



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GOTHA eG**



GESCHÄFTSBERICHT

2023

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 2023



UNSERE GENOSSENSCHAFT **AUF EINEN BLICK**



Wohnungen

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

Genossenschaftswohnungen
insgesamt: 2.301

davon **Genossenschaftswohnungen in**
Wohnungseigentümergeinschaften: 109

Struktur

Mitglieder: 2.482 (per 31.12. 2023)

Vertreter: 52 **Ersatzvertreter:** 7

Anzahl der Beschäftigten (per 31.12.2023):
21, davon:

- 2 Vorstand
- 13 kaufmännische Mitarbeiter
- 5 technische Mitarbeiter
- 1 Auszubildende



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

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 2023**
 - I. Grundlagen der Genossenschaft
 - II. Wirtschaftsbericht
 - III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 24 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023**
 - Aktiva | Passiva | Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 **Anhang**
- 31 **Organe der Genossenschaft**
 - Vertreterversammlung | Aufsichtsrat | Vorstand
 - Mitgliedschaften | Verbandstätigkeit
- 32 **Anlagespiegel 2023**
 - Entwicklung des Anlagevermögens | Fristigkeiten
 - der Verbindlichkeiten
 - Rücklagenspiegel
- 36 Zeittafel zur Geschichte der wbg



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

lassen Sie uns heute gemeinsam auf ein sehr erfolgreiches 128. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft zurückblicken, in dessen Fokus die Fertigstellung unseres Neubaus in der Augustinerstraße 13, der Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Augustinerstraße 15 – Amtshaus, die Fertigstellung des Neubaus Augustinerstraße 17, der Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12, die Fertigstellung des Parkdecks am Münzweg, die Fassadensanierung in der Seebergstraße 58/60, Instandsetzung der Treppenhäuser in der Straße der Einheit 25–31 und der Sanierung von 127 Wohnungen für die Neuvermietung lag. Trotz der schlechten Rahmenbedingung – Energiekrise, Anstieg der Preise in allen Bereichen, insbesondere im Bausektor, hohe Inflation, gestiegene Kreditzinsen – im Geschäftsjahr 2023, konnte unsere Genossenschaft dank ihrer Mitglieder, engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ihrer starken Geschäftspartner alle Projekte erfolgreich und planmäßig abschließen.

Zum Geburtstag unserer Genossenschaft am 27. April 2023 haben wir als besonderes Dankeschön alle Handwerker zu einem zünftigen Handwerkerbrunch auf der Baustelle Heinoldsgasse 2–12 eingeladen. Denn es war uns wichtig, in Zeiten von Handwerkermangel, einmal bei den Menschen Danke zu sagen, die mit ihrer täglichen Arbeit auf der Baustelle zum Gelingen der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beigetragen haben.

Im Sommer 2023 haben wir die neuen Bewohner der Augustinerstraße 13 und 15 im Rahmen einer feierlichen Einweihung und Schlüsselübergabe mit unserem Oberbürgermeister Knut Kreuch und Bürgermeister Ulf Zillmann begrüßt. Anfang November 2023 konnten wir den ersten Mietern im modernisierten Gebäude Heinoldsgasse 2–12 und im Dezember 2023 die erste Wohnung in der Augustinerstraße 17 übergeben. Alle freuten sich über ihr erstes Weihnachtsfest in der neuen Wohnung.

Das genossenschaftliche Leben hat nach dem Coronastillstand wieder volle Fahrt aufgenommen. Erster Höhepunkt war die Vertreterversammlung am 27.06.2023 mit der Neuwahl des Aufsichtsrates. Im Ergebnis der Wahl durch die Vertreter wurden alle bisherigen Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt und in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Norbert Kaschek zum Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

Am 22. August 2023, pünktlich zum Schulstart, fand wieder ein großes Fest für die Kinder unserer Genossenschaft statt, zu dem wir die Schulanfänger mit einer Zuckertüte überraschen konnten. Erstmals im Leben unserer Genossenschaft wurden die „Hausgemeinschaft des Jahres“ und die „Nachbarn des Jahres“ geehrt, als Anerkennung für nachbarschaftliches Engagement und genossenschaftliches Miteinander.

Ein weiterer Höhepunkt im genossenschaftlichen Leben waren die Feierstunden für 40-, 50- und 60-jährige Mitgliedschaft in der wbg Gotha eG, als kleines Dankeschön für viele Jahre der Treue und Verbundenheit zu unserer, zu Ihrer Genossenschaft.

Bleiben Sie uns auch im Jahre 2024 verbunden und begleiten Sie unsere Genossenschaft auf dem Weg zum 130. Geburtstag am 27. April 2025.

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

für die Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder

Auch im Geschäftsjahr 2023 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. Am 10.01.2023 informierte uns das Registergericht Jena, dass die neue Satzung am 19.12.2022 eingetragen wurde und damit Rechtskraft erlangt hat.

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 2023 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte am 2. April 2024 beraten. Im Abschlussgespräch der Prüfung am 12. April 2024 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



© Aufsichtsratsvorsitzender Norbert Kaschek

zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2023 vorgenommen.

Der Aufsichtsrat trifft auf der Grundlage seiner Prüfungen folgende Feststellungen:

1. Der Aufsichtsrat befindet sich in Übereinstimmung mit dem Vorstand, wonach Lagebericht und Jahresabschluss eine realistische und zukunftsorientierte Einschätzung der Unternehmenssituation darstellen. Der Fortbestand unserer Genossenschaft ist gewährleistet und ihre wirtschaftliche Lage hat sich weiterhin gefestigt. Die Genossenschaft konnte trotz der letzten Auswirkungen der Corona-Pandemie, den Preisexplosionen am Bau- und Energiemarkt und schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt ihren guten Vermietungsstand mit einer 94,0 %-igen Vermietungsquote halten. Die in den Jahren 2020 und 2021 sanierten 84 Wohnungen im Berg 1 – 13 und Berg 2–4 sind alle vermietet. Die 19 Wohnungen in der Augustinerstraße 13/15 wurden ab 1. Juni 2023 vermietet, per Stichtag 31.03.2024 waren 4 Wohnungen nicht vermietet, für diese Wohnungen bestehen jedoch bereits Nutzungsverträge ab April 2024. Die Vermietung der 56 Wohnungen im sanierten Gebäude in der Heindoldsgasse 2–12 hat im November 2023 begonnen, per Stichtag 31.03.2024 sind bereits 37 Wohnungen 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 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 wirtschaft-

lichen 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 und den Bau eines Parkdecks konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Nutzungsgebühren.

