



# WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT GOTHA eG



DIE HERZOGICHE MÜNZE WAR IM 16. JAHRHUNDERT BEDEUTEND UND PRÄGTE KUNSTVOLLE MÜNZEN. HEUTE IST DIE MÜNZPRÄGUNG INAKTIV, ABER DAS ERBE

LEBT IM MÜNZWEG WEITER. SEIN NAME BEZIEHT SICH DARAUFG, DASS HIER FRÜHER DIE MÜNZEN IHREN WEG IN DIE WELT FANDEN.



# GESCHÄFTSBERICHT

# 2024

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.

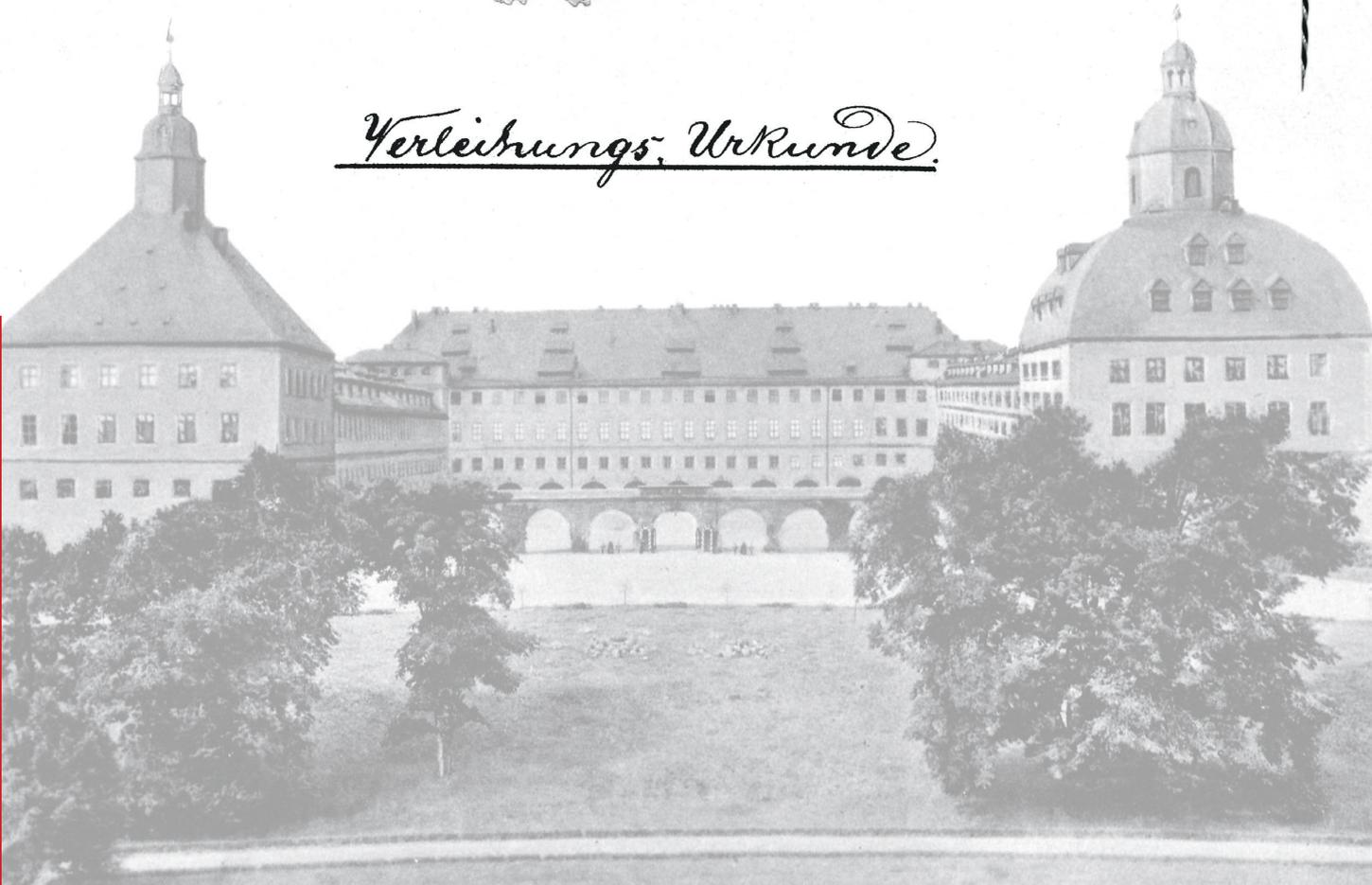
Zur Beurkundung dessen wird  
diese Bescheinigung unter Beiset-  
zung des Herzogl. Siegels aus-  
gefertigt.

