



IN GOTHA  
ZU HAUSE

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT  
GOTHA e.G.

📷 „Zum grünen Lachs“ Hausmarke am Amtshaus

GESCHÄFTSBERICHT

2021

1895

Mit höchster Genehmigung  
Seiner Königlichen Hoheit des Her-  
zogs 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 Beiset-  
zung des Herzogl. Siegels aus-  
gefertigt.

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

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

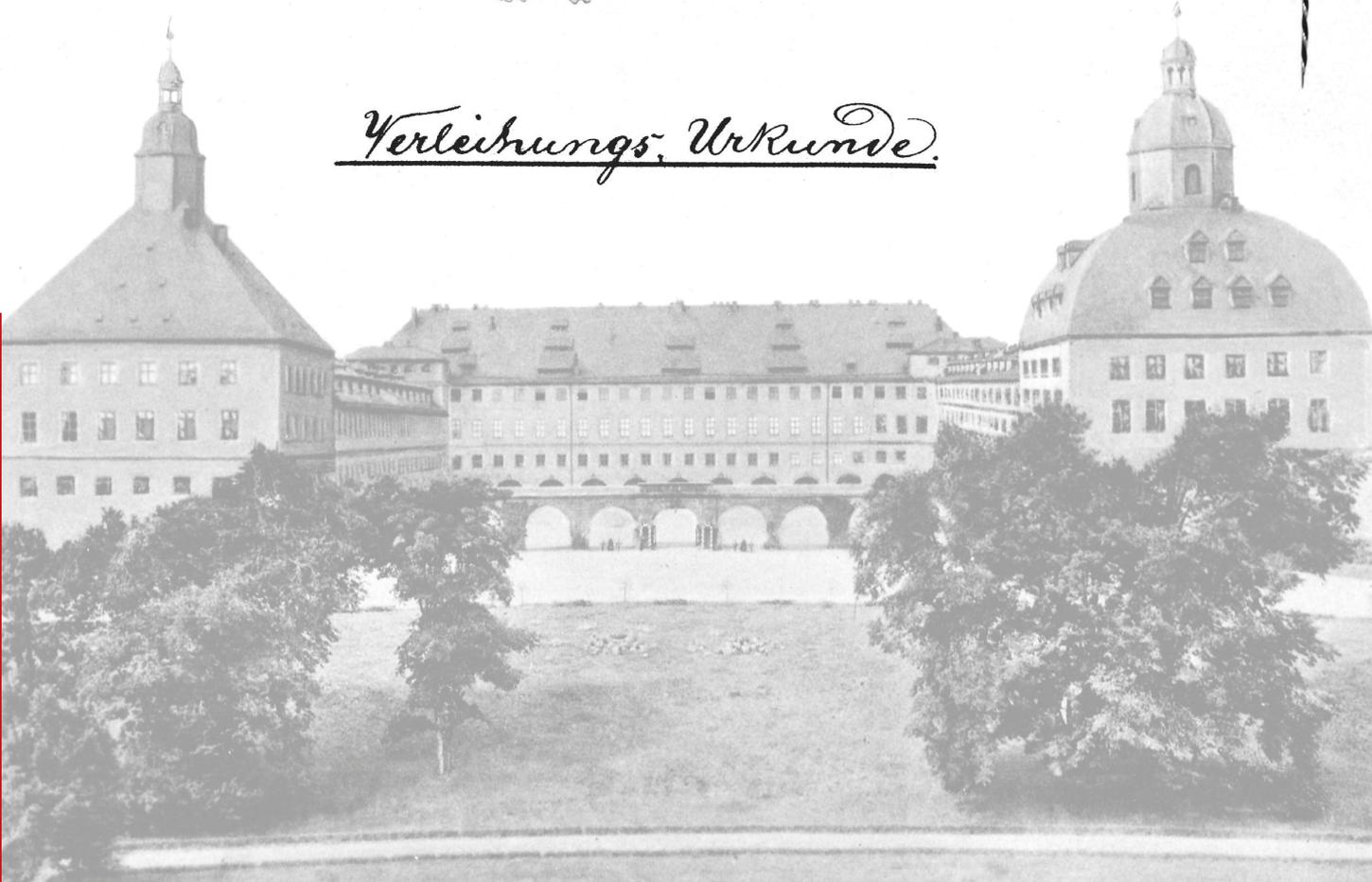
Zur Beurkundung dessen wird  
diese Bescheinigung unter Beiset-  
zung des Herzogl. Siegels aus-  
gefertigt.

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



Strenge

Verleihungs-Urkunde.



# **GESCHÄFTSBERICHT** 2021



# 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:** 2.413 (per 31.12.2021)

**Vertreter:** 52 **Ersatzvertreter:** 11

## Wohnanlagen

in den Wohngebieten Gotha „Ost“, „Siebleben“, „Mitte“, „Süd“ und „West“

**Genossenschaftswohnungen**  
insgesamt: 2.289

davon **Genossenschaftswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften:** 109

**Anzahl der Beschäftigten:** 21, davon:

- 2 Vorstand
- 12 kaufmännische Mitarbeiter
- 6 technische Mitarbeiter
- 1 Auszubildende

## Allgemeines

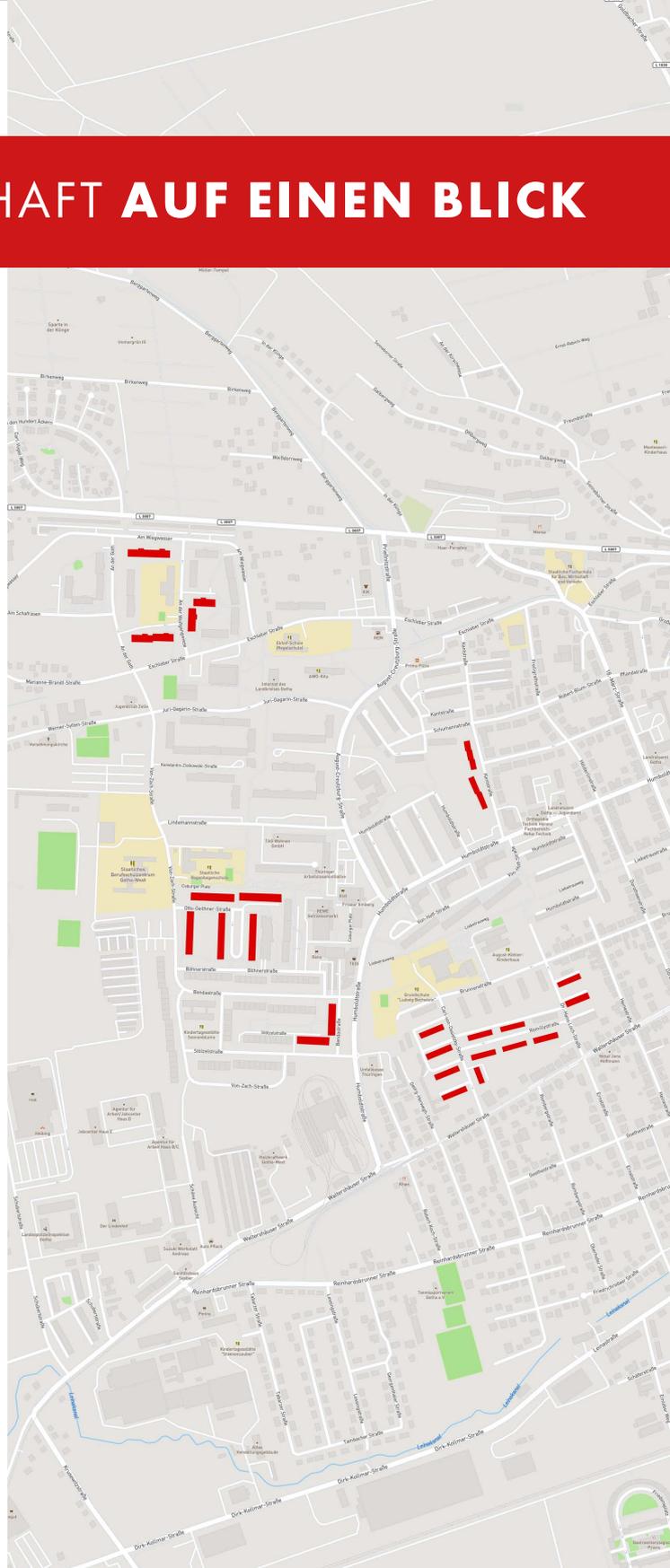
**Postadresse** Breite Gasse 11, 99867 Gotha