Die Nachfrage und die Vermietung der in den Vorjahren und im Jahr 2023 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 1,39 Mio.€ 2023 bleiben der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 2.784.111,70 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.
5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 4. Juni 2024 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2023 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.

Der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2023 in Höhe von 2.784.111,70 € 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 2023 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 128. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 4. Juni 2024

Norbert Kaschek

Vorsitzender des Aufsichtsrates

📷 Begrüßung neuer Mieter in der Augustinerstraße 13



Bericht des Vorstandes 2023

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 2.301 Wohnungen per 31.12.2023 (Vorjahr 2.289) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2023 wurde keine Eigentumswohnung verkauft oder gekauft. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich in Mehrfamilienhäusern, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Genossenschaft vermietet zwei Gewerbeeinheiten im Brühl 13 und Augustinerstraße 15, ansonsten ist die wbg im Bereich der gewerblichen Vermietung nicht geschäftstätig.

Im genossenschaftlichen Eigentum stehen 203.610,40 m² (Vorjahr 203.548,35 m²) Grund und Boden mit einem Buchwert von 9,48 Mio.€. Die Veränderung resultiert aus einem Grundstückstausch mit der Stadt Gotha.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland war im Jahr 2023 geprägt durch ein geringes Wirtschaftswachstum, welches deutlich hinter dem von der Bundesregierung und Wirtschaftsweisen prognostizierten Wachstum zurückblieb. Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes ging das Bruttozialprodukt im Jahr 2023 um 0,3% im Vergleich zum Vorjahr zurück.

Ursächlich dafür war der Ukrainekrieg verbunden mit der Energiekrise und extremen Preisanstiegen im Bereich der Energieversorgung. Was wiederum zu Preisanstiegen in allen anderen Lebensbereichen führte und zu einer Inflationsrate von über 8 % in Deutschland. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in mehreren Schritten den Leitzins, was einen Anstieg der Kapitalmarktzinsen nach sich zog und negative Einflüsse auf die Immobilien- und Baubranche hatte. Alle Wirtschaftsbereiche in der

Bundesrepublik spüren diese negativen Auswirkungen. Insbesondere im Bereich Bau sanken die Investitionen deutlich um 2,1 %.

Neben den gestiegenen Baupreisen wirkten sich die gestiegenen Kreditzinsen negativ auf diesem Sektor aus.

Der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verzeichnete im Jahr 2023 stabile und leicht steigende Einnahmen aus der Wohnraum- und Gewerbevermietung. Unsere Genossenschaft verbuchte einen Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung.

Auch im Jahr 2023 hat sich der deutsche Arbeitsmarkt trotz eines leichten Anstieges der Arbeitslosenquote auf 5,7 %

“ Die Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum.



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

(Vorjahr 5,4 %) als sehr stabil erwiesen. Am Ende des Jahres 2023 waren in der Bundesrepublik Deutschland ca. 45,7 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigenquote lag bei ca. 77,0 %. Die Bundesagentur für Arbeit verzeichnete im Dezember 2023 2,63 Mio. Arbeitslose.

Der Freistaat Thüringen verzeichnete im März 2024 eine Arbeitslosenquote von ca. 6,4 % und im Landkreis Gotha von 6,3 %. 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 84,4 Millionen Menschen. Damit ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen. Die wesentlichste Ursache sieht das Bundesamt im Zuzug von Geflüchteten. Die Sterbefallzahl ist weiterhin deutlich höher als die Zahl der Neugeborenen. Dieses Defizit ist durch die gestiegene Nettozuwanderung ausgeglichen worden.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat ermittelt, dass per 30.09.2023 2.123.783 Menschen in Thüringen leben. Nach diesen vorläufigen Angaben des Landesamtes hat sich die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn um ca. 3.000 Personen verringert. Auch in Thüringen setzt sich der Bundestrend fort, dass mehr Menschen sterben (ca. 22.600 Menschen) als geboren werden (ca. 9.800 Neugeborene). Dieser negative Saldo wird durch den Zuzug aus dem Ausland kompensiert.

In der Residenzstadt Gotha waren nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2023 ca. 46.619 Einwohner (46.360 per 31.12.22) mit ihrem Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz gemeldet. Die leichte Veränderung der Bevölkerungsentwicklung ist im Wesentlichen durch den Sterbeüberschuss und Zuzüge aus dem Ausland bedingt. Bisher wurden für Gotha stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert,

es wurde sogar von einem leichten Bevölkerungswachstum ausgegangen. Diese positive Prognose belegt die gestiegene Wohnungsnachfrage, der gute Vermietungsstand und steigende Wohnmieten.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., sind im Jahr 2023 insgesamt 227 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 einen leichten Rückgang der durchschnittlichen Leerstandsquote auf ca. 8,1 % (Vorjahr 9,0 %), damit stehen ca. 21,3 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. 5,35 €/m² 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 weiter zu einem enormen Anstieg im Bereich der umlegbaren kalten und warmen Betriebskosten.

Durchschnittliche Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sind deutlich gestiegen auf ca. 1,41 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1,29 €/m² Wohnfläche) und auf 1,68 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 1,06 €/m² Wohnfläche) für warme Betriebskosten.

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 2022 die Unternehmensplanung für die Jahre 2023 bis 2031 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan/Ist-Vergleiches per 31.12.2023 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 128. 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 2023 erneut die Notenbankfähigkeit.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Wesentlichen durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten 8,66 Mio.€ (Vorjahr 8,36 Mio.€) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 2,83 Mio.€ (Vorjahr 2,89 Mio.€), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 539,8 T€ (Vorjahr 600,3 T€), bestimmt. Durch die gute Vermietungssituation im Jahr 2023 konnte die Erlösschmälerung aus Sollmieten deutlich um 60,5 T€ gesenkt werden.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 10,6 Mio.€ im Jahr 2022 auf 10,9 Mio.€ im Jahr 2023 erhöht. Die Ursache dafür ist die Fertigstellung des dritten Bauabschnittes Augustinerstraße 13/15 mit Vermietungsbeginn im Juni 2023 und die ab November 2023 beginnende Vermietung des



📷 Amtshaus: Luxuswohnung mit historischer Wandmalerei

modernisierten Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 und Augustinerstraße 17. Die jährliche Überprüfung der bestehenden Nutzungsentgelte und ihre Anpassung an die ortsüblichen Entgelte sowie die allgemein gute Nachfrage nach Wohnraum haben zur Steigerung der Umsatzerlöse beigetragen. Die Strategie der Anpassung der Nutzungsentgelte an die ortsüblichen Entgelte für Wohnraum wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt und dient der Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität unserer Genossenschaft.

