

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G.



Geschäftsbericht

2020



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-
schlieÙung gefaÙt worden,
dem Gothaer Verein zu
Wohnungshülfe 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 höchster Genehmigung
Seiner Königlichen Hoheit des Herzogs,
zeigt die in Aufschreibung gefaÙt
wordene, dem Gothaer Verein zu
Wohnungshülfe zu Gotha auf Grund
der vorstehenden Satzungen die
Rechte einer juristischen Person
zu verleihen.

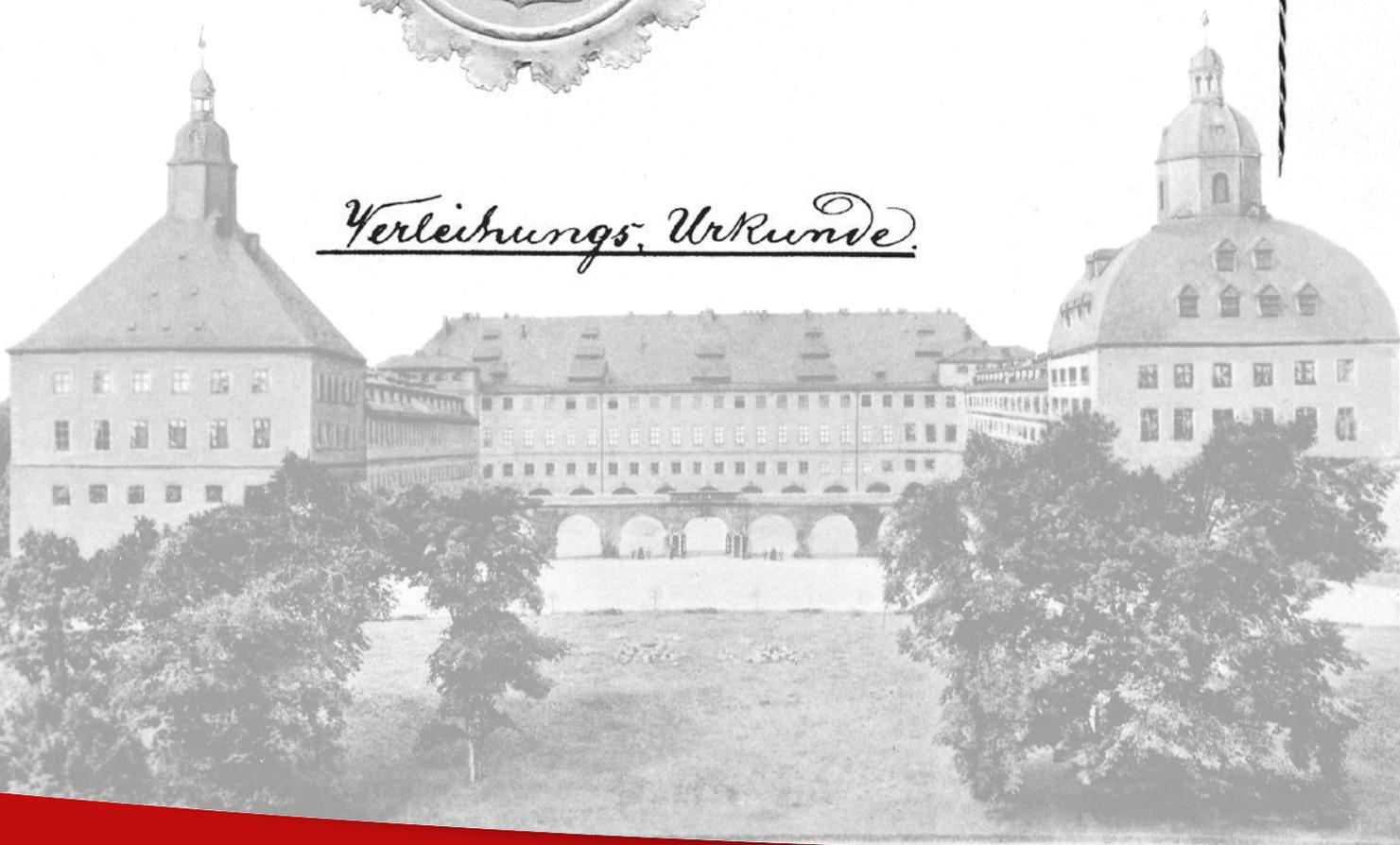
Zur Beurkundung dessen wird
diese Bescheinigung unter Beisetzung
des Herzogl. Siegels ausgefertigt.

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



Strenge

Verleihungs-Urkunde.



Unsere Genossenschaft auf einen Blick

Firma und Sitz	Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. 99867 Gotha, Breite Gasse 11			
Gründung	Die Wurzeln der Genossenschaft gehen zurück auf den „Gothaer Verein zu Wohnungshilfe“ vom 27.04.1895. Die Genossenschaft ist Rechtsnachfolgerin der AWG „Fortschritt“.			
Registrierung	beim Amtsgericht Jena unter der Nummer 100 194 des Genossenschaftsregisters			
Mitglieder	2.555 (per 31.12.2020)			
Vertreter	54			
Ersatzvertreter	11			
Wohnanlagen	in den Wohngebieten Gotha „Ost“, „Siebleben“, „Mitte“, „Süd“ und „West“			
Genossenschaftswohnungen insgesamt	2.293	davon	145	Ein-Zimmer-Wohnungen
			786	Zwei-Zimmer-Wohnungen
			1.143	Drei-Zimmer-Wohnungen
			219	Vier-Zimmer-Wohnungen und größer
davon Genossenschaftswohnungen in WEGen	111	davon	66	Zwei-Zimmer-Wohnungen
			45	Drei-Zimmer-Wohnungen
Anzahl der Beschäftigten	22	davon	2	Vorstand
			12	kaufmännische Mitarbeiter
			7	technische Mitarbeiter
			1	Auszubildende



Liebe Mitglieder, werte Geschäftspartner und Freunde der Genossenschaft,

heute erhalten Sie in gewohnter Weise den Geschäftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020.

Gemeinsam können wir auf ein für uns alle außergewöhnliches Jahr zurückblicken. Nicht nur, weil wir alle von der Corona-Pandemie betroffen waren und auch noch sind, vor allem auch, weil es das **125. Jahr** des Bestehens unserer Genossenschaft war.

