 leicht erhöht.

„Umfangreiche Investitionen in Neubau, Gebäude-modernisierung, Fassadensanierung und Gestaltung von Außenanlagen tragen zu einem attraktiven Stadtbild bei.“

### Entwicklung der Leerstandsquote



### Erlösschmälerung durch Leerstand



## 2. Investitionen

### Neubau der Wohnanlage Brühl 9-15

Für unser Neubauvorhaben im Zentrum der Residenzstadt Gotha mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 5,0 Mio. € haben wir im Geschäftsjahr 2015 2,53 Mio. € an Baukosten investiert. Die DKB hat diese Investition im Jahr 2015 mit einem variablen Kapitalmarktdarlehen von 1,0 Mio. € unterstützt, wobei sich die Finanzierungszusage auf insgesamt 2,0 Mio. € für diese Investition beläuft.

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

Für diese Baumaßnahme mit einem Investitionsvolumen von 5,0 Mio. € haben wir im Jahr 2015 1,53 Mio. € investiert und über die WL Bank Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“ in Höhe von 740,0 T€ in Anspruch genommen.

### Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Strategie der Investitio-

nen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen waren unsere Wohngebiete in Gotha Siebleben - Clara-Zetkin-Str. 64-66 und Gotha Ost - Gestaltung der Außenanlagen, die Sanierung der Enckestraße 16/18 und der Bau eines Kinderspielplatzes.

Insgesamt haben wir 1,41 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

#### darunter für

die laufende Instandhaltung	310.238 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	618.926 €
die planmäßige Instandsetzung	163.566 €
Modernisierung C.-Zetkin-Straße 64-66	195.330 €
Sanierung Dach und Fassade	
Enckestraße 16/18	71.620 €
Außenanlagen Gotha Ost	52.320 €
	<b>1.412.000 €</b>



Die Investitionsstrategie wurde 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 wurde. 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. Im Jahre 2016 wird im Bereich der Innenstadt das Gebäude Hützelsgasse 6-10 in den Bereichen Fenster, Fugen und Fassade saniert, wobei 5 Wohnungen einen Balkon erhalten.

#### **Herstellung der Vermietbarkeit**

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 159 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 618,9 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 2016 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 Laufzeit 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>	10.133.163,16 €	33,43 %
• <b>Allianz Lebensversicherungs-AG</b>	7.364.591,34 €	24,29 %
• <b>WL-Bank AG</b>	4.039.887,13 €	13,33 %
• <b>Deutsche Kreditbank AG</b>	3.471.659,25 €	11,45 %
• <b>Thüringer Aufbaubank</b>	3.144.422,53 €	10,37 %
• <b>Bayerische Landesboden Kreditanstalt</b>	2.160.172,91 €	7,13 %

**Σ 30.313.896,32 €**

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit 1,61 Millionen € getilgt. Einen Kredit der Nord LB, dessen Zinsbindung auslief, wurde mit 52,7 T€



außerplanmäßig getilgt. Zwei Kredite der Bayrischen Landesboden Kreditanstalt wurden mit insgesamt 104,9 T€ außerplanmäßig getilgt und die verbleibende Restschuld von 900,0 T€ auf Grund der günstigeren Konditionen zur WL-Bank umgeschuldet.

Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft und die Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen spiegelt sich in der weiteren Reduzierung des Zinsaufwandes von 1,37 Mio. € im Jahre 2014 auf 1,30 Mio. € im Jahre 2015.

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

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.

Für das Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße / Fritzelsgasse mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 5,0 Mio. € werden über die WL Bank Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Programm Nr. 151 „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von 1.937 Mio. € und im Programm Nr. 159 „Altersgerecht Umbauen“ in Höhe von 1,40 Mio. € in Anspruch genommen.

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

Der Personalbestand der wbg hat sich im Geschäftsjahr 2015 geringfügig verändert. Im Mai 2015 hat eine Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkauffrau“ das Team

der wbg verlassen und ihre Ausbildung bei der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda als eine der „Besten Auszubildenden Deutschlands“ abgeschlossen.