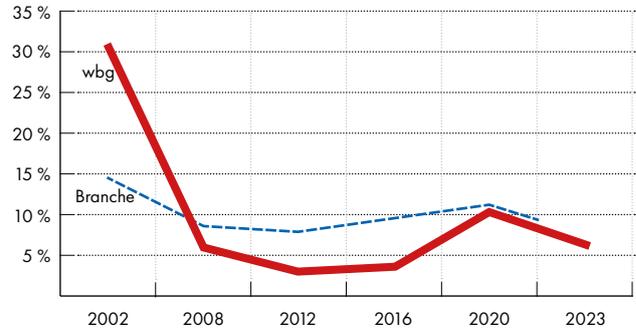
Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag zum Jahresende 2023 bei 5,62 € pro m² Wohnfläche.

Vermietungssituation

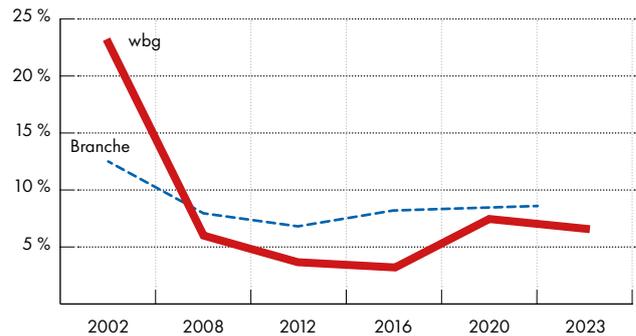
Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2023, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 93,92 % (Vorjahr 92,01 %).



Entwicklung Leerstandsquote



Erlösschmälerung durch Leerstand



Am 31. Dezember 2023 waren 140 Wohnungen, das sind 6,08 % (Vorjahr: 183 Wohnungen = 7,99 %), nicht vermietet.

Im Geschäftsjahr konnten 196 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 134 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2023 im Einzelnen wie folgt dar:

| | | |
|--|-------|----------|
| modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.590 WE) | 68 WE | 4,28 % |
| teilmodernisierter Bestand (655 WE) | 16 WE | 2,44 % |
| unsaniertes Bestand (Heinoldsgasse 1–13, 56 WE) | 56 WE | 100,00 % |

Im Gebäude Heinoldsgasse 1–13 stehen insgesamt 56 Wohnungen leer und werden in den Jahren 2023–2024 modernisiert. Nach Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 im Jahr 2024/25 stehen diese Wohnungen wieder für die Vermietung zur Verfügung.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2023 auf 539,8 T€ (2022 – 600,3 T€) durch die gute Vermietungssituation verringert.

Investitionen

Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2023 auf dem Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 2–12 mit 7,6 Mio. €, der Beendigung der Sanierung des Amtshauses Augustinerstraße 15, dem Abschluss des Neubaus Augustinerstraße 13 mit 6,2 Mio.€ und Fertigstellung des Neubaus Augustinerstraße 17 mit 1,3 Mio.€.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Fassadensanierung in der Seebergstraße 58/60 und die Sanierung der Treppenhäuser in der Straße der Einheit 25–31.

Insgesamt haben wir 1,38 Mio.€ in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

darunter für

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| die laufende Instandhaltung | 287.985,61 € |
| die Herstellung der Vermietbarkeit | 916.164,81 € |
| die planmäßige Instandsetzung | 185.234,62 € |
| | 1.389.385,04 € |

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 196 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 916,1 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 2023 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.

📷 Fassade in der Seebergstraße 58/60 nach der Sanierung



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:

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| DZ Hyp | 12.128.102,16 € | 39,81 % |
| Bank für Kirche und Diakonie | 11.667.448,28 € | 38,30 % |
| Nord LB | 5.274.744,85 € | 17,31 % |
| Thüringer Aufbaubank | 718.343,78 € | 2,36 % |
| Bayerische Landesboden Kreditanstalt | 676.512,04 € | 2,22 % |
| 30.465.151,11 € | | 100,00 % |

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 2,9 Millionen € getilgt. Für die energetische Sanierung des Amtshauses, Augustinerstraße 15, hat die wbg von der Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 180,0 T€ erhalten.



Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft, die Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen für Kapitalmarktdarlehen aber auch die Inanspruchnahme weiterer Kreditmittel für die Finanzierung der Investitionen in das Quartier Berg, Heinoldsgasse, Augustinerstraße spiegeln sich im leichten Anstieg des Zinsaufwandes auf 417,7 T€ (Vorjahr 338,6 T€) 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, die Inflation und der Ukraine Konflikt haben zu steigenden Zinsen für zukünftige Kapitalmarktdarlehen und Krediten der KfW geführt.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg unterlag im Geschäftsjahr 2023 leichten Schwankungen aufgrund des Ausscheidens von Beschäftigten und der Einstellung neuer Beschäftigter im Vergleich zum Vorjahr. Alle offenen Stellen konnten zeitnah neu besetzt werden. Ab August 2023 bildet die wbg eine Kauffrau der Immobilienwirtschaft aus.

Die wbg ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband und ist damit nicht tarifgebunden. Der Vorstand gewährt leistungsorientierte Gratifikationen und hat den Mitarbeitenden im Dezember 2023 eine anteilige Inflationsausgleichsprämie gewährt.

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2023 betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Vorrangig wurden die Angebote der Fachakademie der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genutzt.

Risikomanagement, Controlling

Der Vorstand der Genossenschaft hat ein wirksames Risikomanagement- und Controlling-System entwickelt und wird dadurch in die Lage versetzt, relevante Risiken, bestandsgefährdende Entwicklungen und Planabweichungen frühzeitig zu erkennen. Damit ist gewährleistet, dass rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zur Risikoerkennung und Risikominde- rung veranlasst werden können. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information von Vorstand und Aufsichtsrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft.