Die Vorbereitungen für die Feierlichkeiten zum 125. Geburtstag unserer Genossenschaft hatten bereits im Jahr 2019 begonnen. Für den 27. April 2020 war eine Festveranstaltung im Kunstforum Gotha geplant und am 12. Juni 2020 wollten wir mit allen Mitgliedern ein großes Sommerfest auf Schloss Friedenstein feiern. Wir haben bis zum letzten Moment mit einer Absage der Feierlichkeiten gewartet, doch das Infektionsgeschehen ließ keine andere Entscheidung als eine ersatzlose Absage der beiden Veranstaltungen zu. So traurig es für alle an der Organisation und Durchführung Beteiligten auch ist, es war die richtige Entscheidung zum Schutz der Gesundheit aller.

Unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beschlossen, die für den 25. Juni 2020 geplante Vertreterversammlung nicht wie gewohnt als Präsenzveranstaltung im Hotel „Am Schlosspark“ durchzuführen, sondern im schriftlichen Umlaufverfahren. Das war für unsere Genossenschaft eine Premiere in ihrem 125-jährigen Bestehen. Von den 54 gewählten Vertretern haben 48 Vertreter am Umlaufverfahren teilgenommen und den Beschlussvorlagen mehrheitlich zugestimmt.

Der Sommer hielt Einzug in Deutschland und mit ihm die Lockerung der Pandemiebestimmungen des 1. Lockdowns und die Hoffnung auf ein unbeschwertes und uneingeschränktes Leben.

Von diesem positiven Spirit getragen, konnten wir die ersten Mitglieder im modernisierten Gebäude Berg 1–13 begrüßen und ihnen ihre neuen und modernen Wohnungen übergeben.

Ein großes „Dankeschön“ gilt allen an der Modernisierung des Gebäudes Beteiligten, vom Architekten bis zum Bauarbeiter. Sie haben es trotz Corona-Pandemie geschafft, die Bauarbeiten planmäßig abzuschließen und der wbg und ihren Mitgliedern ein ganz besonderes Geschenk im Jubiläumsjahr zu überreichen.

Aber wie heißt es so schön: „Die Hoffnung stirbt zuletzt“.

Im Herbst 2020 zeichnete sich bereits die 2. Infektionswelle ab und bescherte uns allen Anfang Dezember 2020 den 2. Lockdown, eine Weihnachtszeit ohne Weihnachtsmärkte und für viele ein Weihnachtsfest ohne die liebsten Familienmitglieder.

Dieses Jahr 2020, das Jahr des 125-jährigen Bestehens unserer Genossenschaft, wird uns allen als ein ganz besonderes Jahr in Erinnerung bleiben und wir werden noch oft daran zurückdenken. Es hat uns aber auch gezeigt, dass unsere Genossenschaft dank ihrer Mitglieder, Mitarbeiter und Geschäftspartner auf einem wirtschaftlich stabilen Fundament steht und auch diese Krise überstehen wird, wie wir schon viele Krisen, Systemwechsel und Weltkriege überstanden haben.

Auch im 126. Jahr werden wir unseren Mitgliedern und all jenen, die es werden wollen, ein verlässlicher Partner bei allen Fragen rund um das Wohnen sein. Denn eines hat uns diese Corona-Pandemie sehr deutlich gezeigt, wie wertvoll und wichtig ein sicherer privater und schöner Rückzugsort „Wohnung“ ist.

Wenn Sie den Geschäftsbericht 2020 in Ihren Händen halten, wurde dieser vom Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und vom Aufsichtsrat im April 2021 geprüft sowie von den Vertretern in der diesjährigen Vertreterversammlung beschlossen. Wir danken unseren Aufsichtsräten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern, der Wahlkommission und allen Handwerkern, die trotz der Einschränkungen durch die Pandemie einen großen Anteil am erfolgreichen Abschluss des 125. Geschäftsjahres unserer Genossenschaft hatten.

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg

Das Jahr in Bildern



Jubiläen und Verabschiedung langjähriger Mitarbeiter



Die Wahlkommission für die Vertreterwahl 2021



125 Jahre wbg



Unsere Gewinner des Preisrätsels



Schulanfänger





Erfolgreiche Abschlüsse



Stadtumbaureise mit der Staatssekretärin



125 Jahre wbg



Aktive wbg-Mitglieder auf Reisen



Liebe Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder,

der Aufsichtsrat hat 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 Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) satzungsgemäß die Prüfung der Genossenschaft unter Einbeziehung



des Jahresabschlusses für 2020 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte beraten. Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung am 22. April 2021 hat der gesetzliche Prüfungsverband die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes

und der Tätigkeit des Aufsichtsrates sowie der Rechnungslegung und des Jahresabschlusses bestätigt. Weiterhin wurden die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeitern und vtw im Rahmen der Prüfung gewürdigt sowie die hohe Transparenz der Geschäftsführung bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 38 GenG im Rahmen einer thematischen Prüfung auch eigene Prüfungshandlungen zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Gewinnverwendungsvorschlags vorgenommen.

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 und zukunftsorientierte Einschätzung der Unternehmenssituation darstellen. Der Fortbestand unserer Genossenschaft ist gewährleistet und ihre wirtschaftliche Lage hat sich weiterhin gefestigt. Die Genossenschaft konnte trotz Corona und schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt

ihren guten Vermietungsstand mit einer über 95%igen Vermietungsquote im sanierten Bestand halten.

2. Die in der Genossenschaft genutzten Managementinstrumente, wie der Planung, dem Plan/Ist-Vergleich, dem Risikomanagementsystem und der Buchhaltung gestatten eine umfassende Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und insgesamt der wirtschaftlichen Situation durch den Aufsichtsrat. Der Vorstand verfügt über ein differenziert eingesetztes Risikomanagement, das es ermöglicht, frühzeitig wirksame Entscheidungen zur Sicherung des Bestandes unserer Genossenschaft und ihrer wirtschaftlichen Entwicklung vorzubereiten und den Organen der Genossenschaft – Aufsichtsrat und Vertreterversammlung – zur Entscheidung vorzulegen.

3. Das vom Vorstand realisierte Investitionsvolumen hat sich auf die Sanierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse, die Herstellung neuer Pkw-Stellplätze in Gotha-Ost, die Gestaltung der Außenanlagen in der Innenstadt sowie auf die Herstellung der Vermietbarkeit konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Nutzungsgebühren.

Die Nachfrage und die Vermietung der in den Vorjahren und im Jahr 2020 realisierten Investitionsmaßnahmen bestätigen das richtige Reagieren des Vorstandes auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gotha. Die Herstellung der Vermietbarkeit mit einem finanziellen Volumen von 804,1 T € in 2020 bleibt der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 2.211.340,08 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.