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 2015 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 2015 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 Controllingsystem 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 Controllingsystem

umfassend einbezogen und wirken an der Vorbereitung der Beratungsgrundlagen mit.

## 7. Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2015 zwei Eigentumsanlagen in der Bendastraße 1-11 und Stölzelstraße 2-12 mit insgesamt 120 Wohnungen verwaltet. Angestrebtes Ziel ist es, in den nächsten Jahren alle verkauften Wohnungen zurück zu erwerben, damit die Genossenschaft wieder hundertprozentiger Eigentümer dieser beiden Anlagen ist.

*„Auf der Spitzenposition in der Residenzstadt kann sich die wbg erneut über die Ratingnote 1 der kreditgebenden Banken freuen.“*

## IV. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristige zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 105,7 % per 31.12.15. Die Objektverschuldung beträgt 236,67 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 38.506.097,49 €. Dies entspricht einem Buchwert von 299,93 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Bilanzsumme um 892,4 T€ und das Anlagevermögen um 2.632,6 T€ erhöht, maßgeblich dafür sind die beiden Investitionsvorhaben mit ihren Baukosten und die Neuverschuldung.

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

### Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	54.447,4	87,6	51.814,8	84,5	52.347,8	83,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	7.734,2	12,4	9.474,4	15,5	10.250,8	16,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.181,6</b>	<b>100,0</b>	<b>61.289,2</b>	<b>100,0</b>	<b>62.598,6</b>	<b>100,0</b>

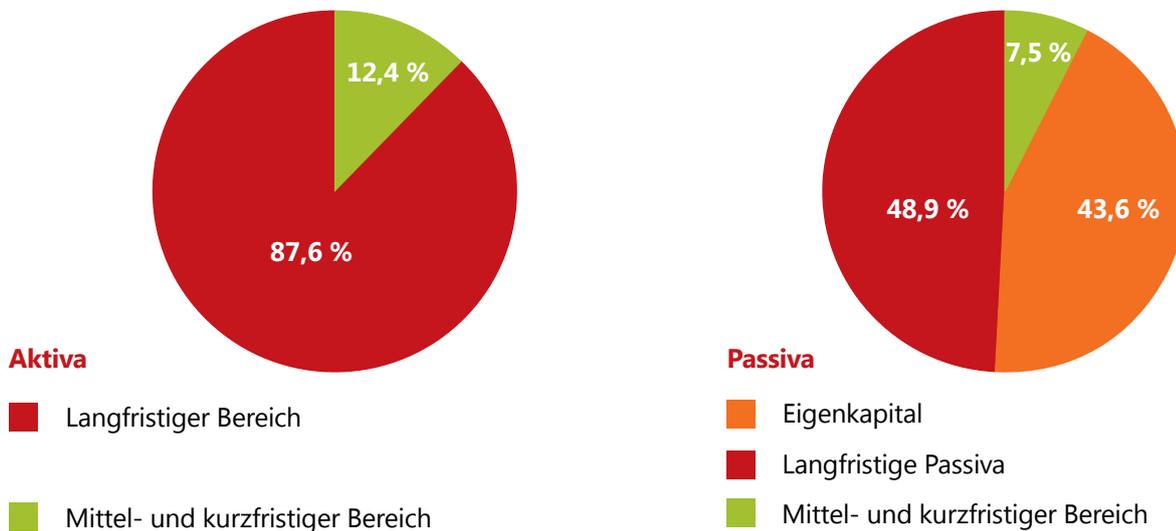
### Passiva

	31.12.2015		31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
- davon Eigenkapital	27.139,6	43,6	26.216,9	42,8	25.503,7	40,7
- davon sonstige langfristige Passiva	30.384,7	48,9	30.415,0	49,6	32.332,2	51,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.657,3	7,5	4.657,3	7,6	4.762,7	7,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.181,6</b>	<b>100,0</b>	<b>61.289,2</b>	<b>100,0</b>	<b>62.598,6</b>	<b>100,0</b>