📷 Sorgfältig werden die historischen Wandgemälde im Amtshaus restauriert

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

Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2023 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 2023 standen den Erträgen von insgesamt 12.150.500,24 € Aufwendungen von 9.366.388,54 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 10,89 Mio.€ (Vorjahr 10,64 Mio.€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 250,7 T€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gestiegenen Vermietungsquote deutlich auf 539,8T€ (Vorjahr 600,3 T€) gesunken.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.784.111,70 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2023 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (278.411,17 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 2.505.700,53 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

| Betriebsergebnis | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Betriebsleistung | + 11.878,0 | + 10.755,0 | + 10.589,0 | + 10.134,0 | + 9.945,4 |
| Betriebsaufwand | - 9.342,4 | - 8.149,8 | - 8.183,6 | - 7.930,8 | - 7.611,4 |
| Betriebsergebnis | 2.535,6 | 2.605,2 | 2.405,4 | 2.203,2 | 2.334,0 |

„ Insgesamt haben wir 11,3 Millionen Euro in Modernisierung, Neubau, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.

4. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,95 Mio.€ aufgrund der umfangreichen Investitionen in den Neubau und die Bestandsimmobilien verringert.

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

| Entwicklung des Finanzmittelbestandes | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Stand 1. Januar | 7.886,6 | 6.793,5 | 6.238,1 | 8.561,5 | 6.110,5 |
| Veränderung des Liquiditätssaldos | - 1.952,0 | + 1.093,1 | + 555,4 | - 2.323,4 | + 2.451,0 |
| Stand 31. Dezember | 5.934,6 | 7.886,6 | 6.793,5 | 6.238,1 | 8.561,5 |

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Cashflow laufende Geschäftstätigkeit | 6.007,0 | 5.000,2 | 4.676,5 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | - 10.233,3 | - 4.775,6 | - 3.801,6 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 2.274,3 | 868,5 | - 319,5 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | - 1.952,0 | 1.093,1 | 555,4 |



Vertreterversammlung 2023

5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 105,5 % per 31.12.23. Die Objektverschuldung beträgt 230,46 €/m² Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 55.562.829,44 €. Dies entspricht einem Buchwert von 420,32 €/m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die Bilanzsumme um 6,82 Mio.€ und das Anlagevermögen um 8,4 Mio.€ erhöht,

maßgeblich dafür sind die Bauvorbereitungskosten für die weiteren Modernisierungsvorhaben Neubau Augustinerstraße 17, Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 und der Neubau eines Parkdecks sowie die Aktivierung der Baukosten für die Augustinerstraße 13/15 und Heinoldsgasse 2–12.

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

| Aktiva | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-----------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Langfristiger Bereich | 70.842,2 | 87,3 | 62.434,0 | 84,0 | 59.618,9 | 84,3 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | 10.274,0 | 12,7 | 11.859,8 | 16,0 | 11.087,6 | 15,7 |
| Bilanzsumme | 81.116,2 | 100 | 74.293,8 | 100 | 70.706,7 | 100 |

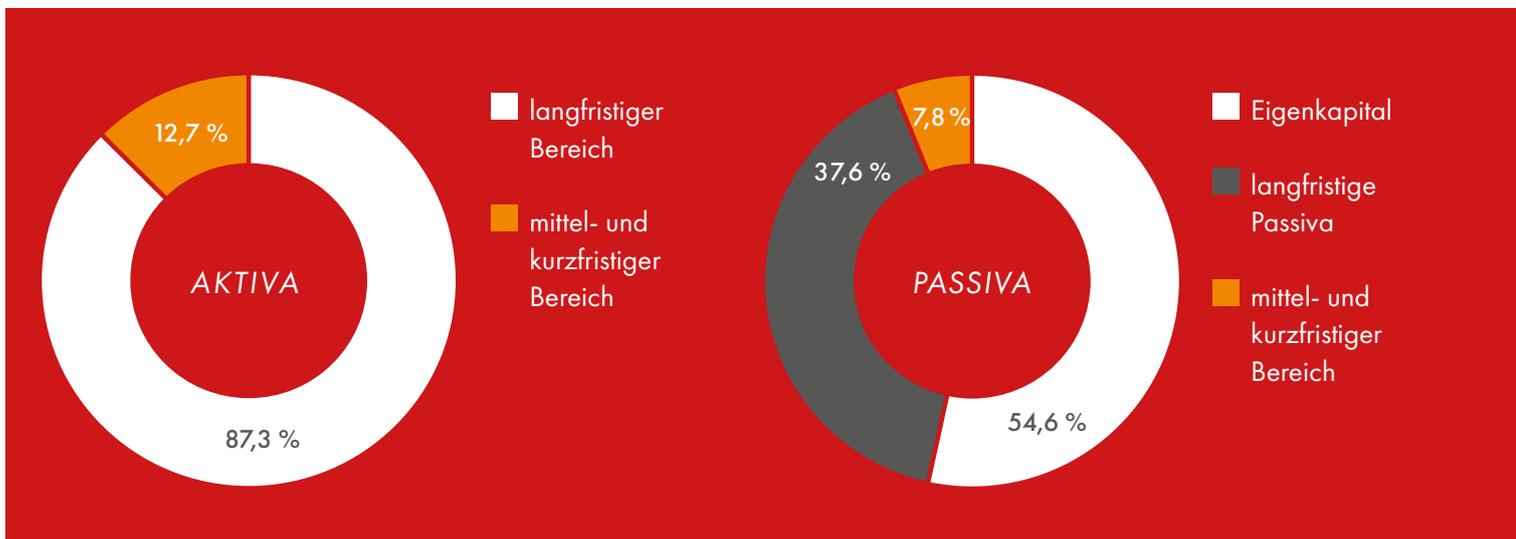
| Passiva | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Langfristiger Bereich | | | | | | |
| davon Eigenkapital | 44.273,1 | 54,6 | 41.446,8 | 55,8 | 38.835,2 | 54,9 |
| davon sonstige langfristige Passiva | 30.456,1 | 37,6 | 27.811,2 | 37,4 | 27.230,9 | 38,5 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | 6.378,0 | 7,8 | 5.035,8 | 6,8 | 4.640,6 | 6,6 |
| Bilanzsumme | 81.116,2 | 100 | 74.293,8 | 100 | 70.706,7 | 100 |

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (70.842,2 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (30.465,1 T€) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (44.273,1 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 54,6 % (Vorjahr 55,8 %). Für die Jahre 2024 bis 2032 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

Amthaus – Badezimmer in der Luxuswohnung



Vermögenslage zum 31.12.2023

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

| Entwicklung des Eigenkapitals | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapital (T€) | 44.273,1 | 41.446,8 | 38.835,2 | 36.453,1 | 34.291,1 |
| Eigenkapitalquote (%) | 54,6 | 55,8 | 54,9 | 53,4 | 49,6 |

