



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GOTHA eG**

GESCHÄFTSBERICHT

2022

1895

Mit höchster Genehmigung
Seiner Königlichen Hoheit des Her-
zogs ist die EntschlieÙung gefaÙt
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,
zweigt ist die EntschlieÙung gefaÙt
worden, dem Gothaer Verein zu
Wohnungshülfe zu Gotha auf Grund
der vorstehenden Satzungen die
Rechte einer juristischen Person
zu verleihen.

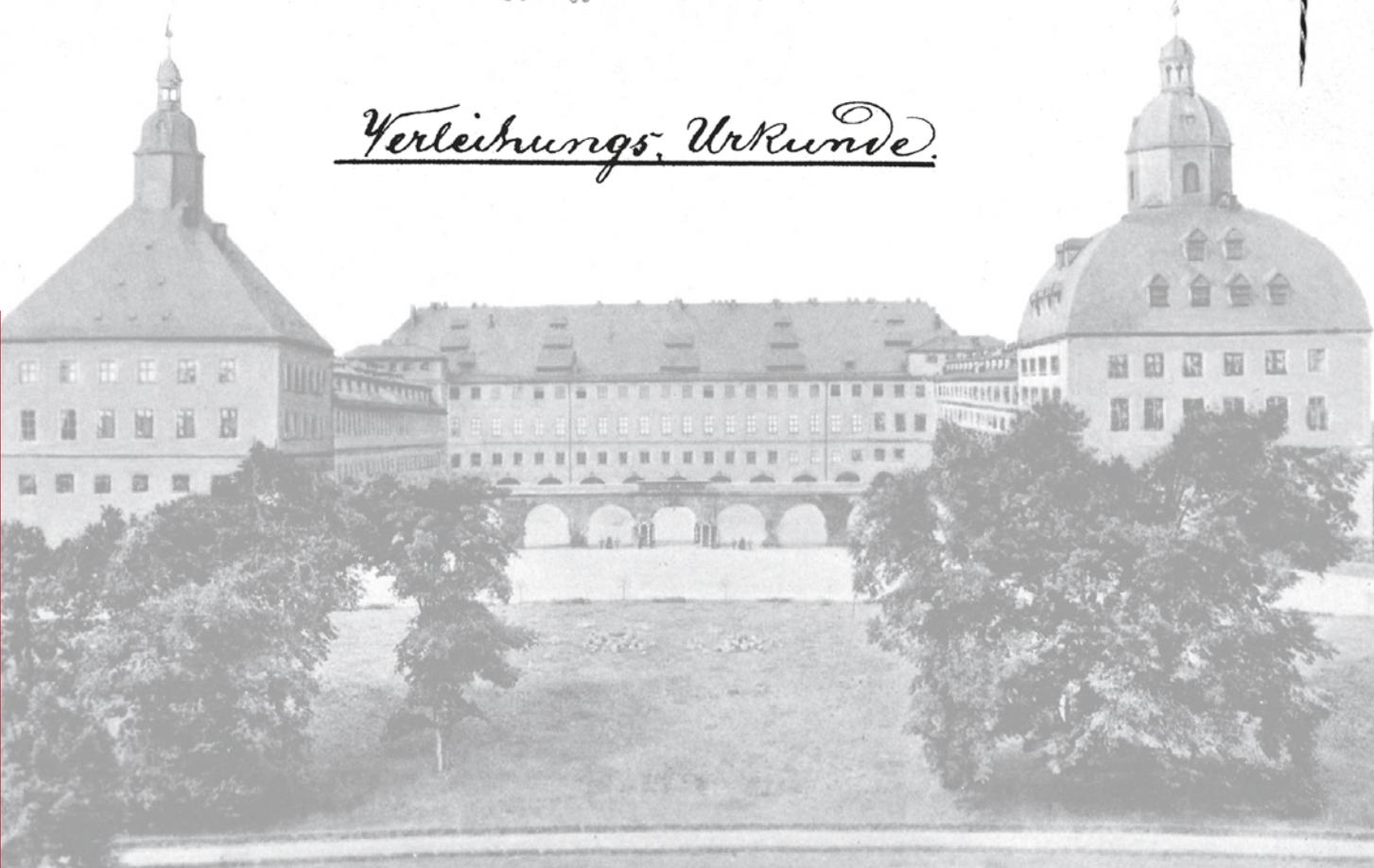
Zur Beurkundung dessen wird
diese Bescheinigung unter Beiset-
zung des Herzogl. Siegels aus-
gefertigt.

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



Strenge

Verleihungs-Urkunde.



GESCHÄFTSBERICHT 2022



UNSERE GENOSSENSCHAFT **AUF EINEN BLICK**

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

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



Wohnungen

Wohnanlagen

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

Genossenschaftswohnungen

insgesamt: 2.289

davon Genossenschaftswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften: 109

Struktur

Mitglieder: 2.442 (per 31.12.2022)

Vertreter: 52 Ersatzvertreter: 11

Anzahl der Beschäftigten (per 31.12.2022): 19, davon:

- 2 Vorstand
- 13 kaufmännische Mitarbeiter
- 4 technische Mitarbeiter



Allgemeines

Telefon (03621) 3077-0

Telefax (03621) 3077-77

Internet www.wbg-gotha.de

E-Mail info@wbg-gotha.de

Post 99867 Gotha, Breite Gasse 11

Geschäftszeiten

Verwaltung

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



Inhaltsverzeichnis

- 4 Unsere Genossenschaft auf einen Blick
- 7 Vorwort
- 8 **Bericht des Aufsichtsrates**
- 10 **Bericht des Vorstandes 2022**
 - I. Grundlagen der Genossenschaft
 - II. Wirtschaftsbericht
 - III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 24 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022**
Aktiva | Passiva | Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 **Anhang**
- 31 **Organe der Genossenschaft**
Mitgliederversammlung | Aufsichtsrat | Vorstand
Mitgliedschaften | Verbandstätigkeit
- 32 **Anlagespiegel 2022**
Entwicklung des Anlagevermögens | Fristigkeiten
der Verbindlichkeiten
Rücklagespiegel
- 36 Zeittafel zur Geschichte der wbg

Liebe Mitglieder,

**werte Geschäftspartner und Freunde
der Genossenschaft,**

ein Jahr mit zahlreichen politischen und wirtschaftlichen Großereignissen ist wie im Flug vergangen und auch dieses turbulente Wirtschaftsjahr hat unsere Genossenschaft sehr gut gemeistert.

Lassen Sie uns heute gemeinsam auf ein erfolgreiches, bewegtes und vom Ukrainekrieg geprägtes Geschäftsjahr 2022 zurückblicken und uns einige Meilensteine des Jahres 2022 im Leben unserer Genossenschaft in Erinnerung rufen.

Am Anfang des Jahres 2022 stand natürlich die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Jahr 2021 und die Erstellung des Jahresabschlusses 2021, verbunden mit der Prüfung durch den Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., im Vordergrund unseres Tuns. So konnten wir den Vertretern in der ersten Vertreterversammlung 2022 einen geprüften Jahresabschluss 2021 präsentieren, der auch die Zustimmung der Bundesbank mit dem Testat der Notenbankfähigkeit für unsere Genossenschaft fand. Unsere Kreditgeber haben uns wieder ein sehr gutes Bankenrating bescheinigt und die Ausfallwahrscheinlichkeit ihrer Kredite als sehr gering eingestuft.