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (54.447,4 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (30.384,7 T€) und Eigenkapital (27.139,6 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 43,6 % (Vorjahr 42,8 %). Für die Jahre 2016 bis 2018 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

### Vermögenslage zum 31.12.2015



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

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapital (T€)	27.139,6	26.216,9	25.503,7	24.619,4	19.319,2
Quote (%)	43,6	42,8	40,7	39,1	32,5

## 2. Finanzlage

Die Liquidität hat sich planmäßig um 1,75 Mio. € verringert. Ursache dafür ist der Einsatz von Eigenmitteln für das Neubausvorhaben „Brühl 9-15“ und das Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße / Fritzelsgasse, die hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie die Sondertilgung von Krediten im Jahr 2015. Die größte Ausgabenposition der Genossenschaft mit ca. 3,0 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:

	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes					
Stand 1. Januar	6.350,8	6.777,6	5.813,2	6.090,8	5.741,6
Veränderung des Liquiditätssaldos	-1.753,9	-426,8	+964,4	-277,6	+349,2
Stand 31. Dezember	4.596,8	6.350,8	6.777,6	5.813,2	6.090,8



*„Trotz erheblicher Eigenmittel für Investitionen kann die wbg auch 2015 ihre positive Entwicklung fortsetzen.“*

Für das Geschäftsjahr 2015 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2015	2014
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	3.232,9 T€	3.861,4 T€
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.646,1 T€	-973,6 T€
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.340,7 T€	-3.314,6 T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.753,9 T€	-426,8 T€

### 3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 standen den Umsatzerlösen und betrieblichen Erträgen von insgesamt 9.833.249,49 € Aufwendungen von 8.887.171,96 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 9.293,4 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 245,4 T€ verringert. Die Ursache hierfür liegt im Leerzug des Modernisierungsobjektes Blumenbachstraße / Fritzelsgasse und den dadurch fehlenden Einnahmen sowie des Anstiegs der nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist auf Grund der ansonsten sehr guten Vermietungsquote nur leicht auf 238,1 T€ (Vorjahr 234,5 T€) angestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 946.077,53 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2015 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (94.607,75 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2015 851.469,78 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€	2011 T€
Betriebsleistung	+9.460,1	+9.497,7	+9.649,9	+9.358,6	+8.962,2
Betriebsaufwand	-8.869,1	-9.070,4	-9.143,4	-9.138,9	-8.883,8
Betriebsergebnis	591,0	427,5	506,5	219,7	78,4