5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 8. Juni 2021 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2020 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 ordnungsgemäße Erstellung des Jahresabschlusses, die im Lagebericht getroffenen Aussagen als realistisch und hat diesem zugestimmt. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird durch die Ratingeinschätzungen der Banken und durch den Aufsichtsrat als stabil und gut eingeschätzt. Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2020 in Höhe von 2.211.340,08 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und der „Anderen Ergebnisrücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch

den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen und den Vorstand zu entlasten. Der Aufsichtsrat spricht den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand, allen Mitarbeitern und den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit im 125. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 8. Juni 2021

WP Horst Gerisch – 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 und dieses insbesondere in der aktuellen Situation.

Unsere Genossenschaft ist Eigentümerin von 2.293 Wohnungen per 31.12.2020 (Vorjahr 2.304) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2020 wurde eine Eigentumswohnung verkauft, es wurde keine Eigentumswohnung gekauft. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Genossenschaft vermietet eine Gewerbeinheit im Brühl 13, ansonsten ist die wbg im Bereich der gewerblichen Vermietung nicht geschäftstätig.

Im genossenschaftlichen Eigentum stehen 230.786,25 m² (Vorjahr 230.976,53 m²) Grund und Boden mit einem Buchwert von 10,56 Mio. €. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung weltweit und in der Bundesrepublik Deutschland war im Geschäftsjahr 2020 von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Durch die Pandemie ist die deutsche Wirtschaft erstmalig nach einer 10-jährigen Wachstumsphase deutlich geschrumpft. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttosozialprodukt 5,0 % niedriger als im Vorjahr.

Die negativen Auswirkungen der Pandemie waren deutlich in allen Wirtschaftsbereichen, bis auf das Baugewerbe und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zu spüren. Im Baugewerbe ist die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sogar leicht um 1,4 % gestiegen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte stabile Einnahmen aus der Wohnraumvermietung verzeichnen, nur im Bereich der Gewerbeimmobilien kam es zu Stundungsvereinbarungen und Mietausfällen. Das wirtschaftliche Wachstum war in den Vorjahren stark durch den privaten Konsum getragen, welcher aufgrund der Geschäftsschließungen im Einzelhandel zurückgegangen ist und sich in das Internet verlagert hat.

Die Corona-Pandemie und der damit verbundene Einbruch der weltweiten Wirtschaftsleistung hatte auf den deutschen Arbeitsmarkt massive Auswirkungen. Wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2019 noch von ca. 45,3 Millionen Beschäftigten erbracht, so waren es im Jahr 2020 nur noch 44,8 Millionen

Die Corona-Pandemie und der damit verbundene Einbruch der weltweiten Wirtschaftsleistung hatte auf den deutschen Arbeitsmarkt massive Auswirkungen. Wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2019 noch von ca. 45,3 Millionen Beschäftigten erbracht, so waren es im Jahr 2020 nur noch 44,8 Millionen

” Die Immobilienwirtschaft konnte 2020 stabile Einnahmen verzeichnen.



Beschäftigte und damit rund 0,5 Millionen Beschäftigte weniger. Ohne die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit wäre die Arbeitslosenquote deutlich höher. Die bundesweite Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2020 von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften 2. Lockdowns werden sich aber erst im Jahre 2021 zeigen.

Die Europäische Union und die Bundesrepublik Deutschland haben im Jahr 2020/21 milliardenschwere Hilfsprogramme zur Bewältigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie beschlossen. Der Bundestag stimmte zur Finanzierung der Hilfsprogramme der Aufnahme von neuen Schulden zu.

Zusätzlich verabschiedeten die einzelnen Bundesländer eigene Hilfsprogramme, um die negativen wirtschaftlichen Folgen für die ortsansässigen Unternehmen abzufedern. Der Freistaat Thüringen hat Mitte März 2020 verkündet, dass er in einem ersten Schritt finanzielle Mittel in Höhe von ca. 1,5 Milliarden Euro für in Not geratene Unternehmen zu Verfügung stellt, womit Liquiditätsengpässe von Unternehmen überbrückt und damit der Arbeitsmarkt stabilisiert werden sollen. Nach Informationen der Thüringer Finanzministerin, Heike Taubert, im März 2021 sind Thüringens Schulden auf 16,2 Milliarden Euro angestiegen.

Die Arbeitslosenquote lag im Freistaat Thüringen im Februar 2021 bei stabilen 6,4 % und im Landkreis Gotha bei 6,3 %. Damit liegt Thüringen im Ländervergleich hinter Niedersachsen

und Schleswig-Holstein, aber vor Hamburg, NRW und allen anderen ostdeutschen Bundesländern.

Die Bevölkerungszahl hat nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 erstmals seit 10 Jahren nicht zugenommen. In Deutschland leben ca. 83,2 Millionen Einwohner. Dieses ist mit einem Rückgang der Zuwanderung und gesteigener Sterbefallzahlen zu begründen.

” *Bisher wurden für Gotha stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert.*

Ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahlen ist auch im Freistaat Thüringen zu verzeichnen. Im Jahr 2020 lebten ca. 2,12 Mio. (Vorjahr 2,13 Mio.) Menschen im Freistaat. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Sterbefallüberschuss und einen geringen negativen Wande-

rungssaldo, welcher leicht durch den positiven Wanderungssaldo abgemildert wurde, zurückzuführen.

In der Residenzstadt Gotha waren nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2020 46.178 Einwohner (46.139 per 31.12.19) mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Die leichte Veränderung der Bevölkerungsentwicklung ist im Wesentlichen durch den Sterbeüberschuss bedingt. Auch in der Residenzstadt Gotha wird der Sterbefallüberschuss durch den Zuzug von Ausländern und den Zuzug aus dem Umland abgefedert. Bisher wurden für Gotha stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert, es wurde sogar von einem leichten Bevölkerungswachs-

tum ausgegangen. Diese positive Prognose hat zahlreiche Investoren angezogen, das belegt das aktuelle Baugeschehen in der Residenzstadt.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., sind im Jahr 2020 insgesamt 220 Mitgliedsunternehmen, davon unter anderem 106 Wohnungsgenossenschaften und 69 kommunale Wohnungsgesellschaften, organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften ca. 265.000 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. 8,4 %, damit stehen ca. 22,1 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 Leerstandsquote 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. 5,08 €/m² Wohnfläche. Damit leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum.