Bereits seit dem Jahr 2021 haben die Satzungs-kommission, der Aufsichtsrat und der Vorstand an der Aktualisierung unserer Satzung gearbeitet. So



konnten wir in der zweiten Vertreterversammlung des Jahres 2022 mit den Vertretern die neue Satzung beraten und beschließen, damit diese im November 2022 beim zuständigen Genossenschaftsregister eingereicht werden konnte. Das Registergericht in Jena prüfte und bestätigte die neue Satzung unserer Genossenschaft in Rekordzeit, sodass die Satzung am 19. Dezember 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde und ab diesem Tag Rechtskraft erlangte.

Unsere großen Bauprojekte Neubau Augustinerstraße 13, Sanierung Amtshaus Augustinerstraße 15, Neubau Augustinerstraße 17, Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12, Fassadensanierung in der Seebergstraße 50/52 und Vorbereitung des Baubeginns für das Parkdeck am Münzweg haben uns, der Projektscheune Sankt Killian und den ausführenden Baufirmen viel abverlangt. Doch aller Widrigkeiten, wie Material- und Personalknappheit verbunden mit extrem gestiegenen Baukosten, zum Trotz, konnten die Bauprojekte planmäßig fortgeführt werden. Am 17. Mai 2022 haben wir gleich zwei Meilensteine an einem Tag gefeiert, Richtfest für den Neubau Augustinerstraße 13 und Spatenstich für den Neubau Augustinerstraße 17. Alle Bauprojekt schreiten planmäßig voran, dank des großen Engagement aller Beteiligten. Damit können in diesem Jahr die neuen Wohnungen von den ersten Bewohnern in Besitz genommen werden.

Ein weiterer Höhepunkt im Leben unserer Genossenschaft war unser Sommerfest mit den jüngsten Genossenschaftlern Ende August. Nach zweijähriger Coronapause konnten wir mit den wbg-Kindern, vielen Alpakas und den Clowns Hajo & Kelle den Start in das neue Schuljahr feiern und die Schulanfänger mit einer großen Zuckertüte begrüßen.

Die Feierstunde mit unseren Mitgliedern, die auf 40, 50 und sogar 60 Jahre Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zurückblicken, war nach zweijähriger Pause ein Highlight im Leben unserer Genossenschaft. Der Vorstand freute sich, mit 26 Mitgliedern auf ein bewegtes Genossenschaftsleben zurückzuschauen und Danke sagen zu können für die vielen Jahre der Treue.

Zum Ende des Jahres 2022 wurde es richtig turbulent, die Energiekrise zeigte deutlich ihre Auswirkungen und die Preise in allen Bereichen unseres Lebens stiegen dramatisch an. Dieses widerspiegelte sich in einer Inflationsrate, die Deutschland in den letzten Jahrzehnten nicht gesehen hatte. Das veranlasste die europäische Zentralbank zur deutlichen Erhöhung der Leitzinsen. Die Bundesregierung versuchte die Kostenexplosion bei den Heiz- und Betriebskosten mit Einmalzahlungen von 300,00 € und der Dezemberhilfe abzufangen. Die Preisankündigungen aller Versorgungsunternehmen ließen für das Jahr 2023 nichts Gutes verheißen. Wir haben uns intensiv mit den prognostizierten Steigerungen bei den Preisen für Gas, Fernwärme und Strom befasst und in der Mitgliederzeitung 3/2022 eine Musterberechnung veröffentlicht. Auf Basis dieser Musterberechnung für Heiz- und Warmwasserkosten haben wir alle Mitglieder aufgerufen, ihre monatlichen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten zu erhöhen, damit die Nachzahlungen für Betriebskostenabrechnung 2023 nicht so extrem ausfallen. Viele Mitglieder sind dem Aufruf der freiwilligen Erhöhung ihrer Vorauszahlungen gefolgt. Den Mitgliedern, die ihre Vorauszahlungen bisher nicht angepasst haben, können wir nur raten, dieses jetzt noch zu tun.

Wie Sie sehen, liegt ein turbulentes Jahr 2022 hinter uns und ein Jahr 2023 voller neuer Meilensteine im Leben unserer Genossenschaft vor uns. Wir wünschen Ihnen beim Lesen des Geschäftsberichtes 2022 viel Freude über das äußerst gute Geschäftsergebnis in diesen bewegten Zeiten.

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

für die Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung der wbg Gotha eG vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen.

Im Jahr 2022 wurde einstimmig in der Vertreterversammlung vom 1. November 2022 eine Neufassung der Satzung beschlossen. Der Vertreterversammlung wurde hierzu ein von der gebildeten Satzungskommission, bestehend aus Vertretern, dem Vorstand und zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates, erstellter Entwurf vorgelegt, der die neuen Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes und die Bedürfnisse der wbg berücksichtigt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 2. Februar 2022 wurde die Wiederbestellung von Herrn 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 sechs 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 2022 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte am 4. April 2023 beraten. Im Gespräch nach Abschluss der Prüfung am 18. April 2023 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 Geschäftstätigkeit bescheinigt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 38 GenG im Rahmen einer thematischen Prüfung auch eigene Prüfungshandlungen zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2022 vorgenommen.

Gegenstand einer weiteren thematischen Prüfung war die Sicherung der Finanzierung der umfangreichen Sanierungs- und Neubauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der wieder steigenden Kreditzinsen.

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, den Preisexplosionen am Bau- und Energiemarkt und schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt ihren guten Vermietungsstand mit einer 97,9 %igen Vermietungsquote im sanierten Bestand halten. Die in den Jahren 2020 und 2021 sanierten 84 Wohnungen im Berg 1–13 und Berg 2–4 sind bis auf 2 Wohnungen (31.12.2022) 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 2022 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 1,28 Mio. € 2022 bleiben der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.
4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 2.641.887,17 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.
5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 6. Juni 2023 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2022 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 Vorstandes getroffenen Aussagen als realistisch und hat diesen zugestimmt. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird durch den Aufsichtsrat und die Ratings der Banken als stabil und gut eingeschätzt.

Ein weiterer Schwerpunkt war in den Jahren 2020, 2021 und 2022 die Aktualisierung unserer Satzung aus dem Jahre 2009. Durch die Arbeit der Satzungskommission wurde den Vertretern ein ausgewogener Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 2.641.887,17 € 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 2022 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 127. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 7. Juni 2023


WP Horst Gerisch
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Der Vorstand besichtigt die Denkmalpflegearbeiten im ehemaligen Amtshaus

Bericht des Vorstandes 2022

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 31.12.2022 (Vorjahr 2.289) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2022 wurden keine Eigentumswohnung verkauft oder 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 203.548,35 m² (Vorjahr 231.537,35 m²) Grund und Boden mit einem Buchwert von 9,47 Mio.€. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf der Grundstücke in Gotha West.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung weltweit und in der Bundesrepublik Deutschland war im Geschäftsjahr 2022 wie bereits im Vorjahr von den Auswirkungen der Corona-Pandemie, den Auswirkungen des Ukrainekrieges und der damit verbundenen Energiekrise geprägt. Die weltweite und insbesondere die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie, Liefer- und Materialengpässen, steigender

Inflation die von dem enormen Anstieg der Energiepreise getrieben war, als stabil erwiesen. Die von einigen Experten vorausgesagte Rezession hat nicht eingesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des statistischen Bundesamtes um ca. 1,9 % gegenüber dem Jahr 2021 gestiegen.