## V. Nachtragsbericht

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

## VI. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

### Chancen und Risiken

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

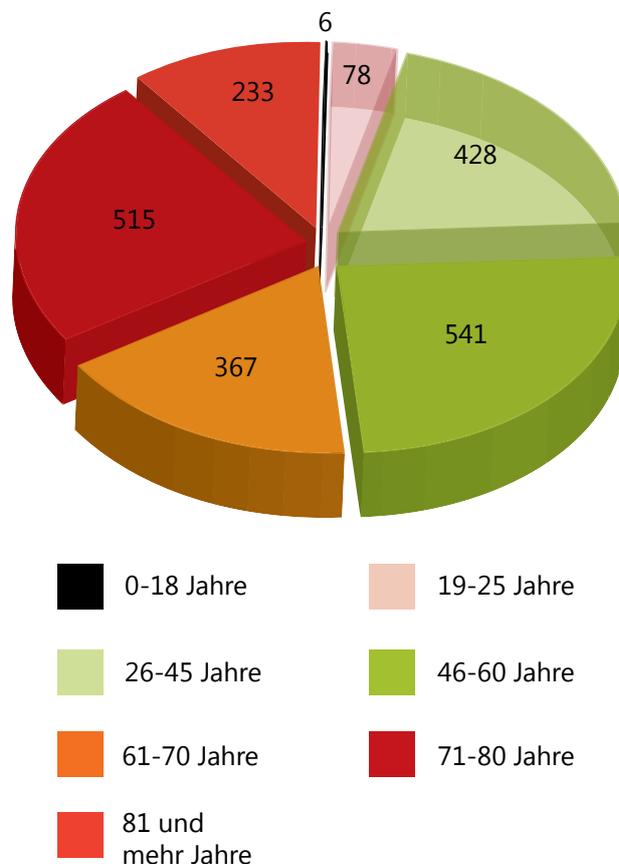
- im Förderzweck unserer Genossenschaft und der deutlichen Abgrenzung dieser von anderen Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet,
- in einem sehr guten Leistungs- und Betreuungsangebot zu fairen Nutzungsentgelten für unsere Mitglieder,
- in der Erweiterung des Leistungsangebotes durch den Bau einer barrierefreien Wohnanlage im Herzen der Residenzstadt Gotha und die Modernisierung der Blumenbachstraße / Fritzelsgasse,
- 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.

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,

- 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.

**Altersstruktur der Mitglieder der wbg  
Stand 31.12.2015**



### Prognose

Die deutsche Wirtschaft ist trotz eines schwierigen internationalen Umfeldes gut in das Jahr 2016 gestartet. Erste Prognosen gehen von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 % in diesem Jahr aus. Dieser konjunkturelle Aufschwung wird von der hohen inländischen Konsumnachfrage getragen, da die Verbraucher auf Grund der Rekordbeschäftigung, der hohen Rentenanpassung und den niedrigen Energiepreisen deutlich mehr Mittel für den privaten Konsum zur Verfügung haben. Aber auch der deutsche Export ist ein tragender Bestandteil der deutschen Konjunktur, er ist aber sehr stark abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung anderer Nationen, insbe-



sondere von den USA, China und den Schwellenländern. Die Lösung der zahlreichen internationalen Konflikte und der Flüchtlingskrise werden einen erheblichen Einfluss auf die weitere konjunkturelle Entwicklung in Europa haben.

Die Geldpolitik der europäischen Zentralbank mit ihrer aktuellen Nullzinspolitik hat positiven Einfluss auf die Wohnungsunternehmen und ihre langfristig angelegte Finanzierungsstruktur. Andererseits sinken die Chancen für Zinserträge der Unternehmen und der privaten Haushalte, insbesondere die auf stetige Zinserträge ausgerichtete Altersvorsorge vieler Bundesbürger.

Die Thüringer Wirtschaft wächst weiter und konnte auch im Jahr 2015 ihren Spitzenplatz gemeinsam mit Sachsen unter den neuen Bundesländern behaupten. Für das Jahr 2016 verzeichnen die Industrieunternehmen und das Handwerk volle Auftragsbücher, man spricht von einer guten und sicheren Ertragslage. Das Geschäftsklima wird von den meisten Firmenchefs als gut eingeschätzt und nur leicht durch den sich abzeichnenden Fachkräftemangel eingetrübt.

Die Residenzstadt Gotha, als Zentrum eines der größten Landkreise Thüringens, hat weiterhin an Attraktivität als Wirtschafts-, Kultur- und Wohnstandort gewonnen und wird zukünftig hoffentlich noch stärker von der Nähe zur Landeshauptstadt profitieren. Umso knapper und teurer das Gut „Wohnen“ in der Landeshauptstadt wird, umso interessanter wird der Gothaer Wohnungsmarkt für Erfurter und ihre Familien.