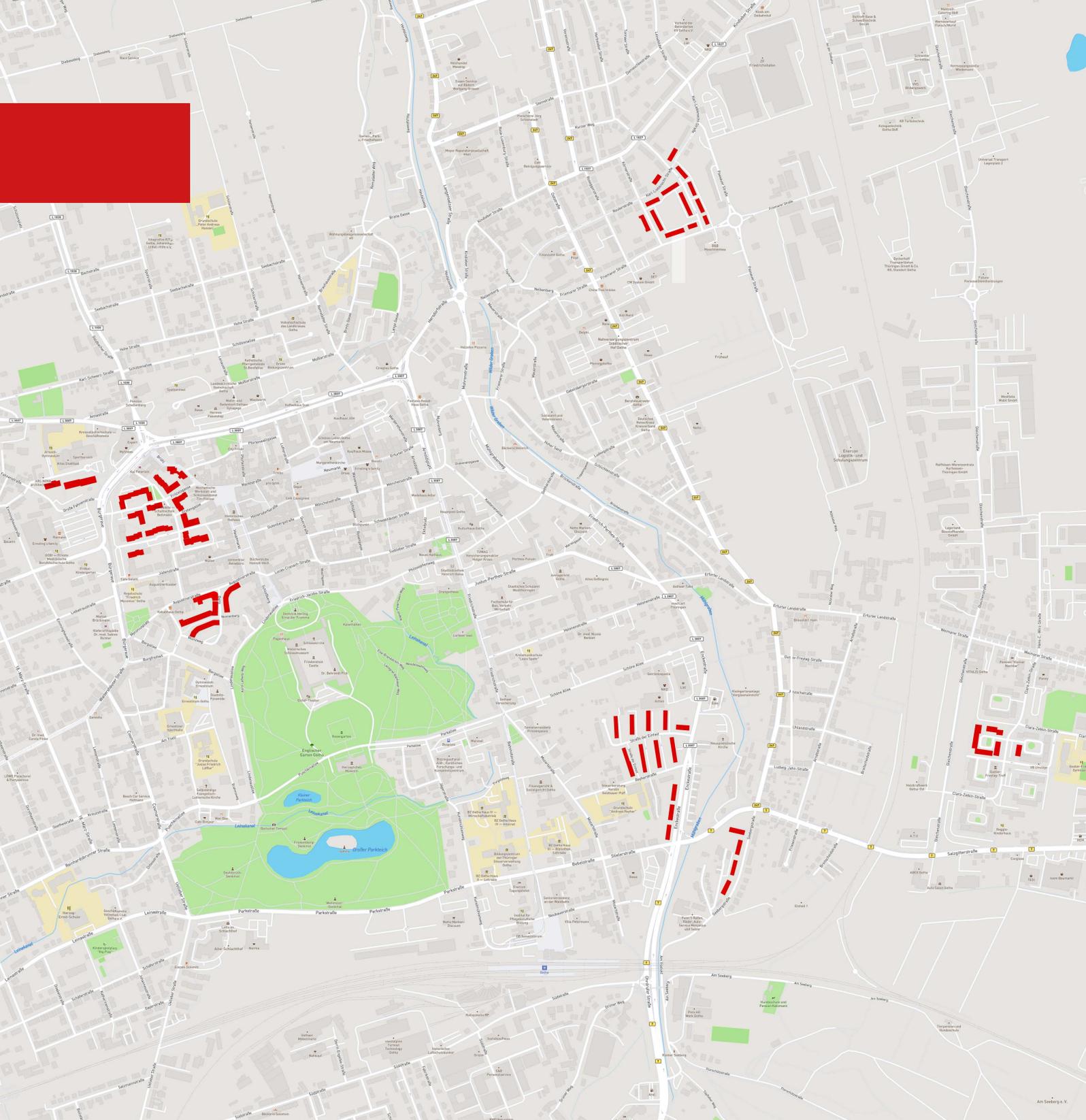
**Telefon** (03621) 3077-0

**Telefax** (03621) 3077-77

**Internet** [www.wbg-gotha.de](http://www.wbg-gotha.de)

**E-Mail** [info@wbg-gotha.de](mailto:info@wbg-gotha.de)





## Geschäftszeiten

<b>Verwaltung</b>	Montag	08:00 bis 12:00 Uhr
	Dienstag	08:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
	Mittwoch	geschlossen/nach Vereinbarung
	Donnerstag	08:00 bis 12:00 Uhr
	Freitag	geschlossen/nach Vereinbarung

<b>Vermietungs- service</b>	Montag–Freitag	10:00 bis 14:00 Uhr und 16:00 bis 18:00 Uhr
	Samstag	10:00 bis 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung



## Inhaltsverzeichnis

- 4** Unsere Genossenschaft auf einen Blick
- 7** Vorwort
- 8 Bericht des Aufsichtsrates**
- 10 Bericht des Vorstandes 2021**  
I. Grundlagen der Genossenschaft | II. Wirtschaftsbericht  
III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 24 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021**  
Aktiva | Jahresabschluss | Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Anhang**
- 31 Organe der Genossenschaft**  
Mitgliederversammlung | Aufsichtsrat | Vorstand  
Mitgliedschaften | Verbandstätigkeit
- 32 Anlagespiegel 2021**  
Entwicklung des Anlagevermögens | Fristen und Verbindlichkeiten  
Rücklagenspiegel
- 36** Zeittafel zur Geschichte der wbg



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

lassen Sie uns heute gemeinsam auf ein erfolgreiches, bewegtes und erneut von der Corona-Pandemie geprägtes Geschäftsjahr 2021 zurückblicken.

Die Pandemie hatte auch im Jahr 2021 einen gewaltigen Einfluss auf uns alle, privat wie beruflich und war die Taktgeberin in diesem Jahr in vielen Bereichen unseres Lebens.

Wir können mit Stolz zurückblicken und resümieren, dass unsere Genossenschaft auch dieser Krise standgehalten hat und wir trotz aller Unwägbarkeiten den 2. Bauabschnitt der Modernisierung des Quartiers Berg, Heinoldsgasse, Amtshaus mit Neubau termingerecht beenden konnten. Die Sanierung des Gebäudes Berg 2–4 mit 28 Wohnungen wurde im Oktober 2022 abgeschlossen und die ersten Mitglieder konnten planmäßig ihre neuen Wohnungen zum 1. November 2021 beziehen. Die neuen Bewohner des Eingangs Berg 4 freuten sich über den in das Gebäude integrierten Fahrstuhl, der ihnen zukünftig das Treppensteigen erspart und einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung ermöglicht.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlichst bei allen an der Modernisierung des Quartiers Beteiligten, vom Team des Planungsbüros bis hin zum einzelnen Handwerker und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für die tolle Arbeit und hohe Einsatzbereitschaft bedanken. Denn ohne diese vielen engagierten

Mitstreiter könnten wir heute nicht auf ein weiteres, neues und termingerecht saniertes Gebäude im Bestand unserer Genossenschaft blicken.

In diesem Jahr werden wir mit der Sanierung des Amthauses, den Neubauten in der Augustinerstraße 13 und 17 sowie der Entkernung und Sanierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 die Quartiersentwicklung weiter vorantreiben. Und wenn es die Rahmenbedingungen zulassen, bereits in diesem Jahr mit dem Bau des Parkdecks für ca. 60 Pkw-Stellplätze „Am Münzweg“ beginnen.

Aufmerksame Mitglieder konnten sehen, dass wir nicht nur in der Innenstadt von Gotha unsere Gebäude sanieren, auch im Bereich der Seebergstraße haben wir für alle sichtbar mit der Sanierung der Fassaden begonnen. Die Fassade des Gebäudes Seebergstraße 54/56 erstrahlt in neuen Farben und in diesem Jahr werden wir noch die Fassade der Seebergstraße 50/52 sanieren. Geplant ist bis zum Jahr 2024 die Fassadensanierung in diesem Wohngebiet abzuschließen und danach die Außenanlagen neu zu gestalten.