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. Einige Wirtschaftszweige profitierten vom Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Die hohen Energiepreise sowie die Material- und Lieferengpässe bremsen das Wirtschaftswachstum auch über das Jahr 2022 hinaus.

Der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verzeichnete im Jahr 2022 stabile und leicht steigende Einnahmen aus der Wohnraumvermietung.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahre 2022 als sehr stabil erwiesen und konnte einen leichten Anstieg der Beschäftigtenzahlen verzeichnen. Am Ende des Jahres 2022

“ Die positive Prognose für Gotha hat viele Investoren angezogen, das belegt das aktuelle Baugeschehen.



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

waren in der Bundesrepublik Deutschland ca. 46 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigkeit ist im Dezember 2022 um 1,0% höher als im vergleichbaren Vorjahresmonat.

Die bundesweite Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 5,4 %, das bedeutet, dass ca. 2,42 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet waren, das sind ca. 190,0 T weniger als im Jahr 2021.

Der Freistaat Thüringen verzeichnete im März 2023 eine Arbeitslosenquote von ca. 6,1 % und im Landkreis Gotha 5,6 %. 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 erstmals über 84,0 Millionen Menschen. Damit ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen. Die wesentlichste Ursache sieht das Bundesamt im Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine. Die Sterbefallzahl ist weiterhin deutlich höher als die Zahl der Neugeborenen. Dieses Defizit ist durch die gestiegene Nettozuwanderung ausgeglichen wurden.

Im Freistaat Thüringen hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Jahr 2022 nicht weiter fortgesetzt, so lebten ca. 2,12 Mio. (Vorjahr 2,11 Mio.) Menschen im Freistaat. Dieser leichte Anstieg ist im Wesentlichen auf den Wanderungsgewinn durch Zuzieher aus dem Ausland zurückzuführen. In Thüringen sterben mehr Menschen 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 2022 ca. 46.360 Einwohner (46.139 per 31.12.21) mit ihrem Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz gemeldet. Die leichte Veränderung der Bevölkerungsentwicklung ist im Wesentlichen durch den Sterbe-

überschuss und Zuzüge aus dem Ausland bedingt. 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 und zukünftig geplante Baugeschehen in der Residenzstadt, ebenso wie eine gestiegene Wohnungsnachfrage.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., sind im Jahr 2022 insgesamt 220 Mitgliedsunternehmen, davon unter anderem 106 Wohnungsgenossenschaften und 69 kommunale Wohnungsgesellschaften, organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften ca. 263.600 Wohnungen im Freistaat Thüringen und sind über den vtw im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin vertreten.

Die Mitgliedsunternehmen im vtw verzeichnen einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Leerstandsquote auf ca. 9,0 % (Vorjahr 8,8 %), damit stehen ca. 23,8 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. 5,26 €/m² Wohnfläche. Damit leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum. Die aktuellen Preissteige-

rungen im Bereich des Energiesektors und die Anpassung der Mindestlöhne führt weiter zu einem enormen Anstieg im Bereich der umlegbaren kalten und warmen Betriebskosten. Durchschnittliche Vorauszahlungen von 1,29 €/m² Wohnfläche für kalte und 1,07 €/m² Wohnfläche für warme Betriebskosten gehören der Vergangenheit an. Alle Thüringer Wohnungsunternehmen haben ihre Mieter angehalten, die Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten zu erhöhen.

2. Geschäftsverlauf

Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer gemeinsamen Sitzung im Dezember 2021 die Unternehmensplanung für die Jahre 2022 bis 2030 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan/Ist-Vergleiches per 31.12.2022 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 127. 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. Die Bundesbank bestätigte unserer Genossenschaft im Jahre 2022 die Notenbankfähigkeit.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Wesentlichen durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten 8,36 Mio.€ (Vorjahr 8,16 Mio.€) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 2,99 Mio.€ (Vorjahr 2,88 Mio.€), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 600,3 T€ (Vorjahr 726,6 T€), bestimmt. Durch die gute Vermietungssituation im Jahr 2022 konnte die Erlösschmälerung aus Sollmieten deutlich um 126,3 T€ gesenkt werden.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 10,2 Mio.€ im Jahr 2021 auf 10,6 Mio.€ im Jahr 2022 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



Grund zur Freude: Alle Bau- und Sanierungsprojekte der wbg schreiten planmäßig voran

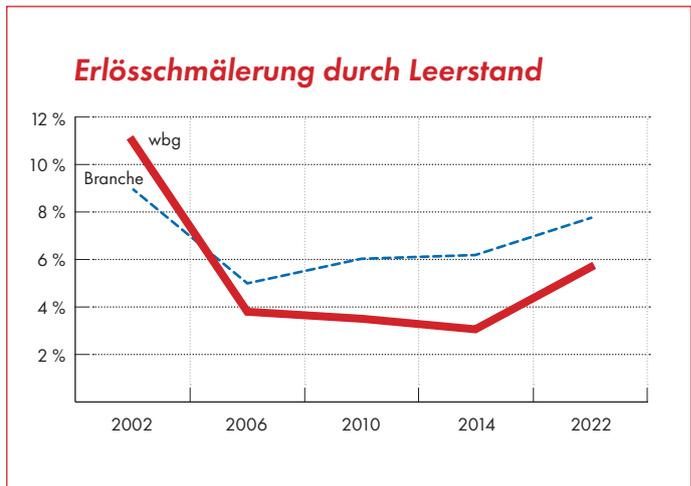
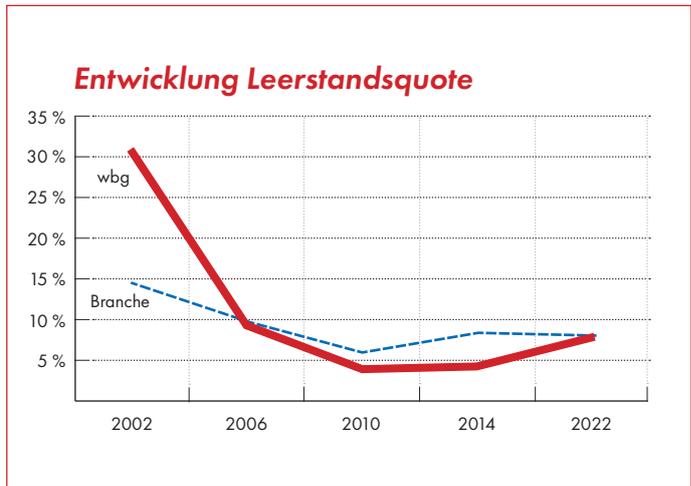
Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte. Diese Anpassung der Nutzungsentgelte hat zur Verbesserung und dauerhaften Stabilisierung der Einnahmen unserer Genossenschaft beigetragen. Diese Strategie wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag zum Jahresende 2022 bei 5,41 € pro m² Wohnfläche.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2022, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 92,01 % (Vorjahr 89,7 %).

Am 31. Dezember 2022 waren 183 Wohnungen, das sind 7,99 % (Vorjahr: 237 Wohnungen = 10,35 %), nicht vermietet.