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken

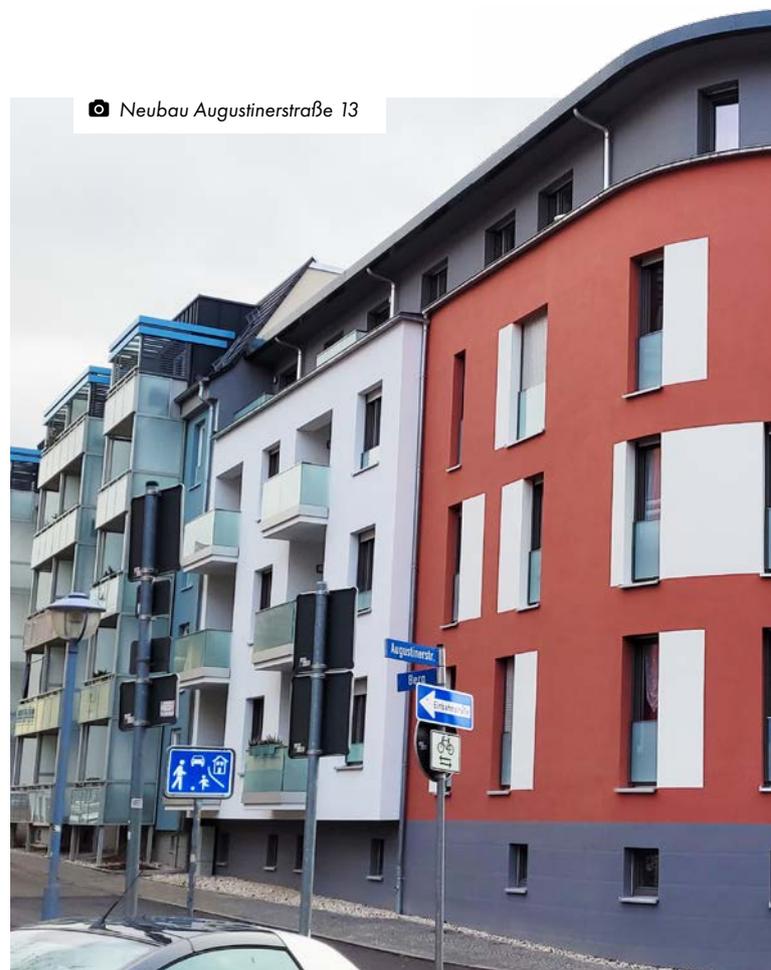
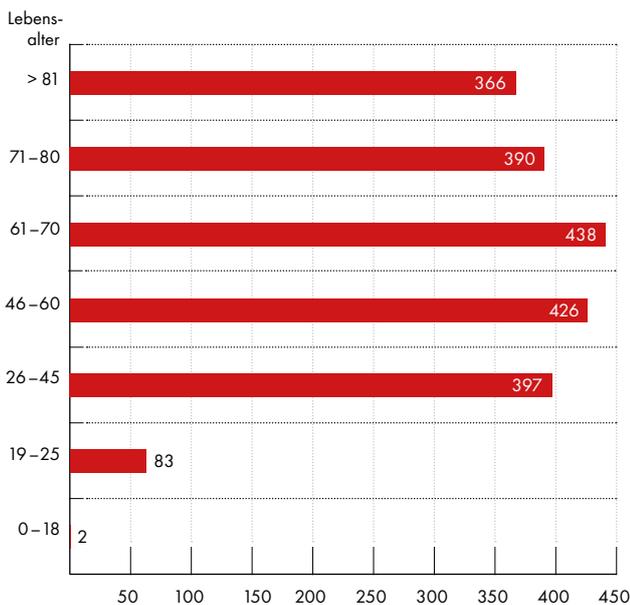
Die Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:

- 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 freierwerdende 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 sowie der
- 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 31.12.2023



Prognose

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung für Deutschland erneut deutlich gesenkt. Im März 2024 sprachen die Institute von Gegenwind für die deutsche Wirtschaft aus dem In- und Ausland. Es wird nur noch ein wirtschaftliches Wachstum von 0,1 Prozent prognostiziert. Im Herbst 2023 lagen die Prognosen noch bei einem Wachstum von ca. 1,3 Prozent. Gründe dafür werden in der Inflation, der schwachen Nachfrage aus dem Ausland, dem gesunkenen privaten Konsum im Inland und den gestiegenen Zinsen gesehen. Die Auswirkungen dieser Faktoren wird am deutlichsten im Bereich der Bauwirtschaft, wo die Anzahl der Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen stark rückläufig ist und die Preise für Immobilien nach Jahrzehnten der Preissteigerung erstmals gesunken sind.

Nach den zahlreichen Zinserhöhungen der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation in den Jahren 2022/23 zeichnet sich mit dem Rückgang der Inflation

eine Änderung der Zinspolitik der EZB im Jahre 2024 ab. Nach Ansicht verschiedener Fachleute steuert die EZB auf eine erste Zinssenkung im Sommer 2024 zu. Im Herbst 2024 könnten weitere Schritte der Zinssenkung folgen in Abhängigkeit der Entwicklung der Inflation und der Lohnentwicklung.

“ Die Preissenkungen für Gas und Strom kommen jedoch nur abgeschwächt, zeitlich verzögert oder gar nicht bei den Verbrauchern an.

Die in den Vorjahren gestiegenen Preise für Gas und Strom sind im letzten Halbjahr 2023 gesunken. Die Preissenkungen kommen jedoch nur abgeschwächt, zeitlich verzögert oder gar nicht bei den Verbrauchern an. Mit dem Wegfall der staatlichen Energiepreisbremsen und der gesenkten Umsatzsteuersätze ist ein deutlicher Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten zu verzeichnen. Dieses auch vor dem Hintergrund der deutlichen Erhöhung der Fernwärme

preise im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Gotha ab 01.01.2024, obwohl die Gaspreise stark gesunken sind.

Die wirtschaftliche Situation der im Landkreis Gotha und in der Stadt Gotha arbeitenden Unternehmen ist stabil und gewährleistet eine gute Beschäftigungs- und Einkommenssituation für die Gothaer Bevölkerung. Mit der Erweiterung des Gothaer Gewerbegebiets Süd „GothA4“ wird der Wirtschaftsstandort Gotha gestärkt und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Mit der Übergabe des knapp 11,0 Mio.€ hohen Fördermittelbescheides durch den Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee an die Stadt Gotha erfolgte der Startschuss für die Erschließung des ca. 50 Hektar großen Gewerbegebietes an der Autobahn A4. Die Stadt Gotha verfolgt das Ziel, auf den neuen Gewerbeflächen produktives Gewerbe anzusiedeln, keine Logistiker und Autohäuser. Auf den neuen Gewerbeflächen sollen innovative und nachhaltig tätige Unternehmen angesiedelt werden, so die Zielstellung der Stadt Gotha.