Wie Sie sehen, ist es uns weiterhin wichtig, die erzielten Einnahmen in die Modernisierung und Erhaltung unserer genossenschaftlichen Wohnungsbestände zu investieren, allen Mitgliedern ein attraktives Wohnen zu fairen Preisen in allen Preissegmenten anzubieten und die stetige Entschuldungsstrategie trotz der Aufnahme neuer Kredite fortzuführen.

Auf den folgenden Seiten können Sie sich selber ein Bild über die Entwicklung und die wirtschaftlich erfolgreiche Verwaltung des Vermögens unserer Genossenschaft verschaffen. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichtes für das Jahr 2021 und können Ihnen versichern, dass wir den Weg des Erfolges auch im Jahr 2022 beschreiten werden, trotz der deutlich schwieriger werdenden Rahmenbedingungen.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg



## Bericht des Aufsichtsrates

### für die Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung der wbg Gotha e.G. vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 8. Juni 2021 wurde die Wiederbestellung von Frau Dipl.-Ing. (FH) Heike Backhaus als Technischer Vorstand für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2025 und in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 2. Februar 2022 wurde die Wiederbestellung von Herrn Dipl.-Immobilienwirt Steffen Priebe als Kaufmännischer Vorstand für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2026 beschlossen. Die Genossenschaft wird somit auch in den nächsten Jahren von zwei erfahrenen und erfolgreichen Vorständen geleitet.

Der Aufsichtsrat 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 2021 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte beraten. Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung 26. April 2022 hat der gesetzliche Prüfungsverband die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes und der Tätigkeit des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung sowie der Rechnungslegung und des Jahresabschlusses bestätigt. Weiterhin wurden die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vertretern, 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 Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2021 vorgenommen.

Gegenstand einer weiteren thematischen Prüfung war die Organisation der Geschäftsführung des Vorstandes. 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 der Corona-Pandemie und schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt ihren guten Vermietungsstand mit einer 94 %igen Vermietungsquote im sanierten Bestand halten. Die in den Jahren 2020 und 2021 sanierten Wohnungen im Berg 1 – 13 und Berg 2 – 4 sind bis auf 22 Wohnungen (31.12.2021) vermietet.
2. Die in der Genossenschaft genutzten Managementinstrumente, wie die lang- und mittelfristige Planung, der Plan-Ist-Vergleich, das Risikomanagementsystem und die 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 Umgestaltung des Quartiers Berg/Heinoldsgasse/Augustinerstraße durch Modernisierung der Wohngebäude und des Amtshauses sowie den Neubau konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Nutzungsgebühren.

Die Nachfrage und die Vermietung der in den Vorjahren und im Jahr 2021 realisierten Investitionsmaßnahmen bestätigen das richtige Reagieren des Vorstandes auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gotha. Die o.g. Modernisierungsmaßnahmen sowie die Herstellung der Vermietbarkeit mit einem finanziellen Volumen von 1,25 Mio.€ 2021 bleiben der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 2.399.589,64 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.
5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 7. Juni 2022 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2021 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 eigenen Prüfungshandlungen die ordnungsgemäße Erstellung des Jahresabschlusses und die im Bericht des Vor-

standes getroffenen Aussagen als realistisch und hat diesen zugestimmt. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird durch die Ratings der Banken und durch den Aufsichtsrat als stabil und gut eingeschätzt.

Ein weiterer Schwerpunkt war in den Jahren 2020 und 2021 die Aktualisierung unserer Satzung aus dem Jahre 2009. Durch die Arbeit der Satzungskommission wird den Vertretern ein ausgewogener Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 2.399.589,64 € 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 2021 festzustellen, den Gewinnverwendungsvorschlag zu beschließen 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 126. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 7. Juni 2022

  
 WP Horst Gerisch  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates

 Der Aufsichtsrat besichtigt eine Musterwohnung im Berg 5



## Bericht des Vorstandes 2021

### 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 2.289 Wohnungen per 31.12.2021 (Vorjahr 2.293) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2021 wurden zwei Eigentumswohnungen verkauft, es wurde keine Eigentumswohnung gekauft. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Genossenschaft vermietet eine Gewerbeeinheit im Brühl 13, ansonsten ist die wbg im Bereich der gewerblichen Vermietung nicht geschäftstätig.

Im genossenschaftlichen Eigentum stehen 231.537,35 m<sup>2</sup> (Vorjahr 230.786,25 m<sup>2</sup>) Grund und Boden mit einem Buchwert von 10,62 Mio. €. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf von zwei Eigentumswohnungen und dem Kauf der Heindsgasse (Straße).

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung weltweit und in der Bundesrepublik Deutschland war im Geschäftsjahr 2021 wie bereits im Vorjahr von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Die weltweite und insbesondere die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie, Liefer- und Materialengpässen leicht erholt. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des statistischen

Bundesamtes um ca. 2,7 % gegenüber dem Jahr 2020 gestiegen. Dieser leichte Anstieg darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Wirtschaftswachstum das Vorkrisenniveau des Jahres 2019 noch lange nicht erreicht hat.

Alle Wirtschaftsbereiche in der Bundesrepublik spüren die negativen Auswirkungen der Pandemie und des Krieges in der Ukraine sehr deutlich. Zu den pandemiebedingten Preissteigerungen kommen

kriegsbedingte Preissteigerungen, gestörte globale Lieferketten und Material- und Personalengpässe in allen Segmenten der Wirtschaft. Der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verzeichnete im Jahr 2021 stabile und leicht steigende Einnahmen aus der Wohnraumvermietung. Im Gegensatz dazu war im Bereich der Gewerbeimmobilien die Einnahmesituation weiterhin schwierig bis rückläufig.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat den coronabedingten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen im Jahre 2020 kompensiert und konnte im Jahr 2021 sogar einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen verzeichnen. Wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 noch von ca. 44,8 Millionen Beschäftigten erbracht, so waren es im Jahr 2021 44,9 Millionen Beschäftigte. Die Verlängerung der Regelungen zur Kurzarbeit

” Die Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie, Liefer- und Materialengpässen leicht erholt.



📷 Aufsichtsrat und Vorstand: Norbert Kaschek, Jens Wettstein, Jutta Markert, Steffen Priebe, Heike Backhaus, Horst Gerisch, Jürgen Schmidt (v.l.n.r.)

auch für die Jahre 2021/22 hatte einen positiven Einfluss auf die Beschäftigungszahlen. Die bundesweite Arbeitslosenquote lag im Jahr 2021 durchschnittlich bei 5,7 % und im Jahresdurchschnitt waren ca. 2,613 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet, das sind ca. 82,0 T weniger als im Jahr 2020.

Der Freistaat Thüringen verzeichnete im März 2022 eine Arbeitslosenquote von 5,1 % und im Landkreis Gotha 4,6 %. Damit liegt Thüringen im Ländervergleich gleichauf mit Schleswig-Holstein und Niedersachsen und unter der Arbeitslosenquote von Hamburg, NRW, Bremen und allen anderen ostdeutschen Bundesländern.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lebten in Deutschland ca. 83,2 Millionen Einwohner. Damit hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert und liegt auf dem Niveau des Jahres 2021. Die Ursache in der Stagnation sieht das Bundesamt darin, dass die Sterbefallzahl deutlich höher ist als die Zahl der Neugeborenen und dass diese Lücke durch eine gestiegene Nettozuwanderung geschlossen wurde.

Im Freistaat Thüringen hat sich der Rückgang der Bevölkerung auch im Jahr 2021 weiter fortgesetzt, so lebten im Jahr 2021 ca. 2,11 Mio. (Vorjahr 2,12 Mio.) Menschen im Freistaat. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Sterbefallüberschuss zurückzuführen, da in Thüringen mehr Menschen sterben als geboren werden. Dieser negative Saldo wird leicht durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert.

In der Residenzstadt Gotha waren nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2021 46.139 Einwohner (46.178 per 31.12.20) mit ihrem Hauptwohnsitz/Nebenwohnsitz 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 Auslän-

dern und den Zuzug aus dem Umland abgedeckt. Bisher wurden für Gotha stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert, es wurde sogar von einem leichten Bevölkerungswachstum 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 2021 insgesamt 221 Mitgliedsunternehmen, davon unter anderem 106 Wohnungsgenossenschaften und 69 kommunale Wohnungsgesellschaften, organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften ca. 264.000 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. 8,8 %, damit stehen ca. 23,1 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. 5,17 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum. Die aktuellen Preissteigerungen im Bereich des Energiesektors und die Anpassung der Mindestlöhne führt zu einem enormen Anstieg im Bereich der umlegbaren kalten und warmen Betriebskosten. Durch-

schnittliche Vorauszahlungen von 1,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für kalte und 1,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für warme Betriebskosten werden in Zukunft der Vergangenheit angehören.