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



Strenge

Verleihungs-Urkunde.



# **GESCHÄFTSBERICHT** 2024



# 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:** 2.524 (per 31.12.2024)

**Vertreter:** 52 **Ersatzvertreter:** 5

**Anzahl der Beschäftigten (per 31.12.2024):**  
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](http://www.wbg-gotha.de)

*E-Mail* [info@wbg-gotha.de](mailto: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 2024**
  - I. Grundlagen der Genossenschaft
  - II. Wirtschaftsbericht
  - III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 24 **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024**
  - Aktiva | Passiva | Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 **Anhang**
- 31 **Organe der Genossenschaft**
  - Vertreterversammlung | Aufsichtsrat | Vorstand
  - Mitgliedschaften | Verbandstätigkeit
- 32 **Anlagespiegel 2024**
  - Entwicklung des Anlagevermögens | Fristigkeiten
  - der Verbindlichkeiten
  - Rücklagenspiegel
- 36 Zeittafel zur Geschichte der wbg



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

es ist bereits zur guten Tradition geworden, dass wir in der ersten Hälfte eines Jahres gemeinsam auf das abgelaufene Geschäftsjahr zurückblicken. Das 129. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft konnten wir erneut mit einem sehr guten wirtschaftlichen Ergebnis abschließen.

Der wirtschaftliche Erfolg widerspiegelt sich nicht nur in den folgenden Zahlen, sondern ist auch im Stadtbild unserer Residenzstadt Gotha für alle weithin sichtbar. Die Modernisierung des innerstädtischen Wohnquartiers Berg 1-13, Berg 2-4, Heinoldsgasse 2-12 und 1-13 mit dem Neubau der Augustinerstraße 13 und 17, der Sanierung des historischen Amtshauses – Augustinerstraße 15 und dem Neubau eines Parkdecks ist mit der Fertigstellung des Gebäudes Heinoldsgasse 1-13 im ersten Quartal 2025 erfolgreich abgeschlossen. Ein ganzes Wohnquartier wurde durch unsere Genossenschaft modernisiert und neugestaltet und bietet für die neuen Bewohner modernes und schönes Wohnen direkt im Herzen der Residenzstadt Gotha.

Unsere Genossenschaft hatte im Geschäftsjahr 2024 weitere Sanierungsprojekte im Blick. So haben wir in der Straße der Einheit 9-15 die Ursachen für Rissbildung im Gebäude mit der Stabilisierung des Baugrundes und der Umverlegung der Entsorgungsleitungen beseitigt und die betroffenen Wohnungen malermäßig instandgesetzt. Die Fassade der Seebergstraße 48 a, b erscheint nach ihrer Sanierung weithin sichtbar in neuem Glanz. Damit konnten wir die schrittweise Sanierung der Fassaden von 4 Gebäuden im Wohngebiet Seebergstraße 48 -60 erfolgreich abschließen. Bei der Sanierung der Treppenhäuser in der Straße der Einheit 1-7 kam es aufgrund von Kapazitätsengpässen zu einer leichten zeitlichen Verschiebung in das Jahr 2025.