Im Geschäftsjahr konnten 189 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 151 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2022 im Einzelnen wie folgt dar:

modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.508 WE)	33 WE	2,19 %
teilmodernisierter Bestand (655 WE)	24 WE	3,66 %
unsanierter Bestand (Berg/Heinoldsgasse, 126 WE)	126 WE	100,00 %

Im Wohngebiet Heinoldsgasse 2–2 und 1–13 stehen insgesamt 126 Wohnungen leer und werden in den Jahre 2023–2024 modernisiert. Nach Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 im Jahr 2023 stehen diese Wohnungen ab 01.11.2023 wieder für die Vermietung zur Verfügung. Die Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 wird voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2022 auf 600,3 T€ (2021 – 726,6 T€) durch die gute Vermietungssituation verringert.

Investitionen

Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2022 auf der Fortführung der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 mit 2,87 Mio.€, der Fortführung der Sanierung des Amtshauses, der Augustinerstraße 15, und den Neubauten Augustinerstraße 13 und 17.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Fassadensanierung in der Seebergstraße 50/52.

Insgesamt haben wir 1,28 Mio.€ in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

darunter für

die laufende Instandhaltung	236.926,06 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	940.187,74 €
die planmäßige Instandsetzung	103.745,75 €
	1.280.859,55 €

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 187 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 940,2 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 5,0 T€ pro Wohnung entspricht. Die Spannweite des Investitionsaufwandes liegt bei ca. 500,00 € bis ca. 30.000,00 € 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.

Florian Schulz und Madeline-Sophie Lipp konnten im Jahr 2022 ihre Aus- und Weiterbildung erfolgreich abschließen.



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	10.042.585,26 €	36,11 %
DZ Hyp	9.482.291,33 €	34,10 %
Nord LB	6.711.688,04 €	24,13 %
Bayerische Landesboden Kreditanstalt	818.249,79 €	2,94 %
Thüringer Aufbaubank	756.385,78 €	2,72 %
	27.811.200,20 €	

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 2,78 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 400,5 T€ im Jahre 2021 auf 338.6 T€ im Jahre 2022 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr im kaufmännischen um eine Mitarbeiterin im Bereich Rechnungswesen erhöht und im Bereich Wohnungsverwaltung um eine Mitarbeiterin reduziert. Im technischen Bereich sind 2 Mitarbeiter ausgeschieden.

Die wbg ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband und ist damit nicht tarifgebunden. Der Vorstand gewährt leistungsorientierte Gratifikationen und hat den Mitarbeitenden im Dezember 2022 eine anteilige Inflationsausgleichsprämie gewährt.

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2022 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 Risikominderung veranlasst werden können. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information von Vorstand und Aufsichtsrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft.

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



📷 Schrittweise Einführung eines neuen Corporate Designs im Jahr 2022

Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2022 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 2022 standen den Erträgen von insgesamt 11.101.031,47 € Aufwendungen von 8.459.144,30 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 10.645,3 T€ (Vorjahr 10.220,4 T€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 424,9 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gestiegenen Vermietungsquote deutlich auf 600,3 T€ (Vorjahr 726,6 T€) gesunken.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.641.887,17 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2022 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (264.188,72 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 2.377.698,45 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsergebnis	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 10.755,0	+ 10.589,0	+ 10.134,0	+ 9.945,4	+ 9.962,9
Betriebsaufwand	- 8.149,8	- 8.183,6	- 7.930,8	- 7.611,4	- 8.912,0
Betriebsergebnis	2.605,2	2.405,4	2.203,2	2.334,0	1.050,9

„ Insgesamt haben wir
1,28 Millionen Euro
in die Modernisierung,
Instandsetzung und Instand-
haltung unseres Wohnungs-
bestandes investiert.

4. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.093,1 Mio.€ aufgrund der guten Einnahmesituation und der Auszahlung von Krediten und Fördermitteln für die Investitionen Berg 2–4, Heinoldsgasse 2–12 und Augustinerstraße 13–17 erhöht.

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

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	6.793,5	6.238,1	8.561,5	6.110,5	6.338,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	+ 1.093,1	+ 555,4	– 2.323,4	+ 2.451,0	– 228,0
Stand 31. Dezember	7.886,6	6.793,5	6.238,1	8.561,5	6.110,5

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2022	2021	2020
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	5.000,2	4.676,5	3.515,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 4.775,6	– 3.801,6	– 3.148,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	868,5	– 319,5	– 2.689,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.093,1	555,4	– 2.323,4



5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 110,9 % per 31.12.22. Die Objektverschuldung beträgt 213,80 €/m² Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 44.336.277,24 €. Dies entspricht einem Buchwert von 340,84 €/m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Bilanzsumme um 3,59 Mio. € und das Anlagevermögen um 2,82 Mio.€ er-

höht, maßgeblich dafür sind die Bauvorbereitungskosten für die weiteren Modernisierungsvorhaben Neubau Augustinerstraße 13, Sanierung des Amtshauses Augustinerstraße 15, Neubau Augustinerstraße 17 und Modernisierung des Gebäudes Heindoldsgasse 2–12.

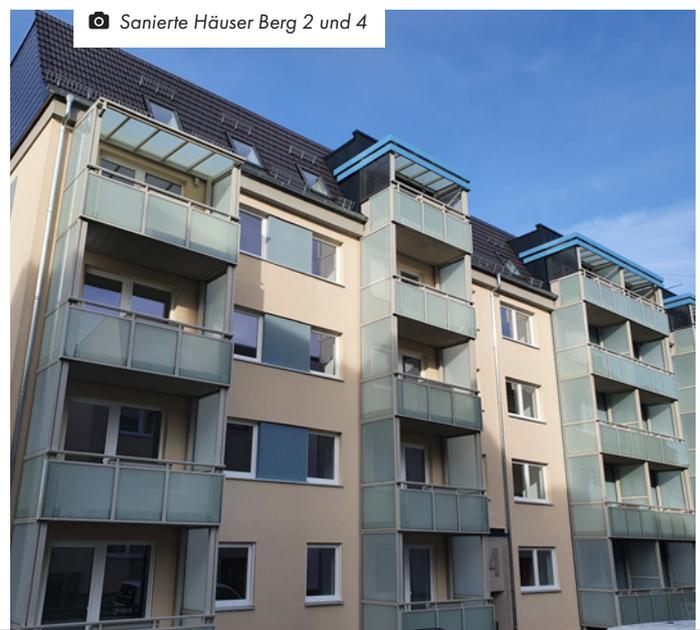
Die Fristigkeit von Aktiva und Passiva stellt sich in der Vermögenslage bei formaler Zuordnung der Posten des Jahresabschlusses wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	62.434,0	84,0	59.618,9	84,3	58.163,9	85,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich	11.859,8	16,0	11.087,6	15,7	10.069,4	14,8
Bilanzsumme	74.293,8	100	70.706,7	100	68.233,3	100