Wir gehen davon aus, dass sich die allgemeine positive wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Gotha auch positiv auf die Entwicklung unserer Genossenschaft auswirken wird. Mit dem Neubau Brühl 9-15 haben wir ein Segment am Gothaer Wohnungsmarkt bedient, das wir bisher nicht im Portfolio anbieten konnten und welches unsere Einnahmensituation nachhaltig stärkt. Einen weiteren Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Genossen-

*„Eine solide Geschäftsstrategie, vorausschauendes und nachhaltiges Wirtschaften sowie stabile Einnahmen aus Nutzungsentgelten bilden die Grundpfeiler des betriebswirtschaftlichen Erfolges.“*

schaft wird die modernisierte Wohnanlage Blumenbachstraße / Fritzelsgasse ab dem 1. November 2016 leisten. Die große Anzahl der bereits verbindlichen Anfragen für die dann zur Vermietung stehenden 48 Wohnungen bestätigt die Richtigkeit dieser Investitionsentscheidung.

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 2015 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 10. Dezember 2015 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2016 einen voraussichtlichen Jahresüberschuss von ca. 950,0 T€ erwirtschaften.

Gotha, den 28. April 2016  
Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

**Bilanz zum 31.12.2015**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		6.289,00	12.556,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	47.395.275,67		48.766.260,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	196.266,19		227.671,26
Grundstücke ohne Bauten	1.598.295,97		1.598.295,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.907,00		71.716,00
Anlagen im Bau	5.019.478,34		949.169,62
Bauvorbereitungskosten	0,00	54.254.223,17	2.217,11
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>54.447.419,42</b>	<b>51.814.793,68</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.554.328,89		2.503.220,44
Andere Vorräte	5.938,64		22.961,73
Geleistete Anzahlungen	177.298,00	2.737.565,53	183.745,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	17.264,61		25.601,23
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	30.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.398,19		14.990,55
Sonstige Vermögensgegenstände	334.767,95	399.430,75	372.739,93
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.596.879,73	6.350.797,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		363,24	367,22
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.181.658,67</b>	<b>61.289.217,59</b>

**Bilanz zum 31.12.2015**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.600,00		96.160,00
der verbleibenden Mitglieder	1.872.480,00		1.896.640,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.680,00	1.969.760,00	7.680,00
<b>Kapitalrücklage</b>		1.038.578,44	1.031.228,44
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	1.377.781,68		1.283.173,93
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	7.381.280,44		6.698.999,40
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	23.279.836,01	10.353.488,48
<b>Bilanzgewinn</b>		851.469,78	682.281,04
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		27.139.644,23	26.216.936,70
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		446.939,08	479.600,55
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.988.890,35		22.779.305,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.395.829,48		7.635.736,52
Erhaltene Anzahlungen	3.224.382,34		3.222.751,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.880,43		38.912,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.461,94		739.691,12
Sonstige Verbindlichkeiten	166.966,10	34.594.410,64	176.283,40
-davon aus Steuern	2.116,84 €		(1.786,00 €)
-davon im Rahmen d. soz. Sicherheit	401,50 €		(60,00 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		664,72	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>62.181.658,67</b>	<b>61.289.217,59</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2015 - 31.12.2015

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in Euro	in Euro	in Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.293.427,99		9.538.798,97
b) aus Betreuungstätigkeit	2.511,00		2.516,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20,65	9.295.959,64	0,00
<b>Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		51.108,45	-205.984,47
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		421.623,80	965.178,47
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.534.688,52	4.701.629,41
<b>Rohergebnis</b>		5.234.003,37	5.598.879,56
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	713.817,69		719.734,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	159.540,86	873.358,55	159.080,82 (5.280,00 €)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.595.665,48	2.068.329,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		422.536,95	476.487,20
Erträge aus Beteiligungen	21.500,31		17.834,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung 30,95 €	94.165,74	115.666,05	129.994,18 (28.937,18 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung 8.869,68 €		1.305.721,84	1.376.591,65 ( 188,92 €)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.152.386,60	946.484,44
Sonstige Steuern		206.309,07	188.394,40
<b>Jahresüberschuss</b>		946.077,53	758.090,04
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		94.607,75	75.809,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>851.469,78</b>	<b>682.281,04</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 %

Die Vermögensgegenstände wurden linear abgeschrieben.