2. Geschäftsverlauf

Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer gemeinsamen Sitzung im Dezember 2019 die Unternehmensplanung für die Jahre 2020 bis 2028 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan-/Ist-Vergleiches per 31.12.2020 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 125. 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 7,83 Mio. € (Vorjahr 7,47 Mio. €) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 2,84 Mio. € (Vorjahr 2,83 Mio. €), verringert um die Erlöschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 579,4 T€ (Vorjahr

”

*Die Planziele
der WBG wurden
erreicht und
übertroffen.*



391,8 T€), bestimmt. Der Anstieg im Bereich der Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen ist im Wesentlichen auf den Leerzug der Gebäude Heinoldsgasse 2–12, Heinoldsgasse 1–13 und den Leerstand bis zur Vermietung der neuen Wohnungen im Berg 1–13 zurückzuführen.

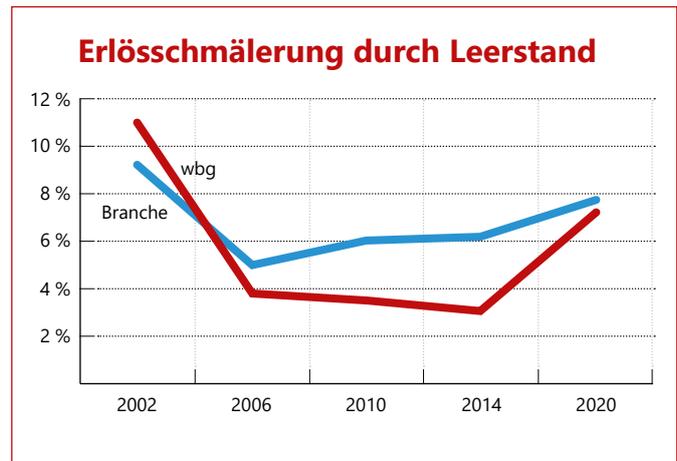
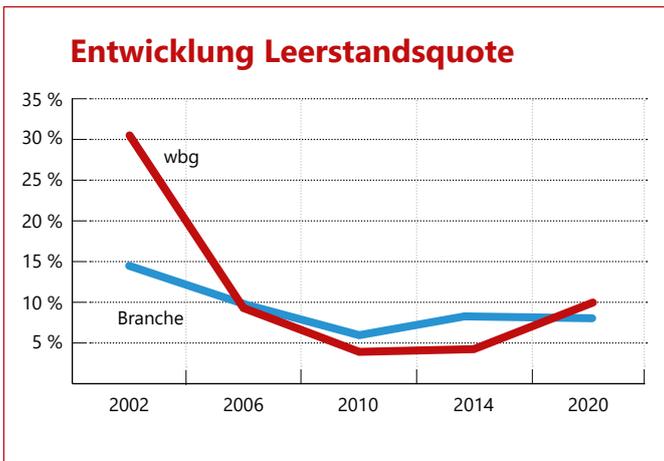
Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 9,85 Mio. € im Jahr 2019 auf 10,0 Mio. € im Jahr 2020 leicht erhöht. Die Ursache dafür ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes und die ab Juli 2020 beginnende Vermietung des modernisierten Gebäudes Berg 1–13 und die jährliche Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte. Diese Anpassung der Nutzungsentgelte hat 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 2020 bei 5,07 € pro m² Wohnfläche.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2020 im Einzelnen wie folgt dar:

- modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.482 WE) 68 WE = 4,58 %
- teilmodernisierter Bestand (655 WE) 34 WE = 5,19 %
- unsanierter Bestand (Berg/Heinoldsgasse, 156 WE) 129 WE = 82,69 %

Im Wohngebiet Berg/Heinoldsgasse mit 222 Wohnungen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Leerzug des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 begonnen. Das Gebäude Heinoldsgasse 2–12 mit 70 Wohnungen war zum Stichtag 31.12.2020 leergezogen. 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



Vermietungssituation

Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2020, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 89,9 % (Vorjahr 90,6 %).

Am 31. Dezember 2020 waren 231 Wohnungen, das sind 10,1 % (Vorjahr: 216 Wohnungen = 9,38 %), nicht vermietet.

Im Geschäftsjahr konnten 175 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 204 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt, davon 60 Nutzungsverträge in Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen Berg/Heinoldsgasse.

der Sanierung weiter erhöhen. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes Berg 1–13 im Sommer 2020 und der damit verbundenen Neuvermietung ist die Vermietungsquote in diesem Gebäude wieder gestiegen.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.586 auf 2.555. Darin enthalten sind 125 Beitritte und 156 Kündigungen der Mitgliedschaft.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2020 auf 579,4 T€ (2019 – 391,9 T€) durch den Leerzug des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse erhöht.



Investitionen

Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2020 auf der Modernisierung des Gebäudes Berg 1–13 mit 2,1 Mio. € bei geplanten Baukosten von insgesamt 6,1 Mio. € und dem Beginn der Sanierung des Gebäudes Berg 2–4 mit Investitionen von 508,8 T€ bei geplanten Baukosten von 3,6 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Errichtung von Pkw-Stellplätzen im Wohngebiet Gotha-Ost, am Münzweg und in der Sundhäuser Gasse sowie die Neugestaltung der Außenanlagen im Gebiet der Innenstadt: Fritzelsgasse, Blumenbachstraße, Salzengasse, Klosterstraße.

Insgesamt haben wir 1,43 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

darunter für

die laufende Instandhaltung	288.170,58 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	804.136,02 €
die planmäßige Instandsetzung	343.781,01 €
	<hr/>
	1.436.087,61 €

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 131 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 804,1 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 6,1 T€ je Wohnung entspricht. Die Spannweite 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.

“ Es wurden
1,43 Mio € in
Modernisierung und
Instandhaltung investiert.

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 2020 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 Sparbriefe mit unterschiedlicher Laufzeit zu zeichnen. Dieses ist eine sichere und spekulationsfreie Geldanlage.



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	9.812.788,24 €	35,55 %
Bank für Kirche und Diakonie	9.231.685,17 €	33,44 %
DZ Hyp	6.635.964,30 €	24,04 %
Bayerische Landesboden Kreditanstalt	1.096.274,44 €	3,97 %
Thüringer Aufbaubank	828.851,95 €	3,00 %

Σ 27.605.564,10 €

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 2,13 Millionen € getilgt.

Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft und die Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen spiegeln sich in der weiteren Reduzierung des Zinsaufwandes von 641,2 T€ im Jahre 2019 auf 532,8 T€ im Jahre 2020 wider.

Der Vorstand beobachtet ständig die Entwicklungen am Kapitalmarkt und sieht für die Genossenschaft augenblicklich keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken. Die aktuelle Zinspolitik der EZB und die Auswirkung der Corona-Krise an den Finanzmärkten bietet die Chance, die Zinsbelastung zukünftig weiter zu reduzieren sowie zinsgünstige Kredite für die Modernisierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse aufzunehmen.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg hat sich im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr im kaufmännischen Bereich um eine Planstelle erhöht, da ein Auszubildender nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zum Immobilienkaufmann übernommen wurde.