## 2. Geschäftsverlauf

Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer gemeinsamen Sitzung im Dezember 2020 die Unternehmensplanung für die Jahre 2021 bis 2029 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan/Ist-Vergleiches per 31.12.2021 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 126. 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 8,16 Mio.€ (Vorjahr 7,83 Mio. €) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 2,88 Mio. € (Vorjahr 2,83 Mio. €), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 726,6 T€ (Vorjahr 579,4 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 und Berg 2–4 zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 10,0 Mio. € im Jahr 2020 auf 10,2 Mio. € im Jahr 2021 leicht erhöht. Die Ursache dafür ist die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes und die ab November 2021 beginnende Vermietung des modernisierten Gebäudes Berg 2-4 und die jährliche Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte. Diese Anpassung der Nutzungsentgelte hat zur Verbesserung und dauerhaf-



Tradition und Moderne – Umbau des Amtshauses (links) und sanierte Wohnhäuser Berg 2 und 4

ten Stabilisierung der Einnahmen unserer Genossenschaft beigetragen. Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag zum Jahresende 2021 bei 5,19 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Vermietungssituation

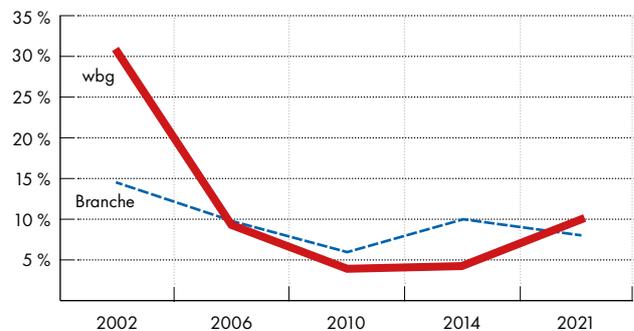
Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2021, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 89,7 % (Vorjahr 89,9 %).

Am 31. Dezember 2021 waren 237 Wohnungen, das sind 10,35 % (Vorjahr: 231 Wohnungen = 10,1 %), nicht vermietet.

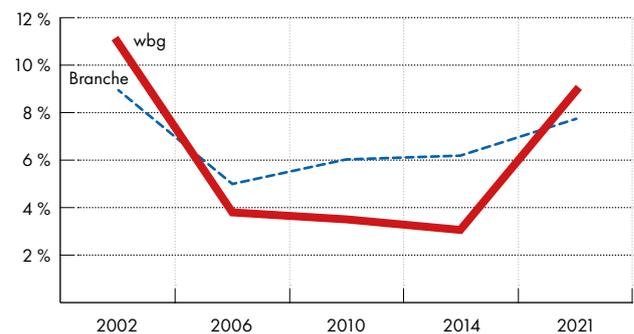
Im Geschäftsjahr konnten 167 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 183 Nutzungsver-



### Entwicklung Leerstandsquote



### Erlösschmälerung durch Leerstand



hältnisse wurden gekündigt, davon 27 Nutzungsverträge in Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen Berg/Heinoldsgasse.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2021 im Einzelnen wie folgt dar:

modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.508 WE)	88 WE	5,84 %
teilmodernisierter Bestand (655 WE)	23 WE	3,51 %
unsanierter Bestand (Berg/Heinoldsgasse, 126 WE)	126 WE	100,00 %

Im Wohngebiet Berg/Heinoldsgasse mit 222 Wohnungen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr der Leerzug des Ge-

bäudes Heinoldsgasse 1–13 mit 56 Wohnungen abgeschlossen. Das Gebäude Heinoldsgasse 2–12 mit 70 Wohnungen war bereits 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.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.555 auf 2.413. Darin enthalten sind 156 Beitritte, 169 Kündigungen der Mitgliedschaft und 129 Ausschlüsse gem. § 11 Abs. 1d.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2021 auf 726,6 T€ (2020 – 579,4 T€) durch den Leerzug des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse erhöht.

**Investitionen**

**Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung**

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2021 auf dem Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Berg 2–4 mit 2,3 Mio. € bei geplanten Baukosten von insgesamt 3,6 Mio. €, dem Beginn der Sanierung des Amtshauses, Augustinerstraße 15 und dem Neubau Augustinerstraße 13 und 17. Weiterhin haben wir vorfristig mit der Entkernung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 begonnen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Fassadensanierung in der Seebergstraße 54/56 und die Sanierung der Versorgungsleitungen im Keller der Gebäude Klosterstraße 8,10 und Salzengasse 4–12.

Insgesamt haben wir 1,25 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

**darunter für**

die laufende Instandhaltung	284.774,81 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	780.414,81 €
die planmäßige Instandsetzung	180.944,15 €
	<b>1.246.133,77 €</b>

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

**Herstellung der Vermietbarkeit**

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 140 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 780,0 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 5,6 T€ pro Wohnung entspricht. Die Spannweite des Investitionsaufwandes liegt bei ca. 500,00 € bis ca. 25.000,00 € pro Wohnung und hängt im Wesentlichen vom Zustand der Wohnung und den Wünschen des neuen Mitgliedes ab, wobei der realisierte Aufwand in das Nutzungsentgelt eingepreist wird.

**Beteiligung am TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Mitgliedschaft bei 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 2021 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, Mitglied bei der Chemnitzer Siedlungsgenossenschaft eG zu werden und Sparbriefe mit unterschiedlicher Laufzeit zu zeichnen. Dieses ist eine sichere und spekulationsfreie Geldanlage.

📷 Begrüßung neue Mieter Berg 2–4 am 01.11.2021  
Ute Weber, Andreas Sippel, Marion Kus, Angelika Nyga, Waltraud Römer, Christina Hermann



### 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:

Bank für Kirche und Diakonie	8.653.077,91 €	31,78 %
Nord LB	8.594.994,73 €	31,56 %
DZ Hyp	8.231.501,07 €	30,23 %
Bayerische Landesboden Kreditanstalt	958.162,77 €	3,52 %
Thüringer Aufbaubank	793.208,82 €	2,91 %
<b>27.230.945,30 €</b>		



Im Geschäftsjahr 2021 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 2,35 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 532,8 T€ im Jahre 2020 auf 400,5 T€ im Jahre 2021 wider.

Der Vorstand beobachtet ständig die Entwicklungen am Kapitalmarkt und sieht für die Genossenschaft augenblicklich keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken, da alle aufgenommenen Kredite langfristige Zinsbindungen haben. Die aktuelle Zinspolitik der EZB, die Auswirkung der Corona-Krise und der Ukraine Konflikt haben zu steigenden Zinsen für zukünftige Kapitalmarktdarlehen und Krediten der KfW geführt.

### Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg hat sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr im kaufmännischen und technischen Bereich nicht verändert.

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

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2021 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Vorrangig wurden die Online-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.



📷 Blick auf einen Balkon, Berg 4



### Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2021 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 Eigentümerin dieser beiden Anlagen wird.

### 3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 standen den Erträgen von insgesamt 10.689.415,09 € Aufwendungen von 8.289.825,45 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 10.220,4 T€ (Vorjahr 10.004,6 T€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 215,8 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gesunkenen Vermietungsquote durch den Leerzug des Wohngebietes Berg/Heinoldsgasse deutlich auf 726,6 T€ (Vorjahr 579,4 T€) gestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.399.589,64 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2021 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (239.959,00 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 2.159.630,64 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsergebnis	2021	2020	2019	2018	2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 10.589,0	+ 10.134,0	+ 9.945,4	+ 9.962,9	10.153,3
Betriebsaufwand	– 8.183,6	– 7.930,8	– 7.611,4	– 8.912,0	– 8.859,3
Betriebsergebnis	2.405,4	2.203,2	2.334,0	1.050,9	1.294,0

„ Insgesamt haben wir 1,25 Millionen Euro in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.

#### 4. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 555,4 T€ aufgrund der guten Einnahmesituation und der Auszahlung von Krediten und Fördermitteln für die Investitionen Berg 1–13 und Berg 2–4 erhöht.