Hohe Priorität hatte wie jedes Jahr die Modernisierung von leerstehenden Wohnungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 haben wir 185 Wohnungen für die Neumietung vorbereitet. Im letzten Quartal 2024 haben wir den Startschuss für die Sanierung der alten Versorgungsstränge im Bereich der Gothaer Innenstadt gegeben. Begonnen hat die Strangsanierung im Bereich der Hützelsgasse 10 und wird über die nächsten Jahre kontinuierlich Gebäude für Gebäude fortgesetzt.

Unsere Arbeit im 129. Geschäftsjahr war auch geprägt von den Vorbereitungen auf den 130. Geburtstag unserer Genossenschaft am 27. April 2025. Mit einer feierlichen Festveranstaltung im „Deutschen Versicherungsmuseum Ernst Wilhelm Arnoldi“ und einem Mitgliederfest auf Schloss Friedenstern werden wir dieses denkwürdige Jubiläum feiern und uns an den Ursprung unserer heutigen wbg Gotha eG erinnern.

Wie jedes Jahr im Sommer haben die von den Mitgliedern gewählten Vertreter zur jährlichen Vertreterversammlung eingeladen und gemeinsam auf das abgelaufene Geschäftsjahr zurückgeblickt und einen Ausblick auf die Höhepunkte des kommenden Jahres gegeben. So stand die Vorbereitung der Neuwahl der Vertreter und Vertreterinnen im Jahr 2025 mit der Wahl der Wahlkommission und dem Beschluss der Wahlordnung im Fokus der Vertreterversammlung im Jahr 2024.

Am 6. August 2024, pünktlich zum Schulstart, fand wieder ein großes Fest für die Kinder unserer Genossenschaft statt, zu dem wir die Schulanfänger mit einer Zuckertüte überraschen konnten. Zum zweiten Mal 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 2025 verbunden und unterstützen Sie unsere Genossenschaft im 130. Jahr ihres Bestehens.

Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus  
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg



© Aufsichtsratsvorsitzender Norbert Kaschek

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

### für die Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung der wbg Gotha eG vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen.

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 2024 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte am 8. April 2025 beraten. Im Abschlussgespräch der Prüfung am 22. April 2025 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 2024 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 93,5 %-igen Vermietungsquote halten. Die in den Jahren 2022/2023 sanierten 58 Wohnungen in der Heinoldsgasse 2-12 sind bis auf 3 Wohnungen alle vermietet. Die 5 Wohnungen in der Augustinerstraße 17 wurden ab 01.01. 2024 vermietet, per Stichtag 31.03.2025 war eine Wohnung nicht 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 wirtschaftlichen Entwicklung vorzubereiten und den Organen der Genossenschaft, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung, zur Entscheidung vorzulegen.
3. Das vom Vorstand realisierte Investitionsvolumen hat sich auf den Abschluss der 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 ver-

träglichen Nutzungsgebühren. Die Modernisierung des gesamten Quartiers wird mit der Fertigstellung des Gebäudes Heinoldsgasse 1-13 im 1. Quartal 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Die Nachfrage und die Vermietung der in den Vorjahren und im Jahr 2024 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 2,03 Mio. € 2024 bleiben der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 2.685.226,69 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.
5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 3. Juni 2025 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2024 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 2024 in Höhe von 2.685.226,69 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und der „Anderen Ergebnissrücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 129. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 3. Juni 2025

Norbert Kaschek

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Fassadensanierung Seebergstraße 48 a,b

## Bericht des Vorstandes 2024

### I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Grundlage für unser unternehmerisches Handeln bildet die Satzung unserer Genossenschaft. In Paragraph 2 ist bestimmt, dass die Genossenschaft der Förderung ihrer Mitglieder dient und für diese eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet. Dieses Credo bestimmt die strategischen Entscheidungen des Aufsichtsrates und Vorstandes, damit eine wirtschaftlich starke Genossenschaft dem Wohle ihrer Mitglieder dienen kann.

Unsere Genossenschaft ist Eigentümerin von 2.301 Wohnungen per 31.12.2024 (Vorjahr 2.301) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha.