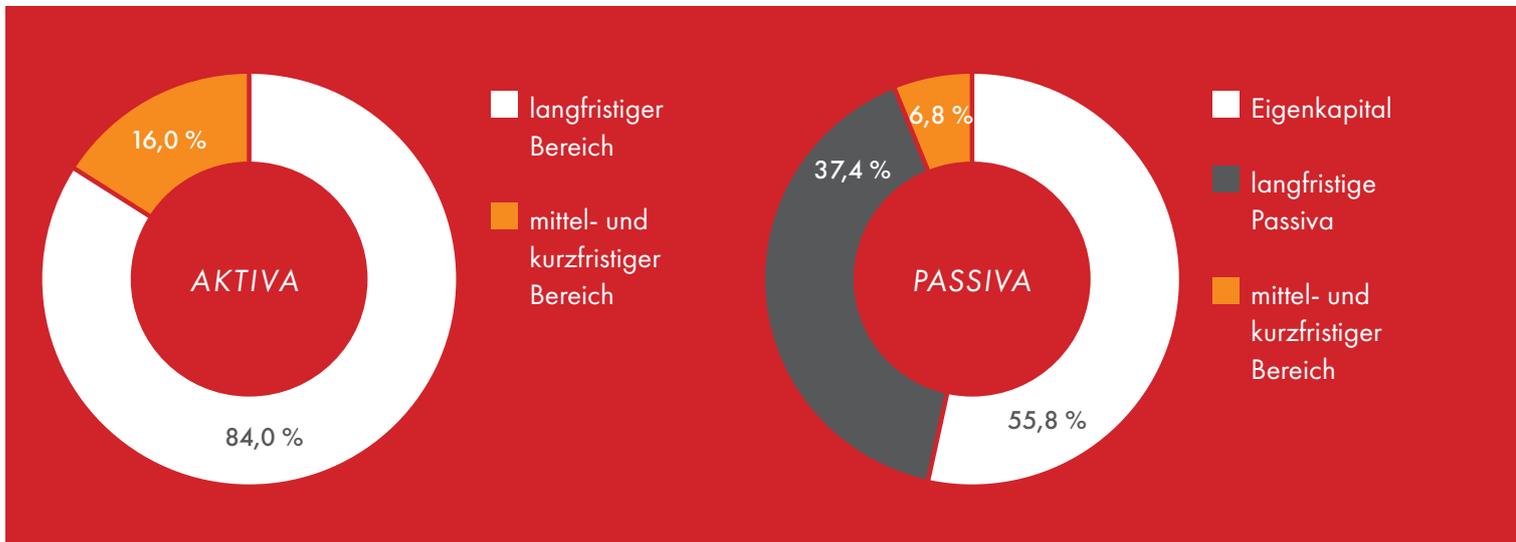
Passiva	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	41.446,8	55,8	38.835,2	54,9	36.453,1	53,42
davon sonstige langfristige Passiva	27.811,2	37,4	27.230,9	38,5	27.605,6	40,46
Mittel- und kurzfristiger Bereich	5.035,8	6,8	4.640,6	6,6	4.174,6	6,12
Bilanzsumme	74.293,8	100	70.706,7	100	68.233,3	100

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (62.434,0 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (27.811,2T€ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (41.446,8 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 55,8 % (Vorjahr 54,9 %). Für die Jahre 2023 bis 2031 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.



Vermögenslage zum 31.12.2022



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

<i>Entwicklung des Eigenkapitals</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapital (T€)	41.446,8	38.835,2	36.453,1	34.291,1	31.826,1
Eigenkapitalquote (%)	55,8	54,9	53,4	49,6	49,7

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken

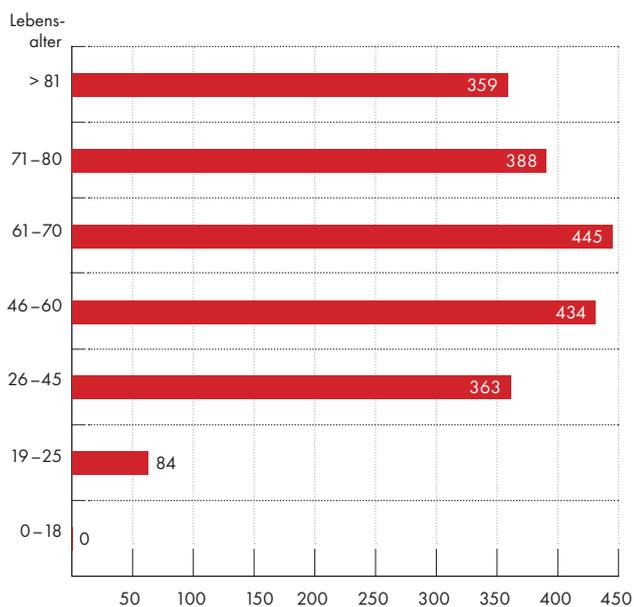
Die Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:

- 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.

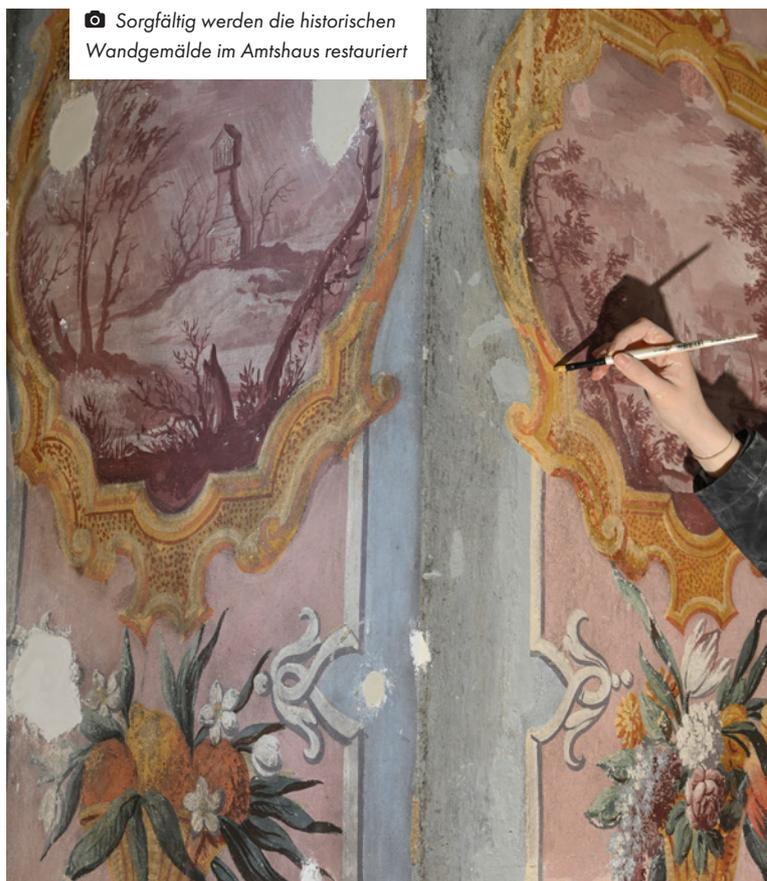
Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft ist nach Einschätzung des Vorstandes direkt abhängig von folgenden Risiken:

- 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- und Energiepreis-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 der aktuellen Inflation und den damit verbundenen Konditionen für die Finanzierung zukünftiger Investitionsvorhaben,
- der Entwicklung auf dem Gebiet der Fördermittel, insbesondere der Städte- und Wohnungsbauförderung,
- Änderungen im Miet-, Handels- und Steuerrecht bzw. 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,
- die Entwicklung an den Finanzmärkten in Bezug auf die Zinspolitik der EZB und der weiteren Erhöhung der Leitzinsen,
- dem Ukraine Konflikt und seinen Auswirkungen auf die Finanzmärkte und Energiepreise.