Das weitere Wachstum des Gewerbe- und Industriegebietes „Erfurter Kreuz“ hat positiven Einfluss auf den Wohnungsmarkt in der Residenzstadt Gotha. Nach ersten Einschätzungen entstehen bis zum Jahr 2035 am Erfurter Kreuz 5.000 neue Arbeitsplätze und die Menschen, die dort ihre Arbeit aufnehmen, müssen mit Wohnraum versorgt werden. Aktuell übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt das Angebot und so haben sich die Stadt Erfurt, der Ilm-Kreis und der Landkreis Gotha in einer



Kooperation zusammengeschlossen, um den zukünftig steigenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Hierzu wollen die Akteure die Wohnungsunternehmen einbeziehen, um Pläne für eine gemeinsame Wohnraumentwicklung zu erarbeiten.

Nicht nur im wirtschaftlichen Bereich können wir positive Entwicklungen in unserer Residenzstadt verzeichnen, auch in den Bereichen Kunst, Kultur und Tourismus punktet die Stadt bei ihrer Bevölkerung und den zahlreichen Besuchern. Diese sind begeistert von der malerischen historischen Innenstadt mit ihren drei Märkten und Schloss Friedenstein. Gotha kann im Jahr 2025 auf eine 1250-jährige Stadtgeschichte und unsere Genossenschaft auf eine 130-jährige Geschichte zurückblicken. Die Stadt Gotha wird diesen Geburtstag im Jahr 2025 mit einem Stadtfest feiern, sie wird Austrichter des Thüringentags sein und für ihre Einwohner und Besucher viele Events und Veranstaltungen bereithalten.

Unsere Genossenschaft wird ihr 130-jähriges Jubiläum im Jahr 2025 mit ihren Mitgliedern, Freunden und Geschäftspartnern feiern und stolz auf eine abgeschlossene Quartiersentwicklung im Bereich der Gothaer Innenstadt – Berg 1–13 und 2,4, Neubau Augustinerstraße 13 und 17, modernisiertes Amtshaus in der Augustinerstraße 15, Heinoldsgasse 2–12 und 1–13 und ein neugebautes Parkdeck zurückblicken. Dafür sind im Jahr 2024 noch einige Anstrengungen und Investitionen, vor allem in die Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13, notwendig.

Die Modernisierung der Heinoldsgasse 1–13 haben wir bereits im Jahr 2023 mit der Entkernung des Gebäudes begonnen und werden im Jahr 2024 ca. 5,3 Mio.€ in die Fertigstellung investieren. Die Finanzierung erfolgt mit Unterstützung der Bank für Kirche und Diakonie und der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Planungshorizont bis 2032 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2023 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 5. Dezember 2023 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämisse wird die Genossenschaft im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss von ca. 1,85 Mio.€ erwirtschaften. Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen | 8,48 Mio.€ |
| Instandhaltungskosten | 2,11 Mio.€ |
| Personalaufwand | 1,24 Mio.€ |
| Abschreibungen | 2,14 Mio.€ |
| Zinsaufwendungen | 0,47 Mio.€ |

Der leichte Rückgang des Jahresüberschusses ist überwiegend auf höhere geplante Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Die umfangreichen Investitionen im Bereich Modernisierung und Instandhaltung werden aus Eigenmitteln, Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus den Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Gotha, den 12. April 2024



Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus
Technischer Vorstand

 Dankeschön an die Architekten





📷 Jens Lönnecker übergibt Staffelstab an Heike Backhaus



📷 Hausmarke „Zum Grünen Lachs“ am ehemaligen Amtshaus



📷 Steffen Priebe und Heike Backhaus mit Oberbürgermeister Knut Kreuch feiern die Fertigstellung des Amtshauses



📷 Steffen Priebe, Jens Lönnecker, Heike Backhaus, Andreas Köhler



📷 Historische Wandgemälde und Holzvertäfelung

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Geschäftsjahr

Vorjahr

AKTIVA

€

€

€

ANLAGEVERMÖGEN

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 496,25 | 6,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 64.932.517,79 | | 53.278.321,23 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 143.539,96 | | 143.539,96 |
| Grundstücke ohne Bauten | 276.461,68 | | 270.678,68 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 187.822,50 | | 60.424,03 |
| Anlagen im Bau | 5.114.454,54 | | 8.464.681,91 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 70.654.796,47 | 29.483,12 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | 186.891,75 | | 186.891,75 |
| Andere Finanzanlagen | 15,50 | 186.907,25 | 15,50 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 70.842.199,97 | 62.434.042,18 |

UMLAUFVERMÖGEN

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.418.544,28 | | 2.781.946,91 |
| Andere Vorräte | 8.179,89 | | 8.621,88 |
| Geleistete Anzahlungen | 186.384,00 | 3.613.108,17 | 208.308,00 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 25.781,38 | | 75.775,93 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 11.286,51 | | 6.279,59 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 689.122,07 | 726.189,96 | 892.074,26 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.934.556,90 | 7.886.628,84 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 228,05 | 169,06 |

BILANZSUMME

81.116.283,05

74.293.846,65

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Geschäftsjahr

Vorjahr

PASSIVA

€

€

€

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 86.684,79 | | 81.920,00 |
|--|-----------|--|-----------|

| | | | |
|------------------------------|--------------|--|--------------|
| der verbleibenden Mitglieder | 1.652.320,00 | | 1.623.840,00 |
|------------------------------|--------------|--|--------------|

| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------|--------|
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.120,00 | 1.740.124,79 | 640,00 |
|-----------------------------------|----------|--------------|--------|

| | | | |
|-----------------|--|--------------|--------------|
| Kapitalrücklage | | 1.089.978,44 | 1.081.578,44 |
|-----------------|--|--------------|--------------|

Ergebnisrücklagen

| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung | 3.108.949,53 | | 2.830.538,36 |
|---|--------------|--|--------------|

| | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung | 4.167.285,41 | | 4.167.285,41 |
|--|--------------|--|--------------|

| | | | |
|--|---------------|--|---------------|
| Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung | 21.307.560,09 | | 18.929.861,64 |
|--|---------------|--|---------------|