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von über 150,00 € bis 410,00 € (netto) wurde im Jahr 2015 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 15,4 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 2.554.328,89 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.503.220,44 €). 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	17.264,61 €	0,00 €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	30.000,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.398,19 €	1.286,09 €
Sonstige Vermögensgegenstände	334.767,95 €	310.032,40 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>399.430,75 €</b>	<b>311.318,49 €</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	178.000,00 €
• Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	33.271,21 €
• Rückstellung für Sanierungsbeitrag	106.461,50 €
• Rückstellung für Jahresabschluss	71.439,27 €

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 67.946,68 € (Vorjahr 608.739,37 €) und periodenfremde Aufwendungen von 30.774,14 € (Vorjahr 51.461,10 €) enthalten. 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 200.000,00 € und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 31.694,92 € enthalten.

## D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2015 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 367.103,43 €.
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	1	/
Hauswarte	/	4
<b>Gesamt</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

4. Mitgliederbewegung

<b>Bestand am Anfang des Geschäftsjahres</b>	2.719
Zugang	+ 163
Abgang	- 180
<b>Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres</b>	<b>2.702</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.160,00 € 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 28. April 2016



Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

## Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2015	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchung des Geschäfts- jahres	AK/HK zum 31.12.2015
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	45.445,75 €	276,98 €	0,00 €	0,00 €	45.722,73 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	96.907.172,25 €	0,00 €	63.399,70 €	0,00 €	96.843.772,55 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	976.720,10 €	0,00 €	6.466,54 €	0,00 €	970.253,56 €
Grundstücke ohne Bauten	1.598.295,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	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 Geschäfts- ausstattung	349.929,24 €	4.177,11 €	7.673,38 €	0,00 €	346.432,97 €
Anlagen im Bau	949.169,62 €	3.653.473,94 €	0,00 €	416.834,78 €	5.019.478,34 €
Bauvorbereitungskosten	2.217,11 €	414.617,67 €	0,00 €	-416.834,78 €	0,00 €
<b>Sachanlagen Gesamt</b>	<b>100.816.293,22 €</b>	<b>4.072.268,72 €</b>	<b>77.539,62 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>104.811.022,32 €</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>101.048.646,22 €</b>	<b>4.072.545,70 €</b>	<b>77.539,62 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105.043.652,30 €</b>

kum.AfA 01.01.2015	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgänge	Zuschreibung	kum.AfA zum 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2014
32.889,75 €	6.543,98 €	0,00 €	0,00 €	39.433,73 €	6.289,00 €	12.556,00€
48.140.911,78 €	1.526.730,32 €	19.145,22€	-200.000,00 €	49.448.496,88 €	47.395.275,67 €	48.766.260,47 €
749.048,84 €	31.405,07 €	6.466,54 €	0,00 €	773.987,37 €	196.266,19 €	227.671,26 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.598.295,97 €	1.598.295,97 €
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 €
278.213,24 €	30.986,11 €	7.673,38 €	0,00 €	301.525,97 €	44.907,00 €	71.716,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.019.478,34 €	949.169,62 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.217,11 €
49.200.962,79 €	1.589.121,50 €	33.285,14 €	-200.000,00 €	50.556.799,15 €	54.254.223,17 €	51.615.330,43 €
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>49.233.852,54 €</b>	<b>1.595.665,48 €</b>	<b>33.285,14 €</b>	<b>-200.000,00 €</b>	<b>50.596.232,88 €</b>	<b>54.447.419,42 €</b>	<b>51.814.793,68 €</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2015