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

<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	6.238,1	8.561,5	6.110,5	6.338,5	5.946,9
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 555,4	– 2.323,4	+ 2.451,0	– 228,0	+ 391,6
Stand 31. Dezember	6.793,5	6.238,1	8.561,5	6.110,5	6.338,5

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	4.676,5	3.515,4	5.171,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 3.801,6	– 3.148,9	– 4.287,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 319,5	– 2.689,9	+ 1.566,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	555,4	– 2.323,4	+ 2.451,0

Informationveranstaltung für die Vertreter der wbg Gotha e.G.



## 5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 110,8 % per 31.12.21. Die Objektverschuldung beträgt 209,34 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 45.911.826,07 €. Dies entspricht einem Buchwert von 352,96 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Bilanzsumme um 2,47 Mio. € und das Anlagevermögen um 1.455,0 € er-

höht, maßgeblich dafür sind die Baukosten für das Gebäude Berg 2–4 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:

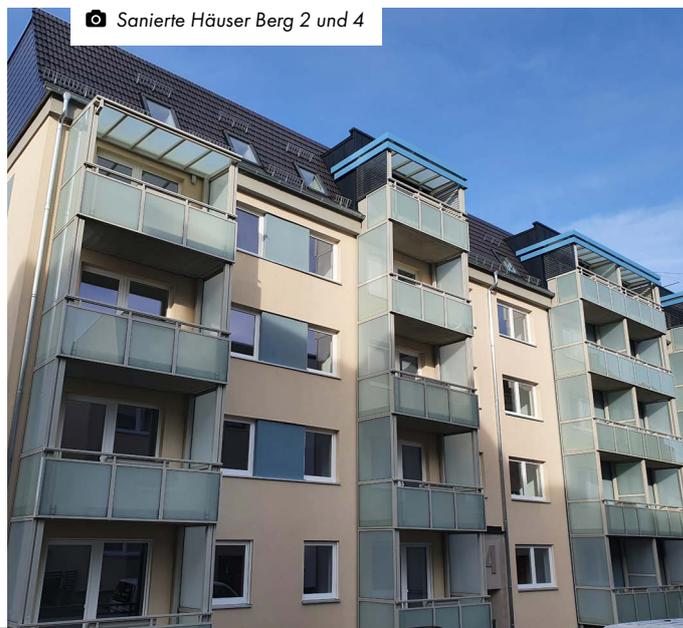
<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	59.618,9	84,3	58.163,9	85,2	57.248,1	82,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	11.087,6	15,7	10.069,4	14,8	11.928,4	17,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70.706,7</b>	<b>100</b>	<b>68.233,3</b>	<b>100</b>	<b>69.176,5</b>	<b>100</b>

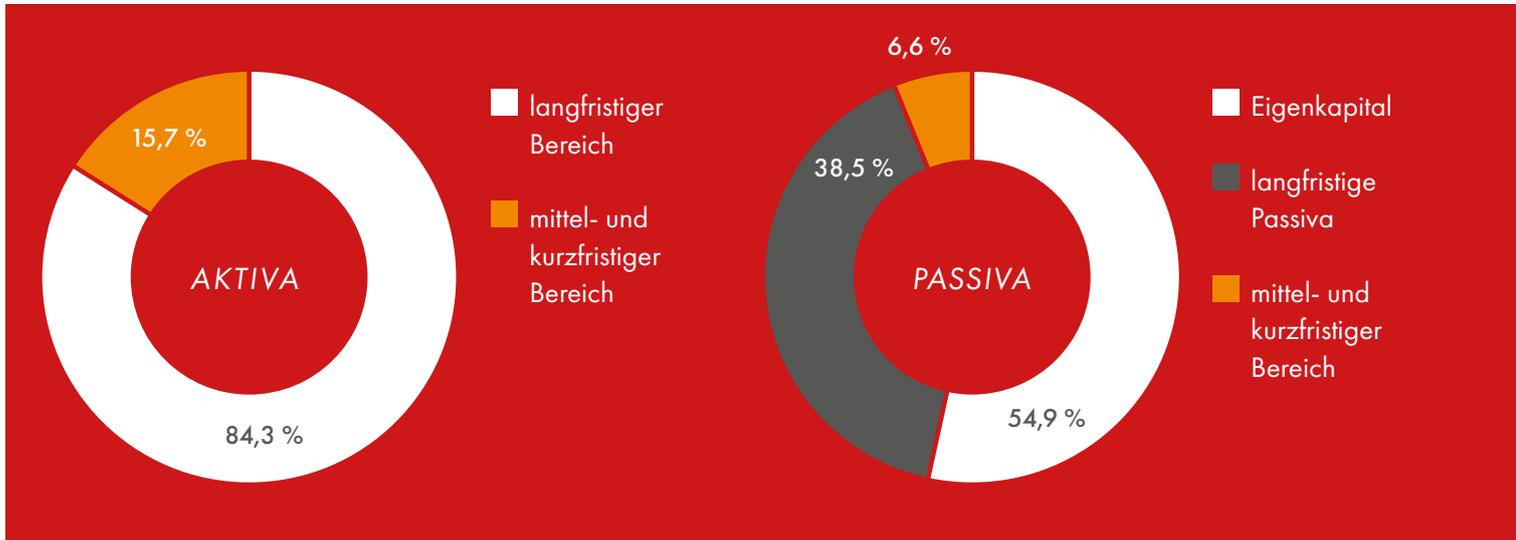
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	38.835,2	54,9	36.453,1	53,42	34.291,1	49,6
davon sonstige langfristige Passiva	27.230,9	38,5	27.605,6	40,46	29.739,2	43,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.640,6	6,6	4.174,6	6,12	5.146,2	7,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70.706,7</b>	<b>100</b>	<b>68.233,3</b>	<b>100</b>	<b>69.176,5</b>	<b>100</b>

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (59.618,9 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (27.230,9 T€ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (38.835,2 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 54,9 % (Vorjahr 53,4 %). Für die Jahre 2022 bis 2030 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

Sanierte Häuser Berg 2 und 4



**Vermögenslage zum 31.12.2021**

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

<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigenkapital (T€)	38.835,2	36.453,1	34.291,1	31.826,1	30.447,7
Eigenkapitalquote (%)	54,9	53,4	49,6	49,7	46,7

## III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Chancen und Risiken

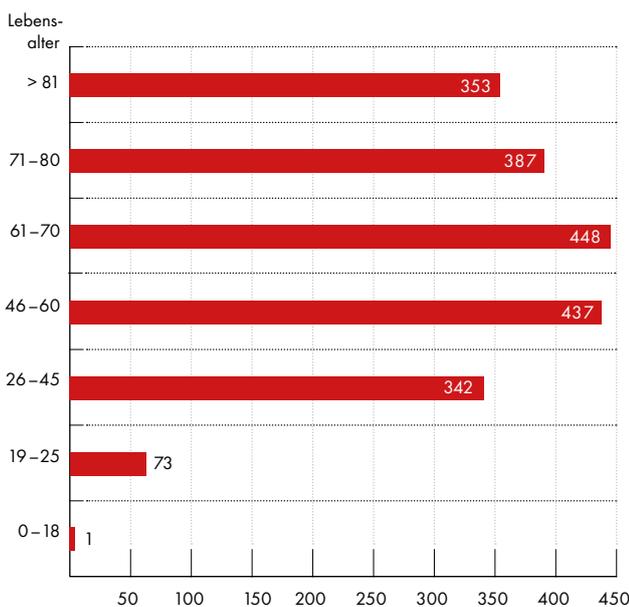
Die Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:

- 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 Verwahrtgelten,
- 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 CO<sub>2</sub>-Bepreisung und deren Nichtumlagefähigkeit in der Betriebskostenabrechnung,
- Entwicklung der Baupreise mit Blick auf die zukünftige Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung an den Finanzmärkten in Bezug auf die Zinspolitik der EZB und der sich abzeichnenden Erhöhung der Leitzinsen,
- dem Ukraine-Konflikt und seinen Auswirkungen auf die Finanzmärkte und Energiepreise.