Altersstruktur der im Bestand wohnenden Mitglieder der wbg, Stand 31.12.2022



Sorgfältig werden die historischen Wandgemälde im Amtshaus restauriert



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. Die Meinungen von Experten sind teilweise sehr unterschiedlich. Nach neuesten Ansichten der Wirtschaftsweisen wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um ca. 0,2 % wachsen. Zuvor waren die Experten noch von einem Schrumpfen des BIP ausgegangen. Der Aufschwung wird in diesem und voraussichtlich auch noch im kommenden Jahr durch inflationsbedingte Kaufkraftverluste, hohe Kreditzinsen und eine sich nur langsam erholende Auslandsnachfrage geschwächt. Die Auswirkungen der aktuellen Turbulenzen an den Finanzmärkten, ausgelöst durch den Kollaps der Silicon Valley Bank in den USA und der Crédit Swiss in der Schweiz bleibt abzuwarten. Der Bundeskanzler und die EZB haben versichert, dass der deutsche und der europäische Finanzsektor stabil ist und nicht mit einer weltweiten Finanzkrise wie vor 15 Jahren beim Zusammenbruch der Lehmann-Bank zu rechnen ist.

“ Die Prognosen von Experten über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung sind teilweise sehr unterschiedlich.

Spannend bleibt der Ausgang der Auseinandersetzung der Gewerkschaften ver.di und EVG mit den öffentlichen Arbeitgebern. Die Gewerkschaften fordern 10,5 Prozent und mindestens 500 € mehr Lohn. Der erste umfassende Warnstreik, der in Deutschland am 27. März 2023 große Teile des öffentlichen Verkehrs lahmlegte, hatte zu keinem Einlenken der Arbeitgeberseite geführt. Beide Parteien sind an den Verhandlungen zurückgekehrt. Das Ergebnis einer Einigung bleibt aufzuwarten und welche Auswirkung dieses auf die Lohn- und Gehaltsverhandlungen in anderen Bereichen der deutschen Wirtschaft haben wird.

Die berechtigten Forderungen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach einer Erhöhung ihrer Löhne und Gehälter, um den durch die Inflation eingetretenen Reallohnverlust zu kompensieren, wird zu weiteren Preissteigerungen führen.

Die bereits im Jahr 2021 eingesetzten Preisanstiege für Energie- und Rohstoffe, sind hauptverantwortlich für den deutlichen Anstieg der Inflation. Ein weiterer Anstieg der Inflation im Euroraum wird nach der schrittweisen Erhöhung der Leitzinsen auf 3,5 % durch die EZB nicht mehr prognostiziert. Es mehren sich bereits jetzt die Stimmen, dass die EZB den wirtschaftlichen Erholungsprozess mit zu hohen Zinsen drosselt sowie einige europäische Staaten zukünftig in Zahlungsschwierigkeiten bringt. Die Geschäftsbanken haben die Kapitalmarktzinsen erhöht 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 nach oben angepasst. Dieses Zinswende und die gestiegenen Baupreise haben einen negativen Einfluss auf die künftige Sanierungstätigkeit und stehen im Widerspruch zu der Ankündigung der Bundesregierung, die Energieeinsparung im Gebäudesektor voranzutreiben. Die jüngsten Bestrebungen der Bundesregierung, ab 2024 Gas- und Ölheizungen zu verbieten, sind aus vielschichtigen Gründen bei den Immobilienbesitzern nicht auf Gegenliebe gestoßen. Hier bleibt abzuwarten wie die genauen gesetzlichen Regelungen aussehen werden und welche Auswirkungen diese auf unsere Genossenschaft haben.

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 Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 und der Neubau eines Parkdecks mit ca. 63 Stellplätzen wurde im Jahr 2023 begonnen. Mit der Bank für Kirche und Diakonie konnten wir einen bekannten und verlässlichen Finanzierungspartner gewinnen, der die wbg schon viele Jahre bei ihren Bauprojekten unterstützt und berät.

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 2023 mit einem Planungshorizont bis 2031 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2022 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 6. Dezember 2022 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2023 einen Jahresüberschuss von ca. 1,96 Mio.€ erwirtschaften. Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

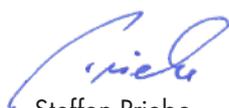
Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen	7,83 Mio.€
Instandhaltungskosten	1,88 Mio.€
Personalaufwand	1,25 Mio.€
Abschreibungen	1,91 Mio.€
Zinsaufwendungen	0,38 Mio.€

Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir folgende umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand und zwei Neubauten:

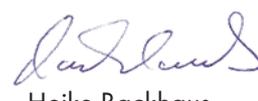
Sanierung des Amtshauses und Neubau Augustinerstraße 13 mit 18 WE und 1 GE	2,57 Mio.€
Neubau Augustinerstraße 17 mit 5 WE	10,3 Mio.€
Sanierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 mit 58 WE	5,52 Mio.€
Sanierung Heinoldsgasse 1–13 mit 38 WE	1,80 Mio.€
Bau eines Parkdecks	1,10 Mio.€
	12,02 Mio.€

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

Gotha, den 14. April 2023



Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

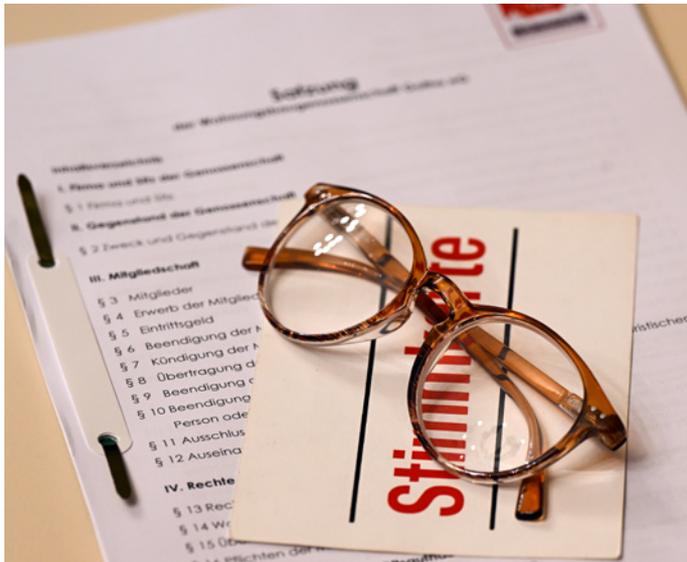


Heike Backhaus
Technischer Vorstand





Die Satzungskommission leistete die Vorarbeit für die Beschlüsse über die Neufassung unserer Satzung



Meilenstein 2022 – Abstimmung über die Satzungsänderungen in der 2. Vertreterversammlung des Jahres



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz zum 31.12.2022

Geschäftsjahr

Vorjahr

AKTIVA

€

€

€

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	6,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	53.278.321,23		55.426.225,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.539,96		143.539,96
Grundstücke ohne Bauten	270.678,68		1.415.522,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.424,03		83.792,70
Anlagen im Bau	8.464.681,91		2.098.014,68
Bauvorbereitungskosten	29.483,12	62.247.128,93	264.949,14
Finanzanlagen			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
Anlagevermögen insgesamt		62.434.042,18	59.618.958,00