	Stand zum 31.12.2015	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicher- ung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	22.988.890,35 € (22.779.305,34 €)	1.484.000,90 € (1.499.281,82 €)	6.500.355,21 € (5.939.018,20 €)	15.004.534,24 € (15.341.005,32 €)	22.988.890,35 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	7.395.829,48 € (7.635.736,52 €)	293.540,64 € (272.158,46 €)	1.107.231,66 € (1.071.150,43 €)	5.995.057,18 € (6.292.427,63 €)	7.395.829,48 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.224.382,34 € (3.222.751,65 €)	3.224.382,34 € (3.222.751,65 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	39.880,43 € (38.912,31 €)	39.880,43 € (38.912,31 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	778.461,94 € (739.691,12 €)	674.461,94 € (696.821,12 €)	104.000,00 € (42.870,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	166.966,10 € (176.283,40 €)	19.966,10 € (19.283,40 €)	147.000,00 € (157.000,00 €)	0,00 € (0,00 €)		
<b>(Vorjahr)</b>	<b>34.594.410,64 € (34.592.680,34 €)</b>	<b>5.736.232,35 € (5.749.208,76 €)</b>	<b>7.858.586,87 € (7.210.038,63 €)</b>	<b>20.999.591,42 € (21.633.432,95 €)</b>		