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 2020 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Vorrangig wurden die Angebote der Fachakademie der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genutzt.

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.

Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2020 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 11 verkauften Wohnungen zurück zu erwerben, damit die Genossenschaft wieder hundertprozentiger Eigentümer dieser beiden Anlagen ist.



3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 standen den Erträgen von insgesamt 10.225.395,66 € Aufwendungen von 8.014.055,58 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 10.004,6 T€ (Vorjahr 9.852,7 T€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 151,9 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gesunkenen Vermietungsquote durch den Leerzug des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse deutlich auf 579,4 T€ (Vorjahr 391,8 T€) gestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.211.340,08 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2020 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (221.134,00 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 1.990.206,08 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsergebnis	2020	2019	2018	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 10.134,0	+ 9.945,4	+ 9.962,9	10.153,3	9.645,7
Betriebsaufwand	- 7.930,8	- 7.611,4	- 8.912,0	- 8.859,3	- 8.603,5
Betriebsergebnis	2.203,2	2.334,0	1.050,9	1.294,0	1.042,2

4. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,32 Mio. € aufgrund der Investitionen in das Wohngebiet Berg, Heinoldsgasse und Amtshaus mit Neubau verringert.

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

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	2020	2019	2018	2017	2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	8.561,5	6.110,5	6.338,5	5.946,9	4.596,9
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 2.323,4	+ 2.451,0	- 228,0	+ 391,6	+ 1.350,0
Stand 31. Dezember	6.238,1	8.561,5	6.110,5	6.338,5	5.946,9

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2020	2019
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	3.515,4	5.171,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.148,9	- 4.287,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.689,9	+ 1.566,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 2.323,4	+ 2.451,0

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 110,1 % per 31.12.20. Die Objektverschuldung beträgt 212,03 €/m² Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 44.990.528,30 €. Dies entspricht einem Buchwert von 345,56 €/m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die Bilanzsumme um 943,2 T€ verringert und das Anlagevermögen um 915,8 T€ erhöht, maßgeblich dafür sind die Baukosten für das Gebäude Berg 1–13 und die Bauvorbereitungskosten für die weiteren Modernisierungsvorhaben im Wohngebiet Berg/Heinoldsgasse/Amtshaus mit Neubau.

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

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	58.163,9	85,2	57.248,1	82,8	54.612,6	85,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	10.069,4	14,8	11.928,4	17,2	9.427,0	14,7
Bilanzsumme	68.233,3	100	69.176,5	100	64.039,6	100

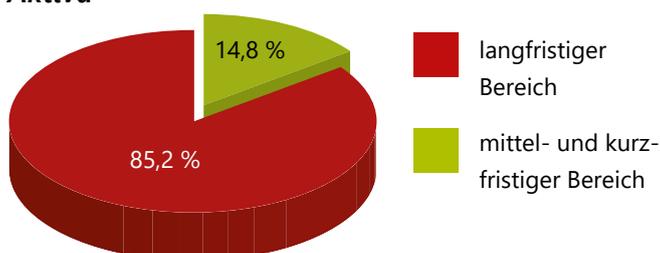
Passiva	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	36.453,1	53,42	34.291,1	49,6	31.826,1	49,7
davon sonstige langfristige Passiva	27.605,6	40,46	29.739,2	43,0	27.527,9	43,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.174,6	6,12	5.146,2	7,4	4.685,6	7,3
Bilanzsumme	68.233,3	100	69.176,5	100	64.039,6	100

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (58.163,9 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (27.605,6 T€, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (36.453,1 T€) finanziert.

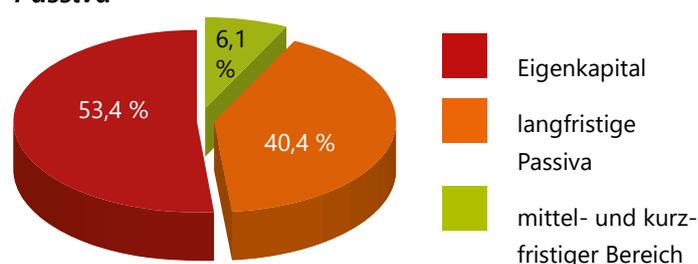
Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 53,4 % (Vorjahr 49,6 %). Für die Jahre 2021 bis 2029 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

Vermögenslage zum 31.12.2020

Aktiva



Passiva





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

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapital (T€)	36.453,1	34.291,1	31.826,1	30.447,7	28.681,8
Eigenkapitalquote (%)	53,4	49,6	49,7	46,7	43,4

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken

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

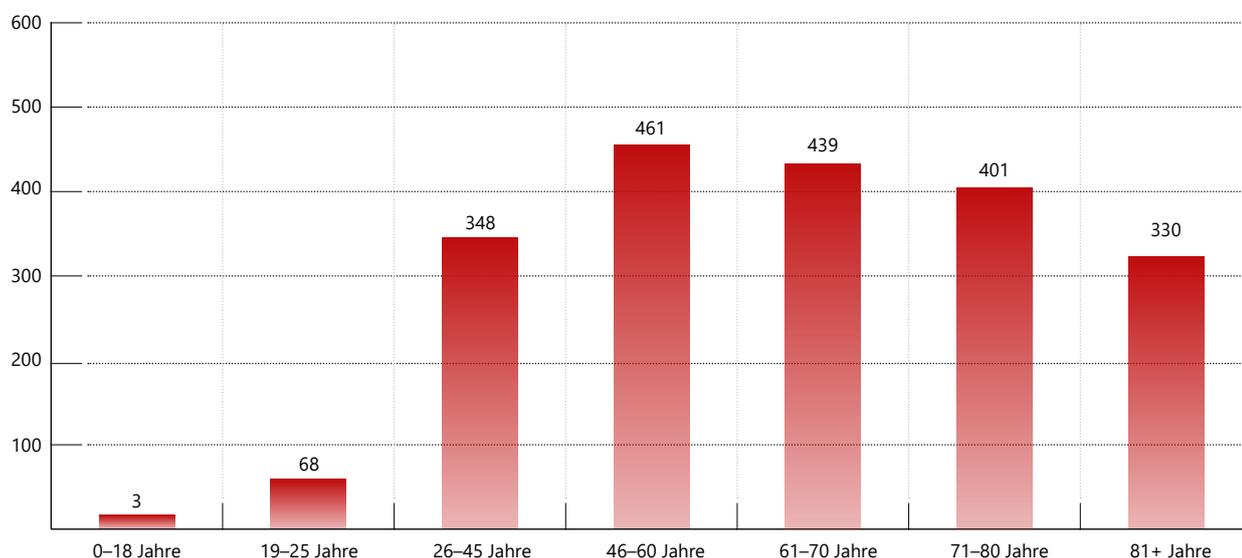
- im Förderzweck unserer Genossenschaft und der deutlichen Abgrenzung dieser von anderen Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet,
- in einem sehr guten Leistungs- und Betreuungsangebot zu fairen Nutzungsentgelten für unsere Mitglieder,
- in einem professionellen Marketing, um den Genossenschaftsgedanken und 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 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,
- den Auswirkungen der Corona-Krise in Bezug auf das Ansteigen des Leerstandes, der offenen Forderungen, der Verzögerungen bei der Durchführung von Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen,
- 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 und der Zahlung von Verwarentgelten,
- der Entwicklung auf dem Gebiet der Fördermittel, insbesondere der Städte- und Wohnungsbauförderung,
- Änderungen im Miet-, Handels- und Steuerrecht bzw. der die Wohnungswirtschaft tangierenden Rechtsgebieten,
- Festlegung der Bundesregierung im Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm 2030, insbesondere die finanziellen Auswirkungen der CO₂-Bepreisung und deren Nichtumlagefähigkeit in der Betriebskostenabrechnung,
- Entwicklung der Baupreise mit Blick auf die zukünftige Investitionstätigkeit.