UMLAUFVERMÖGEN

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.781.946,91		2.945.387,23
Andere Vorräte	8.621,88		7.597,38
Geleistete Anzahlungen	208.308,00	2.998.876,79	186.036,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	75.775,93		28.485,77
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.279,59		5.923,76
Sonstige Vermögensgegenstände	892.074,26	974.129,78	1.120.641,18
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.886.628,84	6.793.529,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		169,06	169,06

BILANZSUMME

74.293.846,65

70.706.727,62

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Bilanz zum 31.12.2022

Geschäftsjahr

Vorjahr

PASSIVA

€

€

€

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.920,00		117.280,00
der verbleibenden Mitglieder	1.623.840,00		1.624.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00	1.706.400,00	2.080,00
Kapitalrücklage		1.081.578,44	1.074.028,44
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	2.830.538,36		2.566.349,64
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	18.929.861,64		16.770.231,00
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	36.281.173,89	10.353.488,48
Bilanzgewinn		2.377.698,45	2.159.630,64
Eigenkapital insgesamt:		41.446.850,78	38.835.173,61

Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		810.986,14	765.623,77
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.811.200,20		27.230.945,30
Erhaltene Anzahlungen	3.433.026,84		3.077.138,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.764,60		22.466,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.204,73		746.530,68
Sonstige Verbindlichkeiten	13.936,35	32.018.132,72	9.853,16
davon aus Steuern: 1.979,06 €			(2.108,43 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		17.877,01	18.996,28

BILANZSUMME

74.293.846,65 70.706.727,62

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2022 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.645.292,05		10.220.361,28
b) aus Betreuungstätigkeit	3.300,00		3.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.875,18	10.651.467,23	3.222,54
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-163.440,32	270.209,97
Sonstige betriebliche Erträge		416.134,92	159.403,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.527.690,95	4.501.202,78
Rohergebnis		6.376.470,88	6.155.294,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	860.573,13		962.347,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	180.146,38	1.040.719,51	181.106,67 (5.280,00 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.815.089,70	1.842.635,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		555.818,97	397.888,01
Erträge aus Beteiligungen	27.500,00		26.500,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.929,32	33.429,32	6.417,96
davon aus der Abzinsung: 153,12 €			(3.653,51 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		338.625,53	400.485,53
davon aus der Abzinsung: 344,81 €			(330,61 €)
Ergebnis nach Steuern		2.659.646,49	2.403.748,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.944,17	0,00
Sonstige Steuern		5.815,15	4.159,34
JAHRESÜBERSCHUSS		2.641.887,17	2.399.589,64
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		264.188,72	239.959,00
BILANZGEWINN		2.377.698,45	2.159.630,64

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die wbg Gotha eG 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 5. Juli 2021 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 der Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau erhaltene Tilgungszuschuss in Höhe von 364,0 T€ für das Bauvorhaben Berg 2,4 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 2022 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 20,0 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 2.781.946,91 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.945.387,23 €).
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen

	<i>insgesamt</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>
	€	€
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	75.775,93 (28.485,77)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	6.279,59 (5.923,76)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	892.074,26 (1.120.641,18)	412.843,64 (439.413,01)
Gesamtbetrag	974.129,78	

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



📷 Fassadensanierung am Amtshaus in der Augustinerstraße



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

Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	322.000,00 €
Rückstellung für Verpflichtung aus Anstellungsverträgen und Verwaltungskosten	205.699,32 €
Rückstellung für Sanierungsbeiträge	124.358,55 €
Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	80.000,00 €
Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten	24.900,00 €
Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	33.271,21 €

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

7. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 17.877,01 € enthält die bereits im Dezember 2022 erhaltenen Nutzungsentgelte für den Monat Januar 2023.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

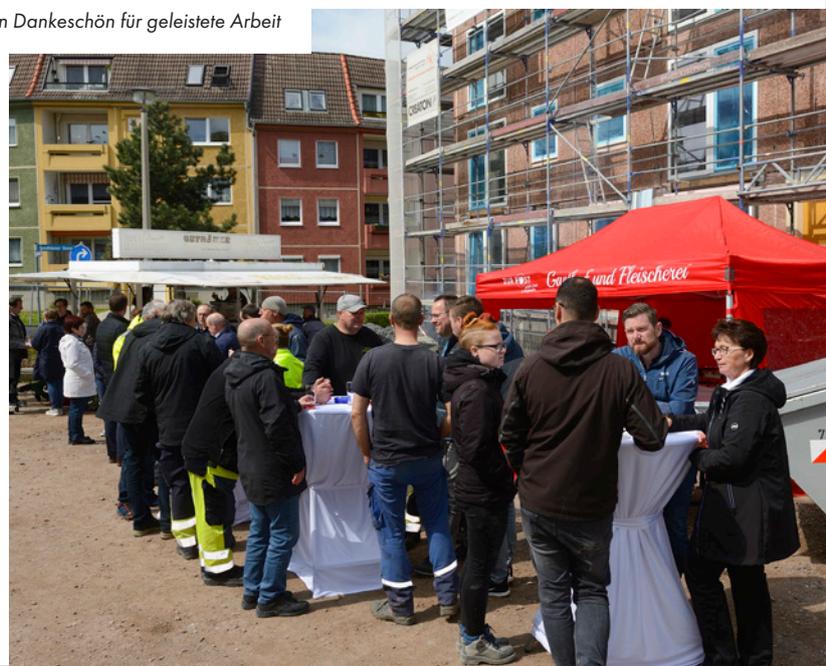
In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2022 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 149.114,59 € (Vorjahr 25.939,62 €) und periodenfremde Aufwendungen von 133.881,71 € (Vorjahr 15.465,06 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2022 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 560.543,66 €.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit/ geringfügig
kaufmännische Mitarbeiter	14	–
technische Mitarbeiter	5	–
Auszubildende	0	–
Hauswarte	–	2
	19	2

Handwerkerfrühstück im April 2023 – ein Dankeschön für geleistete Arbeit



3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.413
Zugang	+ 170
Abgang	- 141
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.442

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 960,00 € 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, Unterbrechung 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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.641,9 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 264,2 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.377,7 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 2023

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 2022

- Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“
Heike Backhaus
- Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“
Heike Backhaus
- Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Finanzierung“
Steffen Priebe
- Fachausschuss „Kommunikation und Marketing“
Barbara Casper
- Fachausschuss „mediadigitalTal“
Frank Schlöffel



2.413
Mitglieder
per 31.12.2022

wählen

52 Vertreter
Vertreterversammlung

wählen

Aufsichtsrat

bestellt

Vorstand

beschäftigt

Mitarbeiter

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2022	Zugänge des Ge- schäftsjahres	Abgänge des Ge- schäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	AK/HK zum 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.722,73	0,00	0,00	0,00	45.722,73
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	113.980.667,71	0,00	364.000,00	0,00	113.616.667,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.033.189,56	0,00	0,00	0,00	1.033.189,56
Grundstücke ohne Bauten	1.415.522,56	0,00	1.144.843,88	0,00	270.678,68
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	412.166,47	6.804,78	0,00	0,00	418.971,25
Anlagen im Bau	2.098.014,68	6.131.201,21	0,00	235.466,02	8.464.681,91
Bauvorbereitungskosten	264.949,14	0,00	0,00	-235.466,02	29.483,12
Sachanlagen Gesamt	119.237.299,05	6.138.005,99	1.508.843,88	0,00	123.866.461,16
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	119.469.929,03	6.138.005,99	1.508.843,88	0,00	124.099.091,14