## Altersstruktur der im Bestand wohnenden Mitglieder der wbg, Stand 31.12.2021



Architekt Jens Lönnecker von der Projektscheune St. Kilian im Amtshaus



## Prognose

Wie bereits im vergangenen Jahr, lässt sich auch in diesem Jahr keine seriöse und belastbare Prognose für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geben. Dass es in Europa wieder Krieg gibt und welche Auswirkungen dieser kurz und langfristig auf die europäische Wirtschaft hat, hätte vor genau einem Jahr an dieser Stelle keiner prognostiziert.

Zwei führende deutsche Wirtschaftsinstitute haben nach dem Einmarsch Russlands in die Ukraine ihre Prognosen für das Wirtschaftswachstum deutlich von 4,0 % auf 2,1 % bis 2,9 % Wirtschaftswachstum für das Jahr 2022 gesenkt. Die EZB erwartet im März 2022 auch ein geringeres Wirtschaftswachstum für den Euroraum und hat ihre Prognose von 4,2 % auf 3,7 % gesenkt. Es wird aber mit einer Erholung der wirtschaftlichen Lage im Jahre 2023 gerechnet, dieses hängt jedoch stark von der Dauer und der Intensität des Konfliktes ab.

Der durch den Ukrainekrieg und die Pandemie verursachte Preisanstieg, vor allem im Energie- und Rohstoffsektor,

ist und wird für uns alle langfristig deutlich spürbar sein. Ein Indikator dafür ist der damit verbundene Anstieg der Inflation. Es wird ein weiterer Anstieg der Inflation im Euroraum erwartet, dem die EZB mit einer schrittweisen Anhebung der Leitzinsen und der Einstellung ihrer Anleihekäufe ab Sommer 2022 entgegenwirken will. Die EZB steht vor dem Dilemma, ihre gesteckten Inflationsziele von 2 % (März 2022 7,3 %) einzuhalten und den wirtschaftlichen Erholungsprozess nicht mit hohen Zinsen zu drosseln sowie durch erhöhte Zinsen einige europäische Staaten in Zahlungsschwierigkeiten zu bringen. Die Geschäftsbanken haben bereits begonnen, die Kapitalmarktzinsen zu erhöhen und damit die Zeit des günstigen Baugeldes beendet. Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat in allen Programmen, auch im Programm energieeffiziente Gebäude, die Zinsen deutlich erhöht. Dieses und die gestiegenen Baupreise hat natürlich negativen Einfluss auf die künftige Sanierungstätigkeit und steht im Widerspruch zu der Ankündigung der Bundesregierung, die Energieeinsparung im Gebäudesektor voranzutreiben.

“ Die wbg hält auch im 126. Geschäftsjahr die Spitzenposition unter den Gothaer Wohnungsunternehmen.

Die extrem gestiegenen Baupreise und die steigenden Zinsen haben auch Einfluss auf die Bautätigkeit unserer Genossenschaft. Für den Neubau Augustinerstraße 13, die Sanierung des Amtshauses Augustinerstraße 15 und den Neubau Augustinerstraße 17 konnten wir bereits in der Vergangenheit zu günstigen Konditionen die Finanzierung der Baukosten mit Unterstützung der Bank für Kirche und Diakonie sicherstellen. Auf die aktuelle Entwicklung der Baupreise haben wir keinen Einfluss und müssen die gestiegenen Baukosten akzeptieren.

Für die begonnene Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2 – 12 konnten wir bereits frühzeitig die Finanzierung mit der DZ Hyp abschließen, verzeichnen aber auch hier enorme Steigerungen bei den Baupreisen.

Die geplante Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1 – 13 und der Bau eines Parkdecks mit ca. 63 Stellplätzen befindet sich gerade in der finalen Planungsphase für die Beantragung der Baugenehmigungen. Mit der Bank für Kirche und Diakonie haben bereits erste Gespräche für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme stattgefunden und werden im 2. Quartal 2022 abgeschlossen.



Unsere Genossenschaft befindet sich auf einem guten Weg, die geplante Modernisierung und Erneuerung des Quartiers Berg, Heinoldsgasse, Amtshaus mit Neubau und Parkdeck bis zum Jahre 2025/26 trotz schwierig werdender Rahmenbedingungen erfolgreich abzuschließen.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Planungshorizont bis 2030 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2021 beraten und in der Aufsichtsratsitzung am 7. Dezember 2021 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämisse wird die Genossenschaft im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von ca. 2,22 Mio.€ erwirtschaften. Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen	7,41 Mio. €
Instandhaltungskosten	1,35 Mio. €
Personalaufwand	1,07 Mio. €
Abschreibungen	1,82 Mio. €
Zinsaufwendungen	0,32 Mio. €

Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir folgende umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand und zwei Neubauten:

Sanierung des Amtshauses und Neubau Augustinerstraße 13 mit 18 WE und 1 GE	2,50 Mio. €
Neubau Augustinerstraße 17 mit 5 WE	0,80 Mio. €
Sanierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2 – 12 mit 58 WE	2,50 Mio. €
Sanierung Heinoldsgasse 1 – 13 mit 38 WE	0,50 Mio. €
Bau eines Parkdecks	0,04 Mio. €
	<b>6,34 Mio. €</b>

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

Gotha, den 14. April 2022



Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

 Ausgrabung der Denkmalschutzbehörde auf dem Baugrund Augustinerstraße 13





2021 neugewählte Vertreter und Ersatzvertreter



30jähriges Dienstjubiläum der Prokuristin Barbara Casper am 1. April 2021



Glückwünsche zum Abschluss zweites Lehrjahr zur Immobilienkauffrau Madeline-Sophie Lipp

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Geschäftsjahr

Vorjahr

## AKTIVA

€

€

€

### ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	6,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	55.426.225,71		54.594.316,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.539,96		80.603,96
Grundstücke ohne Bauten	1.415.522,56		1.415.522,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.792,70		107.831,83
Anlagen im Bau	2.098.014,68		938.147,37
Bauvorbereitungskosten	264.949,14	59.432.044,75	840.564,29
Finanzanlagen			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
Anlagevermögen insgesamt		59.618.958,00	58.163.899,94

### UMLAUFVERMÖGEN

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.945.387,23		2.675.177,26
Andere Vorräte	7.597,38		9.476,41
Geleistete Anzahlungen	186.036,00	3.139.020,61	180.618,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.485,77		22.100,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.923,76		10.332,95
Sonstige Vermögensgegenstände	1.120.641,18	1.155.050,71	933.482,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.793.529,24	6.238.095,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		169,06	167,51

### BILANZSUMME

**70.706.727,62 68.233.350,54**

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

**Bilanz zum 31.12.2021**

**Geschäftsjahr**

**Vorjahr**

## **PASSIVA**

€

€

€

### **EIGENKAPITAL**

<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.280,00		85.280,00
der verbleibenden Mitglieder	1.624.800,00		1.676.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.080,00	1.744.160,00	6.240,00
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>1.074.028,44</b>	<b>1.067.428,44</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	2.566.349,64		2.326.390,64
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	16.770.231,00		14.780.024,92
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	33.857.354,53	10.353.488,48
Bilanzgewinn		2.159.630,64	1.990.206,08
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>38.835.173,61</b>	<b>36.453.143,97</b>

### **Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen		765.623,77	557.782,26
-------------------------	--	------------	------------

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.230.945,30		27.605.564,10
Erhaltene Anzahlungen	3.077.138,65		3.085.940,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.466,17		23.978,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746.530,68		483.715,48
Sonstige Verbindlichkeiten	9.853,16	31.086.933,96	5.324,25
davon aus Steuern: 2.108,43 €			(932,16 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		18.996,28	17.901,49

### **BILANZSUMME**

**70.706.727,62 68.233.350,54**

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2021 – 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.220.361,28		10.004.623,06
b) aus Betreuungstätigkeit	3.300,00		3.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.222,54	10.226.883,82	3.541,76
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		270.209,97	-17.874,62
Sonstige betriebliche Erträge		159.403,34	196.547,34
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.501.202,78	4.323.078,78
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.155.294,35</b>	<b>5.866.758,76</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	962.347,70		778.687,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	181.106,67	1.143.454,37	174.960,21 (5.280,00 €)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.842.635,42	1.797.680,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		397.888,01	402.720,83
Erträge aus Beteiligungen	26.500,00		25.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.417,96	32.917,96	10.558,12
davon aus der Abzinsung: 3.653,51 €			(6.258,53 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		400.485,53	532.761,44
davon aus der Abzinsung: 330,61 €			(10.611,68 €)
Ergebnis nach Steuern		2.403.748,98	2.215.507,38
Sonstige Steuern		4.159,34	4.167,30
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.399.589,64</b>	<b>2.211.340,08</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		239.959,00	221.134,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>2.159.630,64</b>	<b>1.990.206,08</b>