Altersstruktur der im Bestand wohnenden Mitglieder der wbg, Stand 31.12.2020



Prognose

Eine seriöse und belastbare Prognose für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland lässt sich unter den Gesichtspunkten der Corona-Krise und deren Auswirkungen zum heutigen Zeitpunkt (Stand 01.04.2021) nicht geben. Aktuell steigen in allen europäischen Ländern die Corona-Zahlen deutlich und wir befinden uns am Beginn einer 3. Welle. Der Sachverständigenrat, das wirtschaftliche Beratergremium der Bundesregierung, hat bereits Mitte März 2021 seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandproduktes auf 3,1 % gesenkt.

Nachdem am 9. März 2020, der als „Schwarzer Montag“ in die Börsengeschichte einging, der deutsche Aktienindex DAX von ca. 13.700 Punkten auf 8.500 Punkte abgestürzt ist, hat sich dieser relativ schnell erholt und ist zu neuen Höhen aufge-

stiegen. Anfang April 2021 hat der DAX die Marke von 15.000 Punkten überschritten und ist Ausdruck für eine optimistische wirtschaftliche Grundstimmung in Deutschland trotz der 3. Corona-Welle. Wie stark die Wirtschaftsleistung in Deutschland sinken wird, ist letztendlich vom Erfolg der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie in Europa und weltweit abhängig. Die größte Chance für eine positive wirtschaftliche Entwicklung bietet ein zügiges Impfen der europäischen Bevölkerung.

Die Europäische Union und die Staatsregierungen der einzelnen Länder haben mit massiven Finanzhilfen die Folgen der Corona-Krise im wirtschaftlichen und sozialen



Bereich eingedämmt und mit dem Rettungsschirm für Unternehmen und deren Mitarbeiter bisher die schlimmsten Auswirkungen verhindert. Insbesondere in Deutschland sind die negativen Auswirkungen dank der Regelungen zur Kurzarbeit auf dem Arbeitsmarkt nicht durchgeschlagen. Die Beschäftigungszahlen sind im Jahr 2020 aufgrund dieser Regelungen nur leicht gesunken und der Arbeitsmarkt hat sich als stabil und robust erwiesen.

Die Bundesregierung und die Regierungen der einzelnen Bundesländer setzen auf Investitionen in den Bereichen Bildung, Digitalisierung, Klimaschutz, Kultur und Modernisierung der Infrastruktur, um gegen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie anzukämpfen.

Die Thüringer Landesregierung hat den Kommunen im Freistaat 100 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, um weitere Investitionen vor Ort zu ermöglichen. Der Landkreis Gotha erhält Landesgelder in Höhe von 2,57 Mio. € und die Stadt Gotha 1,28 Mio. €. Die Stadt Gotha wird im Jahr 2021 in den Ausbau des neuen Gewerbegebietes „GothA4“ in der Nähe der Bundesautobahn A4, in den Straßenausbau und den Städtebau, den Ausbau des Gewerbegebietes Gotha-Nord sowie in die Digitalisierung investieren und somit den Wirtschaftsstandort Gotha stärken.

Mit den umfangreichen Investitionen in Wirtschaft und Kultur wird sich die Residenzstadt Gotha trotz der Corona-Pandemie positiv entwickeln und als Außenstandort der Bundesgartenschau und Ausrichter des Internationalen Bachfestes Gotha/Ohrdruf ihr positives Image in die Welt hinaustragen.

Unsere Genossenschaft wird, wie bereits eingangs erwähnt, auch diese Krise überstehen und ihre gesteckten Investitionsziele umsetzen. Das Hauptaugenmerk liegt im Jahr 2021 auf der Modernisierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse und Amtshaus mit Neubau.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Planungshorizont bis 2029 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2020 beraten und in der Aufsichtsratssit-

zung am 3. Dezember 2020 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von ca. 2,18 Mio.€ erwirtschaften. Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen	7,31 Mio. €
Instandhaltungskosten	1,35 Mio. €
Personalaufwand	1,05 Mio. €
Abschreibungen	1,75 Mio. €
Zinsaufwendungen	0,41 Mio. €

Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir folgende umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand und zwei Neubauten:

• Sanierung des Gebäudes Berg 2–4 mit 28 WE	3,02 Mio. €
• Sanierung des Amthauses und Neubau Augustinerstraße 13 mit 18 WE und 1 GE	1,73 Mio. €
• Neubau Augustinerstraße 17	0,40 Mio. €
• Sanierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 mit 58 WE	0,44 Mio. €
	<hr/>
	5,59 Mio. €

Diese umfangreichen Investitionen werden aus Eigenmitteln, Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ und Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Gotha, den 19. April 2021

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand



Bilanz zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	6,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	54.594.316,68		50.748.646,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.603,96		91.677,39
Grundstücke ohne Bauten	1.415.522,56		1.415.522,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.831,83		118.976,64
Anlagen im Bau	938.147,37		3.899.569,07
Bauvorbereitungskosten	840.564,29	57.976.986,69	786.787,39
Finanzanlagen			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
Anlagevermögen insgesamt		58.163.899,94	57.248.093,23
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.675.177,26		2.693.051,88
Andere Vorräte	9.476,41		10.570,13
Geleistete Anzahlungen	180.618,00	2.865.271,67	180.756,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.100,79		34.877,60
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		35.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.332,95		9.019,35
Sonstige Vermögensgegenstände	933.482,68	965.916,42	403.484,33
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.238.095,00	8.561.461,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		167,51	217,92
BILANZSUMME		68.233.350,54	69.176.531,96