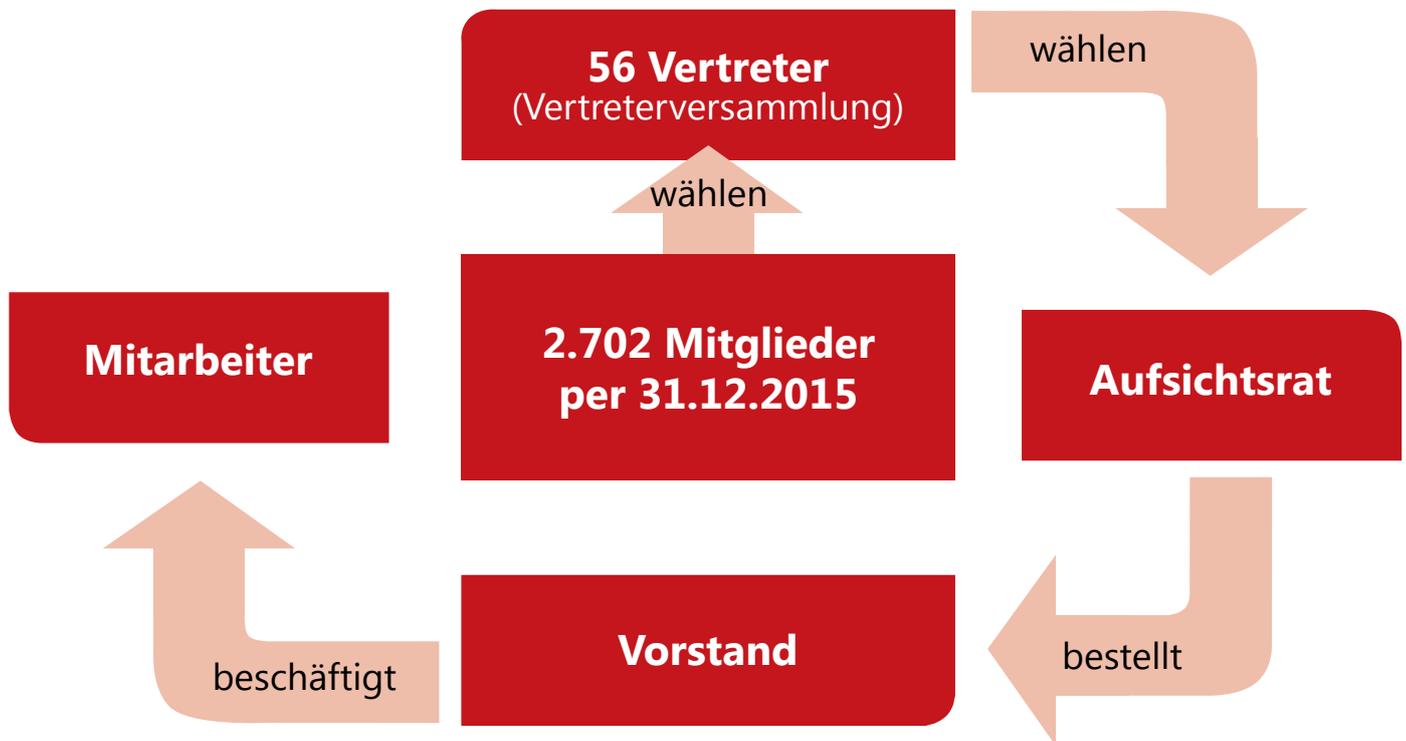
GPR=Grundpfandrechte

## Rücklagenspiegel per 31.12.2015

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	1.031.228,44 €	0,00 €	0,00 €	7.350,00 €	0,00 €	1.038.578,44 €
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	1.283.173,93 €	0,00 €	0,00 €	94.607,75 €	0,00 €	1.377.781,68 €
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	6.698.999,40 €	0,00 €	682.281,04 €	0,00 €	0,00 €	7.381.280,44 €
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>23.534.175,66 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>682.281,04 €</b>	<b>101.957,75 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>24.318.414,45 €</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



## *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 Salzmanstraße 13
<b>01.04.1913</b>	Fertigstellung des Wohnhauses mit neun Wohnungen in der Salzmanstraße 15
<b>01.04.1914</b>	Fertigstellung des Wohnhauses mit sechs Wohnungen in der Salzmanstraße 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 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften 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

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

<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
<b>1994 - 1998</b>	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
<b>1995</b>	Modernisierung der Gebäude Seebergstr. 48a-60 und Enckestr. 12-22
<b>1998/1999</b>	Sanierung der Wohngebiete Straße der Einheit, Romillystraße, Dr.-Hans-Loch-Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße
<b>06.02.2001</b>	Abschlussbericht über den Stand der Privatisierung gem. AHG des Prüfungsverbandes an die KfW
<b>06.08.2002</b>	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
<b>27.04.2005</b>	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
<b>2003 - 2009</b>	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
<b>04.06.2007</b>	Feierliche Eröffnung des Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens Fritzelsgasse 8-26 und Bereitstellung von 90 modernen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft
<b>29.06.2007</b>	Die Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft beschließt eine neue Satzung. Erstmals wurde die Satzung der wbg an das Europäische Genossenschaftsrecht angepasst
<b>26.08.2008</b>	Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschließen die Betreuungsstrategie der wbg für Mitglieder im hohen Lebensalter als genossenschaftliche Antwort auf den demografischen Wandel
<b>Jan. 2010</b>	Auszeichnung des Bauvorhabens Fritzelsgasse 8-26 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2009“
<b>04.06.2010</b>	Mitgliederfest zum Abschluss der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahme der Wohngebäude Bohnstedtstraße 1-23
<b>14.09.2010</b>	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
<b>2010</b>	Teilrückbau und Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 61-63
<b>2008 – 2014</b>	Schrittweise Modernisierung und Anbau von 84 Balkonen im Wohngebiet Gotha-Ost
<b>2010 – 2013</b>	Anbau von 48 Balkonen in der Seebergstraße 48a-60
<b>2012</b>	Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 69-71
<b>2013</b>	wbg erhält erstmalig in ihrer Geschichte die Ratingnote „1“ durch die kreditgebenden Banken
<b>2013</b>	Sanierung der Gebäude Salzengasse 4-10 und Clara-Zetkin-Straße 59-60
<b>2013</b>	Beginn der Neugestaltung der Außenanlagen im Wohngebiet Gotha-Ost
<b>25.02.2014</b>	Kauf der Grundstücke Brühl 9-15 im Herzen der Residenzstadt Gotha von der Stadt Gotha
<b>02.04.2014</b>	Kauf der Grundstücke Brühl 9-15 und Hospitalgasse von der Baugesellschaft Gotha mbH