## 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, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). 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.
- Der im Rahmen des Thüringer Barrierereduzierungsprogrammes (ThürBarR) erhaltene Zuschuss in Höhe von 500,0 T€ für das Bauvorhaben Berg 1–13 wurde von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.
- 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 2021 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 8,9 T€ abgeschrieben worden. Eine Weiterverfolgung der Forderungen ist gewährleistet.
- Ausfallrisiken wurden durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen (1 %) berücksichtigt.
- Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit

einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

- Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### 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 2.945.387,23 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.675.177,26 €).
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:



moderner Aufzug, Berg 4

#### Forderungen

#### insgesamt

davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

	€	€
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	28.485,77 (22.100,79 €)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	5.923,76 (10.332,95)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	1.120.641,18 (933.482,68)	439.413,01 (422.200,08)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.155.050,71</b>	

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber dem Freistaat Thüringen in Höhen von 280,0 T€ auf Basis eines Bewilligungsbescheides (ThürBarR) enthalten.

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



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

Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	225.000,00 €
Rückstellung für Verpflichtung aus Anstellungsverträgen	207.876,81 €
Rückstellung für Sanierungsbeiträge	124.084,56 €
Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	80.000,00 €
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	74.481,83 €
Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	33.271,21 €
und Verwaltungskosten	

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

7. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 18.996,28 € enthält die bereits im Dezember 2021 erhaltenen Nutzungsentgelte für den Monat Januar 2022.

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2021 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 25.939,62 € (Vorjahr 39.642,96 €) und periodenfremde Aufwendungen von 15.465,06 € (Vorjahr 36.897,88 €) enthalten.

**D. Sonstige Angaben**

1. Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergeinschaften zum 31.12.2021 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 495.162,26 €.

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit/ geringfügig
kaufmännische Mitarbeiter	12	–
technische Mitarbeiter	6	–
Auszubildende	1	–
Hauswarte	–	3
	<b>19</b>	<b>3</b>



📷 Feuerwehr bei einer Brandschutzübung in der Heinoldsgasse



### 3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.555
Zugang	+ 156
Abgang	- 298
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.413

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 52.000,00 € vermindert.

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

Die Folgen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine können sich kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft auswirken, insbesondere durch ansteigende Kapitalmarktzinsen, steigende Energie- und Materialpreise, Unterberechnung von Lieferketten bis hin zu Cyberangriffen auf die IT-Infrastruktur.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

### 5. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.399,6 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 240,0 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.159,6 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

### 6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 7. Mitglieder des Vorstandes

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

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr 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	Beauftragter für 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 14. April 2022



Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

Bestehend aus 52 Vertreterinnen und Vertretern aus 9 Wahlbezirken.

## Aufsichtsrat

- Herr WP Horst Gerisch  
*Aufsichtsratsvorsitzender*
- Herr Jürgen Schmidt  
*stellv. Aufsichtsratsvorsitzender, Leiter Finanzausschuss*
- Herr Norbert Kaschek  
*Leiter Bauausschuss*
- Frau Jutta Markert  
*Mitglied Bauausschuss*
- Herr Jens Wettstein  
*Beauftragter für Jugend- u. Familienfragen*

## Vorstand

- Frau Heike Backhaus  
*Technischer Vorstand*
- Herr Steffen Priebe  
*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 2021

- 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*



2.555  
**Mitglieder**  
per 31.12.2021

wählen

52 Vertreter  
**Vertreterversammlung**

wählen

**Aufsichtsrat**

bestellt

**Vorstand**

beschäftigt

**Mitarbeiter**

## Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2021	Zugänge des Ge- schäftsjahres	Abgänge des Ge- schäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.722,73	0,00	0,00	0,00	45.722,73
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	111.909.171,71	4.814,50	908.594,46	2.975.275,96	113.980.667,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	970.253,56	62.936,00	0,00	0,00	1.033.189,56
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	396.359,61	15.806,86	0,00	0,00	412.166,47
Anlagen im Bau	938.147,37	3.864.490,49	341.100,00	-2.363.523,18	2.098.014,68
Bauvorbereitungskosten	840.564,29	68.838,42	32.700,79	-611.752,78	264.949,14
Sachanlagen Gesamt	<b>116.502.808,03</b>	<b>4.016.886,27</b>	<b>1.282.395,25</b>	<b>0,00</b>	<b>119.237.299,05</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
Finanzanlagen Gesamt	<b>186.907,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.907,25</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>116.735.438,01</b>	<b>4.016.886,27</b>	<b>1.282.395,25</b>	<b>0,00</b>	<b>119.469.929,03</b>

<i>kum. AfA 01.01.2021</i>	<i>Abschreibung des Geschäfts- jahres</i>	<i>Abschreibung auf Abgänge</i>	<i>Zuschreibung</i>	<i>kum. AfA zum 31.12.2021</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2021</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2020</i>
€	€	€	€	€	€	€
45.716,73	0,00	0,00	0,00	45.716,73	6,00	6,00
57.314.855,03	1.802.789,43	563.202,46	0,00	58.554.442,00	55.426.225,71	54.594.316,68
889.649,60	0,00	0,00	0,00	889.649,60	143.539,96	80.603,96
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
288.527,78	39.845,99	0,00	0,00	328.373,77	83.792,70	107.831,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.098.014,68	938.147,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.949,14	840.564,29
<b>58.525.821,34</b>	<b>1.842.635,42</b>	<b>563.202,46</b>	<b>0,00</b>	<b>59.805.254,30</b>	<b>59.432.044,75</b>	<b>57.976.986,69</b>
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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.907,25</b>	<b>186.907,25</b>
<b>58.571.538,07</b>	<b>1.842.635,42</b>	<b>563.202,46</b>	<b>0,00</b>	<b>59.850.971,03</b>	<b>59.618.958,00</b>	<b>58.163.899,94</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2021

	Stand zum 31.12.2021	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.230.945,30	3.025.140,80	10.418.363,48	13.787.441,02	27.230.945,30 GPR
Vorjahr	(27.605.564,10)	(2.541.935,30)	(10.347.279,45)	(14.716.349,35)	(27.605.564,10)
Erhaltene Anzahlungen	3.077.138,65	3.077.138,65	0,00	0,00	
Vorjahr	(3.085.940,08)	(3.085.940,08)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.466,17	22.466,17	0,00	0,00	
Vorjahr	(23.978,91)	(23.978,91)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746.530,68	746.530,68	0,00	0,00	
Vorjahr	(483.715,48)	(483.715,48)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.853,16	9.853,16	0,00	0,00	
Vorjahr	(5.324,25)	(5.324,25)	(0,00)	(0,00)	
	31.086.933,96	6.881.129,46	10.418.363,48	13.787.441,02	
Vorjahr	(31.204.522,82)	(6.140.894,02)	(10.347.279,45)	(14.716.349,35)	

GPR = Grundpfandrechte

## Rücklagenspiegel per 31.12.2021

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung in die Rücklagen zur Verwendung des Bilanz- gewinnes des Vorjahres	Einstellung für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	1.067.428,44	0,00	6.600,00	1.074.028,44
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	2.326.390,64	0,00	239.959,00	2.566.349,64
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	14.780.024,92	1.990.206,08	0,00	16.770.231,00
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	0,00	0,00	10.353.488,48
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>32.694.617,89</b>	<b>1.990.206,08</b>	<b>246.559,00</b>	<b>34.931.382,97</b>