Geschäftsjahr 2020

<i>Bilanz zum 31.12.2020</i>	<i>Geschäftsjahr</i>		<i>Vorjahr</i>
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	85.280,00		102.560,00
der verbleibenden Mitglieder	1.676.800,00		1.716.960,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.240,00	1.768.320,00	3.680,00
Kapitalrücklage		1.067.428,44	1.061.928,44
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	2.326.390,64		2.105.256,64
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	14.780.024,92		12.526.823,30
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	31.627.189,45	10.353.488,48
Bilanzgewinn		1.990.206,08	2.253.201,62
Eigenkapital insgesamt :		36.453.143,97	34.291.183,89
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		557.782,26	549.783,91
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.605.564,10		29.739.211,61
Erhaltene Anzahlungen	3.085.940,08		3.154.647,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.978,91		39.385,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.715,48		1.378.689,68
Sonstige Verbindlichkeiten	5.324,25	31.204.522,82	4.479,34
davon aus Steuern: 932,16 €			(2.155,74 €)
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit: 0,00 €			(0,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		17.901,49	19.150,03
BILANZSUMME		68.233.350,54	69.176.531,96

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2020– 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.004.623,06		9.852.771,55
b) aus Betreuungstätigkeit	3.000,00		2.640,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.541,76	10.011.164,82	3.202,25
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-17.874,62	11.044,49
Sonstige betriebliche Erträge		196.547,34	305.730,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.323.078,78	3.965.797,23
Rohergebnis		5.866.758,76	6.209.591,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	778.687,02		751.897,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	174.960,21	953.647,23	168.701,09 (5.280,00 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.797.680,00	1.759.846,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		402.720,83	416.701,21
Erträge aus Beteiligungen			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.558,12	10.527,48
davon aus der Abzinsung: 6.258,53 €			(6.437,05)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus der Aufzinsung: 10.611,68 €			(165,81)
Ergebnis nach Steuern			
Sonstige Steuern		4.167,30	2.729,61
JAHRESÜBERSCHUSS		2.211.340,08	2.503.557,36
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		221.134,00	250.355,74
Bilanzgewinn		1.990.206,08	2.253.201,62

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 beibehalten.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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:

Aufwendungen für die Modernisierung von Gebäuden, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen, werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

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 werden linear abgeschrieben.

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von über 150,00 € bis 800,00 € (netto) wurde im Jahr 2020 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 27,2 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

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. (Anlage 1)
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.675.177,26 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.693.051,88 €).
- Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	22.100,79 € (34.877,60 €)	
Forderungen aus Verkauf (Vorjahr)	0,00 € (35.000,00 €)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	10.332,95 € (9.019,35 €)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	933.482,68 € (403.484,33 €)	422.200,08 € (397.907,61 €)
Gesamtbetrag	965.916,42 €	

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber dem Freistaat Thüringen in Höhen von 500,0 T€ auf Basis eines Bewilligungsbescheides (ThürBarR) enthalten.

- Zur Entwicklung der Rücklagen wird auf den Rücklagenspiegel verwiesen. (Anlage 2)
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem erheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung 205.000,00 €
 - Rückstellung für Sanierungsbeiträge 121.466,48 €
 - Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 77.000,00 €
 - Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten 74.481,83 €
 - Rückstellung für Straßenausbaubeiträge 33.271,21 €
 - Rückstellung für unterlassene Instandhaltung ... 8.208,26 €
- Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen. (Anlage 3)
- Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 17.901,49 € enthält die bereits im Dezember 2020 erhaltenen Nutzungsentgelte für die Monat Januar 2021.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2020 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 39.642,96 € (Vorjahr 130.793,08 €) und periodenfremde Aufwendungen von 36.897,88 € (Vorjahr 37.085,41 €) enthalten.



D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2020 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 514.950,47 €.

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

Beschäftigte	Teilzeit/ geringfügig	
	Vollzeit	
kaufmännische Mitarbeiter	12	–
technische Mitarbeiter	7	–
Auszubildende	1	–
Hauswarte	–	3
	20	3

3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.586
Zugang	+ 125
Abgang	– 156
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.555

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.160,00 € vermindert.

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

5. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.211,3 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 221,1 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.990,2 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

8. Mitglieder des Vorstandes

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr WP Horst Gerisch	Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied Finanzausschuss	ab 20.06.2019
Herr Jürgen Schmidt	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender, Leiter Finanzausschuss, Schriftführer	ab 02.07.2001
Herr Jens Wettstein	Beauftr. Jugend- u. Familienfragen, Mitglied Bauausschuss	ab 29.06.2007
Frau Jutta Markert	Mitglied Bauausschuss	ab 20.06.2019
Herr Norbert Kaschek	Leiter Bauausschuss	ab 20.06.2019

Gotha, den 19.04.2021

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens

	<i>AK/HK 01.01.2020</i>	<i>Zugänge des Geschäftsjahres</i>	<i>Abgänge des Geschäftsjahres</i>	<i>Umbuchung des Geschäftsjahres</i>	<i>AK/HK zum 31.12.2020</i>
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.722,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.722,73 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	106.327.862,97 €	121.065,94 €	34.903,49 €	5.495.146,29 €	111.909.171,71 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	970.253,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	970.253,56 €
Grundstücke ohne Bauten	1.415.522,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.415.522,56 €
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	392.008,92 €	26.840,69 €	22.490,00 €	0,00 €	396.359,61 €
Anlagen im Bau	3.899.569,07 €	2.104.419,70 €	0,00 €	-5.065.841,40 €	938.147,37 €
Bauvorbereitungskosten	786.787,39 €	491.476,28 €	8.394,49 €	-429.304,89 €	840.564,29 €
Sachanlagen Gesamt	113.824.793,40 €	2.743.802,61 €	65.787,98 €	0,00 €	116.502.808,03 €
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	114.057.423,38 €	2.743.802,61 €	65.787,98 €	0,00 €	116.735.438,01 €