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 10.353.488,48 | 38.937.283,51 | 10.353.488,48 |
|--|---------------|---------------|---------------|

| | | | |
|--------------|--|--------------|--------------|
| Bilanzgewinn | | 2.505.700,53 | 2.377.698,45 |
|--------------|--|--------------|--------------|

| | | | |
|--------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital insgesamt: | | 44.273.087,27 | 41.446.850,78 |
|--------------------------------|--|----------------------|----------------------|

Rückstellungen

| | | | |
|-------------------------|--|------------|------------|
| Sonstige Rückstellungen | | 835.110,23 | 810.986,14 |
|-------------------------|--|------------|------------|

Verbindlichkeiten

| | | | |
|---|---------------|--|---------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 30.465.151,11 | | 27.811.200,20 |
|---|---------------|--|---------------|

| | | | |
|-----------------------|--------------|--|--------------|
| Erhaltene Anzahlungen | 4.233.528,12 | | 3.433.026,84 |
|-----------------------|--------------|--|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|-----------|--|-----------|
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 49.622,51 | | 56.764,60 |
|----------------------------------|-----------|--|-----------|

| | | | |
|--|--------------|--|------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.228.734,56 | | 703.204,73 |
|--|--------------|--|------------|

| | | | |
|----------------------------|----------|---------------|-----------|
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7.737,51 | 35.984.773,81 | 13.936,35 |
|----------------------------|----------|---------------|-----------|

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--------------|
| davon aus Steuern: 2.467,72 € | | | (1.979,06 €) |
|-------------------------------|--|--|--------------|

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|-----------|
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 23.311,74 | 17.877,01 |
|----------------------------|--|-----------|-----------|

BILANZSUMME

81.116.283,05 74.293.846,65

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2023 – 31.12.2023

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|----------------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 10.895.971,46 | | 10.645.292,05 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 3.300,00 | | 3.300,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.443,53 | 10.900.714,99 | 2.875,18 |
| Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 636.597,37 | -163.440,32 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 439.227,50 | 416.134,92 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 5.189.395,04 | 4.527.690,95 |
| Rohergebnis | | 6.787.144,82 | 6.376.470,88 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 958.126,32 | | 860.573,13 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 € | 211.593,59 | 1.169.719,91 | 180.146,38 (5.280,00 €) |
| Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.996.150,64 | 1.815.089,70 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 589.129,82 | 555.818,97 |
| Erträge aus Beteiligungen | 19.142,50 | | 27.500,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 154.817,88 | 173.960,38 | 5.929,32 |
| davon aus der Abzinsung: 19.202,73 € | | | (153,12 €) |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 417.724,28 | 338.625,53 |
| davon aus der Abzinsung: 0,00 € | | | (344,81 €) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 361,35 | 11.944,17 |
| Ergebnis nach Steuern | | 2.788.019,20 | 2.647.702,32 |
| Sonstige Steuern | | 3.907,50 | 5.815,15 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | 2.784.111,70 | 2.641.887,17 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | 278.411,17 | 264.188,72 |
| BILANZGEWINN | | 2.505.700,53 | 2.377.698,45 |

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 180,0 T€ für das Bauvorhaben Augustinerstraße 15 – Amtshaus – wurde von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Die erhaltenen Fördermittel für Denkmalschutz für das Amtshaus in Höhe von 40,0 T€ wurden ebenfalls 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 2023 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 17,6 T€ abgeschrieben worden. Eine Weiterverfolgung der Forderungen ist gewährleistet.
- Ausfallrisiken wurden durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen (1 %) berücksichtigt.
- Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit

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

- Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagepiegel verwiesen. (Anlage 1)
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.418.544,28 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 2.781.946,91 €).
- Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen

| | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr |
|--|----------------------------|--|
| | € | € |
| Forderungen aus Vermietung (Vorjahr) | 25.781,38 (75.775,93) | |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | 11.286,51 (6.279,59) | |
| Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr) | 689.122,07 (892.074,26) | 443.101,68 (412.843,64) |
| Gesamtbetrag | 726.189,96 | |

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



Plakette für die besten Nachbarn 2023



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

| | |
|---|--------------|
| Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung | 380.800,00 € |
| Rückstellung für Verpflichtung aus Anstellungsverträgen und Verwaltungskosten | 185.956,67 € |
| Rückstellung für Sanierungsbeiträge | 157.903,78 € |
| Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses | 80.000,00 € |
| Rückstellung für Gerichts- und Anwaltskosten | 9.800,00 € |

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

7. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 23.311,74 € enthält die bereits im Dezember 2023 erhaltenen Nutzungsentgelte für den Monat Januar 2024.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2023 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 117.546,99 € (Vorjahr 149.114,59 €) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 23.641,94 € (Vorjahr 133.881,71 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2023 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 547.558,36 €.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| Beschäftigte | Vollzeit | Teilzeit/ geringfügig |
|---------------------------|-----------|--------------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 13 | – |
| technische Mitarbeiter | 5 | – |
| Auszubildende | 1 | – |
| Hauswarte | – | 2 |
| | 19 | 2 |

📷 Präsente und Ehrung für die besten Hausgemeinschaften 2023



📷 Oda beim wbg-Kinderfest im August



3. Mitgliederbewegung

| | |
|--|-------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres | 2.442 |
| Zugang | + 193 |
| Abgang | - 153 |
| Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres | 2.482 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 28.480,00 € erhöht.

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 Vermögensfinanz- 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.784.1 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 278,4 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.505,7 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 Norbert Kaschek | Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied Bauausschuss | ab 20.06.2019 |
| Herr Jürgen Schmidt | stellv. Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied Finanzausschuss, Schriftführer | ab 02.07.2001 |
| Herr Jens Wettstein | Beauftragter für Jugend- u. Familienfragen, Mitglied Bauausschuss | ab 29.06.2007 |
| Frau Jutta Markert | Leiterin Bauausschuss | ab 20.06.2019 |
| Herr WP Horst Gerisch | Leiter Finanzausschuss | ab 20.06.2019 |

Gotha, den 12. April 2024

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Bestehend aus 52 Vertreterinnen und Vertretern aus 9 Wahlbezirken.