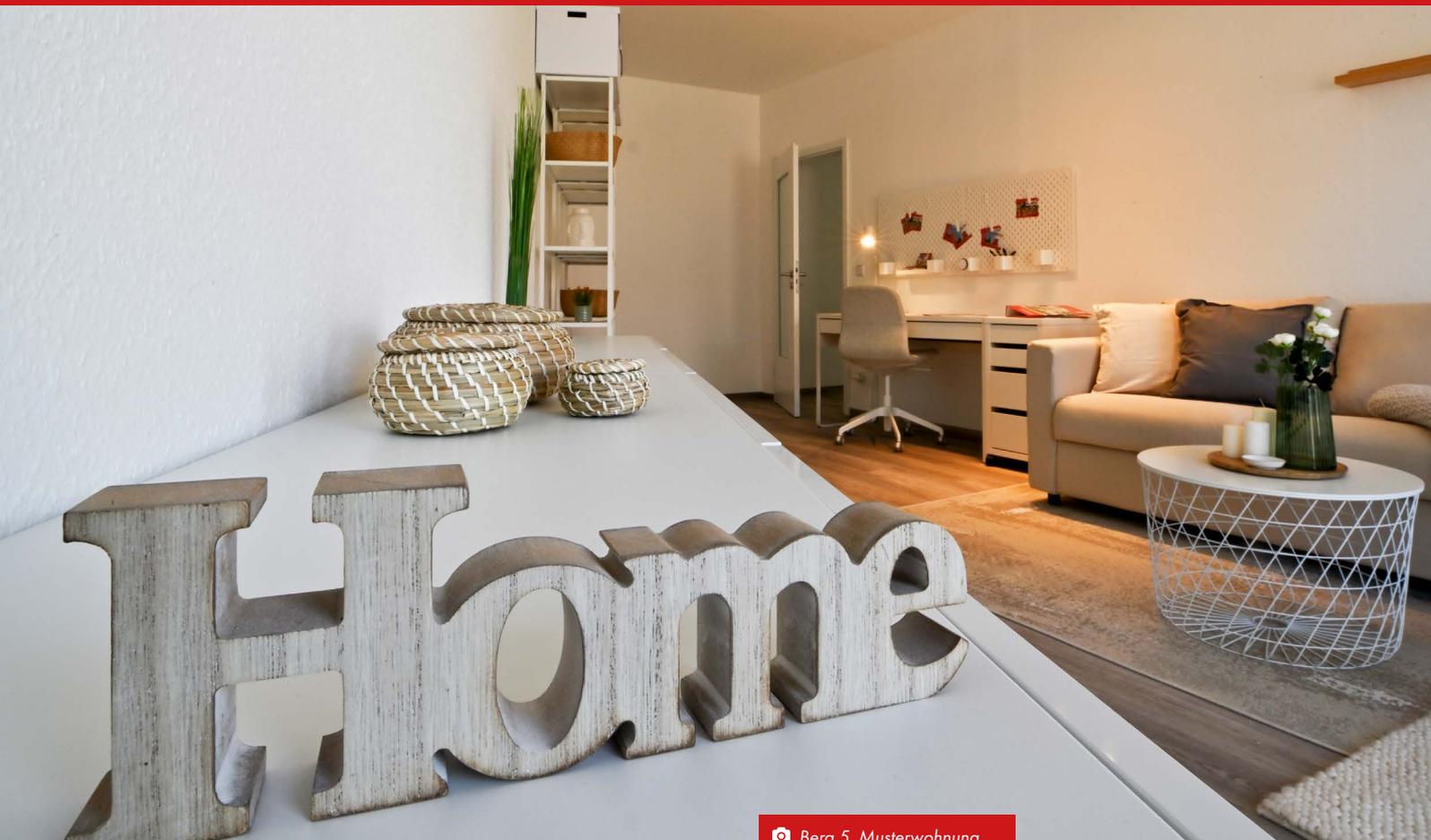
📷 Neubau Eckhaus Augustinerstraße



📷 v.l.n.r.: Luca Freytag, Lilly Tanner, Bruno Breithaupt, Lotta Hassenstein



📷 Kellerbrand in der Otto-Geithner-Str. 6, 8



📷 Berg 5, Musterwohnung

# ZEITAFEL 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

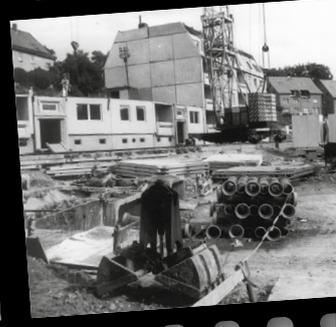


# GESCHICHTE

- 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
- 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



## ZEITTADEL ZUR GESCHICHTE DER WBG



27.04.2005 Die Wohnungsbaugenossenschaft begeht in den Räumen des Hauses der Versicherungsgeschichte ihr 110-jähriges Gründungsjubiläum. Anlässlich des Jubiläums wird eine Festzeitschrift und ein Reprint der Ursatzung herausgegeben

2003–2009 Umsetzung des beschlossenen Sanierungskonzeptes, Abriss und Rückbau von 744 Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost und zusätzliche Entlastung der wbg von 3,52 Mio. € Altschulden

04.06.2007 Feierliche Eröffnung des Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens Fritzelsgasse 8 – 26 und Bereitstellung von 90 modernen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft

29.06.2007 Die Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft beschließt eine neue Satzung. Erstmals wurde die Satzung der wbg an das Europäische Genossenschaftsrecht angepasst

26.08.2008 Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschließen die Betreuungsstrategie der wbg für Mitglieder im hohen Lebensalter als genossenschaftliche Antwort auf den demografischen Wandel

Jan. 2010 Auszeichnung des Bauvorhabens Fritzelsgasse 8 – 26 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2009“

04.06.2010 Mitgliederfest zum Abschluss der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahme der Wohngebäude Bohnstedtstraße 1 – 23

14.09.2010 Der Aufsichtsrat beschließt mit Wirkung vom 01.01.2011 eine neue Unternehmens- und Führungsstruktur der wbg im Zusammenhang mit dem satzungsgemäßen Ausscheiden von Dr. Udo Bender. Die Vorstände Heike Backhaus und Steffen Priebe werden die wbg ab 01.01.2011 gemeinschaftlich führen

2010 Teiltrückbau 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 48 a – 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
- 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 / 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
- 2021 Übergabe der sanierten Wohnungen Berg 2–4, Baustart Neubau Augustinerstraße 13 und Modernisierung Amtshaus Augustinerstraße 15

## ZEITTADEL ZUR GESCHICHTE DER WBG



📷 Neubau Augustinerstraße 13



📷 Führung für die Aufsichtsräte mit Jens Lönnecker von der Projektscheune

📷 Hauseingang Berg 2 nach der Sanierung



📷 Infoveranstaltung für wbg-Vertreter –  
vtw-Rechtsanwältin Claudia Dithmar referiert



📷 Fassadensanierung des Wohnblocks Seebergstraße 54/56





## WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT GOTHA e.G.

# Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

### Verwaltung



Breite Gasse 11  
99867 Gotha

Telefon 03621 / 30 77 -0  
Telefax 03621 / 30 77 77  
E-Mail [info@wbg-gotha.de](mailto:info@wbg-gotha.de)  
[www.wbg-gotha.de](http://www.wbg-gotha.de)

#### Öffnungszeiten

Mo/Do 8 – 12 Uhr  
Di 8 – 12 Uhr / 14 – 18 Uhr  
Mi/Fr geschlossen,  
Termine nach Vereinbarung

### Vermietungsservice



Hauptmarkt 46  
99867 Gotha

Telefon 03621 / 30 77 28  
E-Mail [info@wbg-gotha.de](mailto:info@wbg-gotha.de)  
[www.wbg-gotha.de](http://www.wbg-gotha.de)

#### Öffnungszeiten

Mo – Fr 10 – 14 Uhr / 16 – 18 Uhr  
Sa 10 – 12 Uhr

# Havariedienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

### Havarienummer der WBG:

0170 / 449 76 61

### 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 Landkreisgemeinden

Ausfall Wasserversorgung tagsüber	03621 / 38 73-0
außerhalb der Geschäftszeiten	03621 / 38 74 93

### BILDQUELLEN

wbg, wbg Archiv,  
Lutz Ebhardt,  
AdobeStock:  
ako photography (S. 9),  
kebox (Illustration S. 16)

### IMPRESSUM

Herausgeber/Redaktion: Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. |  
V.i.s.d.P: Heike Backhaus, Steffen Priebe | Breite Gasse 11 | 99867 Gotha | Tel. 03621/30 77 -0  
Gesamtproduktion: Rogge GmbH | Butteltstedter Str. 25 | 99427 Weimar | [www.rogge-weimar.de](http://www.rogge-weimar.de)

Auflage 2.500 Exemplare  
Gotha, im Mai 2022