<i>kum. AfA 01.01.2020</i>	<i>Abschreibung des Geschäftsjahres</i>	<i>Abschreibung auf Abgänge</i>	<i>Zuschreibung</i>	<i>kum. AfA zum 31.12.2020</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2020</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2019</i>
€	€	€	€	€	€	€
45.716,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.716,73 €	6,00 €	6,00 €
55.579.216,04 €	1.748.622,07 €	12.983,08 €	0,00 €	57.314.855,03 €	54.594.316,68 €	50.748.646,93 €
878.576,17 €	11.073,43 €	0,00 €	0,00 €	889.649,60 €	80.603,96 €	91.677,39 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.415.522,56 €	1.415.522,56 €
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 €
273.032,28 €	37.984,50 €	22.489,00 €	0,00 €	288.527,78 €	107.831,83 €	118.976,64 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	938.147,37 €	4.328.873,96 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	840.564,29 €	357.482,50 €
56.763.613,42 €	1.797.680,00 €	35.472,08 €	0,00 €	58.525.821,34 €	57.976.986,69 €	57.061.179,98 €
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 €
56.809.330,15 €	1.797.680,00 €	35.472,08 €	0,00 €	58.571.538,07 €	58.163.899,94 €	57.248.093,23 €

Fristigkeiten – Rücklagenspiegel

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2020

	<i>Stand zum 31.12.2020</i>	<i>unter 1 Jahr</i>	<i>1–5 Jahre</i>	<i>über 5 Jahre</i>	<i>gesichert</i>	<i>Art der Sicherung</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.605.564,10 €	2.541.935,30 €	10.347.279,45 €	14.716.349,35 €	27.605.564,10 €	GPR
Vorjahr	(29.739.211,61 €)	(2.182.704,85 €)	(10.333.810,69 €)	(17.222.696,07 €)	(29.739.211,61 €)	
Erhaltene Anzahlungen	3.085.940,08 €	3.085.940,08 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(3.154.647,66 €)	(3.154.647,66 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.978,91 €	23.978,91 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(39.385,84 €)	(39.385,84 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.715,48 €	483.715,48 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(1.378.689,68 €)	(1.378.689,68 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	5.324,25 €	5.324,25 €	0,00 €	0,00 €		
Vorjahr	(4.479,30 €)	(4.479,30 €)	(0,00 €)	(0,00 €)		
Σ	31.204.522,82 €	6.140.894,02 €	10.347.279,45 €	14.716.349,35 €		
Vorjahr	(34.316.414,09 €)	(6.759.907,33 €)	(10.333.810,69 €)	(17.222.696,07 €)		

GPR = Grundpfandrechte

Rücklagenspiegel per 31.12.2020

<i>Art der Rücklage</i>	<i>Bestand am Ende des Vorjahres</i>	<i>Einstellung in die Rücklagen zur Verwendung des Bilanz- gewinnes des Vorjahres</i>	<i>Einstellung für das Geschäftsjahr</i>	<i>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</i>
Kapitalrücklage	1.061.928,44 €	0,00 €	5.500,00 €	1.067.428,44 €
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	2.105.256,64 €	0,00 €	221.134,00 €	2.326.390,64 €
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	12.526.823,30 €	2.253.201,62 €	0,00 €	14.780.024,92 €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48 €	0,00 €	0,00 €	10.353.488,48 €
Rücklagen gesamt	30.214.782,27 €	2.253.201,62 €	226.634,00 €	32.694.617,89 €

Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Bestehend aus 54 Vertreterinnen und Vertretern aus 9 Wahlbezirken

Aufsichtsrat

Herr WP Horst Gerisch
Herr Jürgen Schmidt
Herr Norbert Kaschek
Frau Jutta Markert
Herr Jens Wettstein

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

Vorstand

Frau Heike Backhaus
Herr Steffen Priebe

Technischer Vorstand
Kaufmännischer Vorstand



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

VEA Bundesverband der Energieabnehmer e. V.

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Verbandstätigkeit im Jahr 2020

Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“
Heike Backhaus

Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“
Heike Backhaus

Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Finanzierung“
Steffen Priebe

Fachausschuss „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 Zwölffamilienwohnhäuser in der Herbsleber Straße 12–14 und 16–18
- 01.07.**1936** Anerkennung als „gemeinnütziges Wohnungsunternehmen 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 Wohnungshilfeverein“
- 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 Wohnungshilfevereins mit der Wiederaufbau-Genossenschaft
- 05.04.**1948** Offizielle Auflösung des Wohnungshilfevereins
- 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 AWGen „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 Wohnungsbaugenossenschaft „Zukunft“
- 01.07.**1977** Verschmelzung der 4 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften 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 Wohnungsbaugenossenschaft 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
- 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
- ▶ 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. € Alt-schulden
- 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**
- ▶ 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
- 19.05.2014** Beginn der Sanierung der Salzengasse 12 und Klosterstraße 8, 10 mit Anbau von 10 Balkonen in der Klosterstraße



Zeit des Aufbaus



Schöne Lebenszeit



Genossenschaftliches Miteinander

- 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 Friedenstern

- 16.06.2015** Eröffnung Kinderspielplatz Enckestraße 12–22 mit Kinderfest

- 22.06.2015** Baubeginn Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße 10–16 / Fritzelgasse 2–6

- 23.01.2016** Schlüsselübergabe Neubau Brühl 9–15 an die wbg

- 2016** Sanierung der Hützelgasse 6–10

- 04.11.2016** Schlüsselübergabe für das Modernisierungsobjekt Blumenbachstraße 10-16 und Fritzelgasse 2-6

- 2017** Sanierung Fritzelgasse 3, 5, 7 und Blumenbachstraße 2, 4, 8

- 2018** Austausch von 500 Fenstern und Balkontüren in 144 Wohnungen in der Fritzelgasse 9–15 und Hützelgasse 12–32

- 2019** Beginn der Modernisierung des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse mit 222 Wohnungen, mit dem Gebäude Berg 1–13

- 2020** Jubiläum 125 Jahre wbg, Übergabe der sanierten Wohnungen Berg 1–13 an die Mitglieder
Baustart Modernisierung Berg 2-4

In Gotha zu Hause

In Gotha zu Hause

Havariendienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G.

Stadtwerke Gotha GmbH

Gas- und Stromausfall

im Bereich Versorgungsnetze 03621 / 211 98 -182

Ausfall Heizung und Warmwasser

(fernwärmeversorgte Wohnungen) 03621 / 70 97 51

Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten

Ausfall Wasserversorgung tagsüber 03621 / 38 73-0

außerhalb der Geschäftszeiten 03621 / 38 74 93

**Havarienummer der WBG:
Telefon 0170/44 97 661**

Vermietungsservice
Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G.



Besuchen Sie uns im Internet:



www.wbg-gotha.de



Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G.

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
Kindleber Str. 132, 99867 Gotha
Tel. 03621/510 470
www.pett-pr.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 2021

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