Aufsichtsrat

- Herr Norbert Kaschek
Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Jürgen Schmidt
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender/Schriftführer
- Herr WP Horst Gerisch
Leiter Finanzausschuss
- Frau Jutta Markert
Leiterin 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
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Verbandstätigkeit im Jahr 2023

- Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“
Heike Backhaus
- Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“
Heike Backhaus
- Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Finanzierung“
Steffen Priebe
- Fachausschuss „mediadigital“
Frank Schlöffel



2.482
Mitglieder
per 31.12.2023

wählen

52 Vertreter
Vertreterversammlung

wählen

Aufsichtsrat

bestellt

Vorstand

beschäftigt

Mitarbeiter

Entwicklung des Anlagevermögens

| | AK/HK 01.01.2023 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchung des Geschäftsjahres | AK/HK zum 31.12.2023 |
|---|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 45.722,73 | 685,73 | 27.277,73 | 0,00 | 19.130,73 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 113.616.667,71 | 0,00 | 0,00 | 13.615.506,27 | 127.232.173,98 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.033.189,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.033.189,56 |
| Grundstücke ohne Bauten | 270.678,68 | 5.783,00 | 0,00 | 0,00 | 276.461,68 |
| 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 | 418.971,25 | 170.230,90 | 45.326,13 | 0,00 | 543.876,02 |
| Anlagen im Bau | 8.464.681,91 | 10.235.961,58 | 0,00 | -13.586.188,95 | 5.114.454,54 |
| Bauvorbereitungskosten | 29.483,12 | 0,00 | 165,80 | -29.317,32 | 0,00 |
| Sachanlagen Gesamt | 123.866.461,16 | 10.411.975,48 | 45.491,93 | 0,00 | 134.232.944,71 |
| 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 | 124.099.091,14 | 10.412.661,21 | 72.769,66 | 0,00 | 134.438.982,69 |

| kum. AfA 01.01.2023 | Abschreibung des Geschäftsjahres | Abschreibung auf Abgänge | kum. AfA zum 31.12.2023 | Buchwert zum 31.12.2023 | Buchwert zum 31.12.2022 |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| € | € | € | € | € | € |
| 45.716,73 | 190,48 | 27.272,73 | 18.634,48 | 496,25 | 6,00 |
| 60.338.346,48 | 1.961.309,71 | 0,00 | 62.299.656,19 | 64.932.517,79 | 53.278.321,23 |
| 889.649,60 | 0,00 | 0,00 | 889.649,60 | 143.539,96 | 143.539,96 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 276.461,68 | 270.678,68 |
| 32.096,28 | 0,00 | 0,00 | 32.096,28 | 0,00 | 0,00 |
| 692,65 | 0,00 | 0,00 | 692,65 | 0,00 | 0,00 |
| 358.547,22 | 34.650,45 | 37.144,15 | 356.053,52 | 187.822,50 | 60.424,03 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.114.454,54 | 8.464.681,91 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.483,12 |
| 61.619.332,23 | 1.995.960,16 | 37.144,15 | 63.578.148,24 | 70.654.796,47 | 62.247.128,93 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 186.891,75 | 186.891,75 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15,50 | 15,50 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 186.907,25 | 186.907,25 |
| 61.665.048,96 | 1.996.150,64 | 64.416,88 | 63.596.782,72 | 70.842.199,97 | 62.434.042,18 |

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2023

| | Stand zum 31.12.2023 | unter 1 Jahr | 1 – 5 Jahre | über 5 Jahre | Art der Siche- rung |
|--|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 30.465.151,11 | 3.162.291,41 | 10.332.255,29 | 16.970.604,41 | 30.465.151,11 GPR |
| Vorjahr | (27.811.200,20) | (3.275.022,88) | (11.084.348,72) | (13.451.828,60) | (27.811.200,20) |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.233.528,12 | 4.233.528,12 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | (3.433.026,84) | (3.433.026,84) | (0,00) | (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 49.622,51 | 49.622,51 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | (56.764,60) | (56.764,60) | (0,00) | (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.228.734,56 | 1.228.734,56 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | (703.204,73) | (703.204,73) | (0,00) | (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7.737,51 | 7.737,51 | 0,00 | 0,00 | |
| Vorjahr | (13.936,35) | (13.936,35) | (0,00) | (0,00) | |
| | 35.984.773,81 | 8.681.914,11 | 10.332.255,29 | 16.970.604,41 | |
| Vorjahr | (32.018.132,72) | (7.481.955,40) | (11.084.348,72) | (13.451.828,60) | |

GPR = Grundpfandrechte

Rücklagenspiegel per 31.12.2023

| 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 | 1.081.578,44 € | 0,00 € | 8.400,00 € | 1.089.978,44 € |
| Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung | 2.830.538,36 € | 0,00 € | 278.411,17 € | 3.108.949,53 € |
| Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung | 4.167.285,41 € | 0,00 € | 0,00 € | 4.167.285,41 € |
| Andere Ergebnissrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung | 18.929.861,64 € | 2.377.698,45 € | 0,00 € | 21.307.560,09 € |
| Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG | 10.353.488,48 € | 0,00 € | 0,00 € | 10.353.488,48 € |
| Rücklagen gesamt | 37.362.752,33 € | 2.377.698,45 € | 286.811,17 € | 40.027.261,95 € |

Kinderfest 2023 –
Johanna beim Schmieden



Kinderfest 2023



Beim Kinderfest waren die zutraulichen Alpakas wie in den Vorjahren eine besondere Attraktion



Beim Kinderfest wurden traditionell die Zuckertüten an die Schulanfänger überreicht.

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



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 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 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
- 19.12.**2022** Die neue Satzung ist beim Genossenschaftsregister Jena eingetragen.
- 23.08.**2023** Feierliche Einweihung und Schlüsselübergabe Augustinerstraße 13 und ehemaliges Amtshaus Augustinerstraße 15
- 25.08.**2023** Eröffnung Diakonische Seniorentagespflege im ehemaligen Amtshaus
- 01.11.**2023** Übergabe der sanierten Wohnungen Heinoldsgasse 2 – 12
- 01.12.**2023** Übergabe Neubau Mehrfamilienhaus Augustinerstraße 17



📷 Die Fassade des historischen Amtshauses nach der Sanierung



📷 Die Diakonie feiert die Einweihung der Senientagespflege im Erdgeschoß des Amtshauses

Frau Backhaus und Frau Schade begrüßen erste Mieterinnen in der Heinoldsgasse 2-12



Präsente für die neuen Mieter zum Einzug in die Augustinerstraße 13



Amtshaus mit Diakonie Tagespflege



Modernes Pflegebad der Diakonie Tagespflege





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: Eckhaus Verlag, Inh. Jana Rogge | Eselsweg 19b | 99510 Ilmtal-Weinstraße | rogge-weimar.de

Auflage 2.500 Exemplare
Gotha, im Mai 2024