<i>kum. AfA 01.01.2022</i>	<i>Abschreibung des Geschäfts- jahres</i>	<i>Abschreibung auf Abgänge</i>	<i>Korr. AfA bew. AV aus 2021</i>	<i>kum. AfA zum 31.12.2022</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2022</i>	<i>Buchwert zum 31.12.2021</i>
€	€	€	€	€	€	€
45.716,73	0,00	0,00	0,00	45.716,73	6,00	6,00
58.554.442,00	1.783.904,48	0,00	0,00	60.338.346,48	53.278.321,23	55.426.225,71
889.649,60	0,00	0,00	0,00	889.649,60	143.539,96	143.539,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.678,68	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
328.373,77	31.185,22	0,00	1.011,77	358.547,22	60.424,03	83.792,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.464.681,91	2.098.014,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.483,12	264.949,14
59.805.254,30	1.815.089,70	0,00	1.011,77	61.619.332,23	62.247.128,93	59.432.044,75
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
59.850.971,03	1.815.089,70	0,00	1.011,77	61.665.048,96	62.434.042,18	59.618.958,00

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2022

	Stand zum 31.12.2022	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.811.200,20	3.275.022,88	11.084.348,72	13.451.828,60	27.811.200,20 GPR
Vorjahr	(27.230.945,30)	(3.025.140,80)	(10.418.363,48)	(13.787.441,02)	(27.230.945,30)
Erhaltene Anzahlungen	3.433.026,84	3.433.026,84	0,00	0,00	
Vorjahr	(3.077.138,65)	(3.077.138,65)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.764,60	56.764,60	0,00	0,00	
Vorjahr	(22.466,17)	(22.466,17)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.204,73	703.204,73	0,00	0,00	
Vorjahr	(746.530,68)	(746.530,68)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.936,35	13.936,35	0,00	0,00	
Vorjahr	(9.853,16)	(9.853,16)	(0,00)	(0,00)	
	32.018.132,72	7.481.955,40	11.084.348,72	13.451.828,60	
Vorjahr	(31.086.933,96)	(6.881.129,46)	(10.418.363,48)	(13.787.441,02)	

GPR = Grundpfandrechte

Rücklagenspiegel per 31.12.2022

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	1.074.028,44	0,00	7.550,00	1.081.578,44
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	2.566.349,64	0,00	264.188,72	2.830.538,36
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	16.770.231,00	2.159.630,64	0,00	18.929.861,64
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	0,00	0,00	10.353.488,48
Rücklagen gesamt	34.931.382,97	2.159.630,64	271.738,72	37.362.752,33



📷 Impressionen vom Kinderfest 2022



📷 Beim Kinderfest waren die zutraulichen Lamas eine besondere Attraktion

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



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
- 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 Salzman-, Brunnen-, Kant-, Benda- und Stölzelstraße
 - ▶ Verkauf von 309 Wohnungen an die Fa. Konzept Zwischenerwerber
 - ▶ Verkauf der Mehrfamilienhäuser in der Lothringer Straße
 - ▶ Verkauf von 890 Wohnungen an einen Dortmunder Architekten
 - ▶ Ausgründung einer eigentumsorientierten Bewohnergenossenschaft mit 640 Wohnungen
-
- 1995** Modernisierung der Gebäude Seebergstr. 48a–60 und Enckestr. 12–22
-
- 1998/1999** Sanierung der Wohngebiete Straße der Einheit, Romillystraße, Dr.-Hans-Loch-Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße
-
- 06.02. **2001** Abschlussbericht über den Stand der Privatisierung gem. AHG des Prüfungsverbandes an die KfW
-
- 06.08. **2002** Der Aufsichtsrat beschließt das von der Treuhandgesellschaft für die Thüringer Wohnungswirtschaft mbH erarbeitete Sanierungskonzept der wbg Gotha für den Zeitraum 2002–2010 und beauftragt den Vorstand mit dessen Umsetzung zur Überwindung der Existenzgefährdung
-
- 27.04. **2005** Die Wohnungsbaugenossenschaft begeht in den Räumen des Hauses der Versicherungsgeschichte ihr 110-jähriges Gründungsjubiläum. Anlässlich des Jubiläums wird eine Festzeitschrift und ein Reprint der Ursatzung herausgegeben
-
- 2003–2009** Umsetzung des beschlossenen Sanierungskonzeptes, Abriss und Rückbau von 744 Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost und zusätzliche Entlastung der wbg von 3,52 Mio. € Altschulden
-
- 04.06. **2007** Feierliche Eröffnung des Modernisierungs-/Instandsetzungsvorhabens Fritzelsgasse 8 – 26 und Bereitstellung von 90 modernen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft



ZEITTADEL ZUR **GESCHICHTE DER WBG**



- 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** Mitgliederversammlung 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 Friedenstern
- 16.06.**2015** Eröffnung Kinderspielplatz Enckestraße 12 – 22 mit Kinderfest
- 22.06.**2015** Baubeginn Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße 10 – 16 / Fritzelsgasse 2 – 6
- 23.01.**2016** Schlüsselübergabe Neubau Brühl 9 – 15 an die wbg
- 2016** Sanierung der Hützelsgasse 6 – 10
- 04.11.**2016** Schlüsselübergabe für das Modernisierungsobjekt Blumenbachstraße 10-16 und Fritzelsgasse 2–6
- 2017** Sanierung Fritzelsgasse 3, 5, 7 und Blumenbachstraße 2, 4, 8
- 2018** Austausch von 500 Fenstern und Balkontüren in 144 Wohnungen in der Fritzelsgasse 9–15 und Hützelsgasse 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
- 01.11.**2022** Die Vertreterversammlung beschließt eine neue Satzung der wbg

ZEITTADEL ZUR **GESCHICHTE DER WBG**



📷 Das neu gebaute Eckhaus Augustinerstraße 13 Aufnahme von Anfang 2023



📷 Spatenstich für den Neubau Augustinerstraße 17, der die zweite Lücke neben dem historischen Amtshaus schließen wird

Konzeptansicht
Augustinerstraße 13–17



Richfest: Dachdeckermeister Yves Plock (Stöckigt Dachtechnik GmbH) verkündete den Richtspruch für den Rohbau Augustinerstraße 13



Richfest Augustinerstraße 13





WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT GOTHA eG

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Verwaltung



Breite Gasse 11
99867 Gotha

Telefon 03621 / 30 77 -0
Telefax 03621 / 30 77 77
E-Mail info@wbg-gotha.de
www.wbg-gotha.de

Öffnungszeiten

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

Havariendienst der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

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

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG
V.i.s.d.P: Heike Backhaus, Steffen Priebe | Breite Gasse 11 | 99867 Gotha | Tel. 03621/30 77 -0
Gesamtproduktion: Rogge GmbH | Eselsweg 19b | 99510 Ilmtal-Weinstraße | www.rogge-weimar.de

Auflage 2.500 Exemplare
Gotha, im Mai 2023