Im Jahr 2024 wurden keine Eigentumswohnungen 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 204.110,40 m<sup>2</sup> (Vorjahr 203.610,40 m<sup>2</sup>) Grund und Boden mit einem Buchwert von 9,49 Mio.€. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf zweier Grundstücke von der Stadt Gotha.

### II. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Der für das Jahr 2024 prognostizierte Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat sich bestätigt. Die deutsche Wirtschaft ist das zweite Jahr in Folge leicht geschrumpft. Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % zurück, nach dem dieses bereits im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken war. Als Ursache dafür gelten konjunkturelle und strukturelle Belastungen

der deutschen Wirtschaft, in besondere zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, gestiegene Baukosten und ein erhöhtes Zinsniveau.

Die Bauinvestitionen sind im Jahr 2024 noch deutlicher gesunken, mit einem Minus von 3,5 % spürt die Bauindustrie deutlich die Auswirkung der gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten. Viele

geplante Investitionen wurden aufgrund der gestiegenen Kosten nicht ausgeführt und auf unbestimmte Zeit verschoben. Im Jahr 2024 wurden die Genehmigungen für ca. 213.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, das sind 18 % weniger als im Jahr zuvor. Damit hat sich der Abwärtstrend des Vorjahres (- 27 %) etwas abgeschwächt. Der Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 stabile und leicht steigende Einnahmen aus der Wohnraumvermietung. Unsere Genossenschaft verbuchte einen Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung.

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

Die negative wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosigkeit und die Unterbeschäftigung sind im Jahr 2024 deutlich gestiegen, die Agentur für Arbeit verzeichnet einen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen im Vergleich zum Vorjahr um 178.000 auf 2,8 Mio. Menschen, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,0 % (Vorjahr 5,7 %). Die Unterbeschäftigung nahm gegenüber 2023 um 130.000 Menschen auf 3,58 Mio. zu.

Ende des Jahres 2024 waren in der Bundesrepublik Deutschland ca. 46,1 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Erwerbstätigenquote lag bei ca. 77,2 %.

Der Freistaat Thüringen verzeichnete im Januar 2024 eine Arbeitslosenquote von ca. 6,6 % 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 ca. 83,6 Millionen Menschen. Damit ist die Einwohnerzahl um ca. 100.000 Menschen 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 wurden.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat ermittelt, dass per 30.09.2024 2.103.775 Menschen in Thüringen leben. Nach diesen vorläufigen Angaben des Landesamtes hat sich die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn um ca. 11.095 Personen verringert. Auch in Thüringen setzt sich der Bundestrend fort, dass mehr Menschen sterben (ca. 22.402 Menschen) als geboren werden (ca. 9.031 Neugeborene). Dieser negative Saldo wird durch den Zuzug aus dem Ausland kompensiert.



Wirtschaftsprüfer Jürgen Elfrich



Verabschiedung von WP Jürgen Elfrich

In der Residenzstadt Gotha waren nach neuesten Angaben der Stadtverwaltung im 4. Quartal 2024 ca. 46.354 Einwohner (46.619 per 31.12.23) 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 Wohnungsmieten.

In der Interessenvertretung der Thüringer Wohnungsunternehmen, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., sind im Jahr 2024 insgesamt 232 Mitgliedsunternehmen, davon unter anderem 106 Wohnungsgenossenschaften und 69 kommunale Wohnungsgesellschaften, organisiert. Diese Unternehmen bewirtschaften ca. 263.000 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. 7,9 % (Vorjahr 8,1 %), damit stehen ca. 20,8 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

Nettokaltniete der Verbandsunternehmen liegt bei ca. 5,47 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit leisten die Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Thüringer mit bezahlbarem und modernem Wohnraum. Die aktuellen Preissteigerungen im Bereich des Energiesektors und die Anpassung der Mindestlöhne führt weiter zu einem Anstieg im Bereich der umlegbaren kalten und warmen Betriebskosten. Durchschnittliche Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sind erneut gestiegen auf ca. 1,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 1,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die durchschnittlichen Vorauszahlungen für warme Betriebskosten sind leicht gesunken auf 1,63 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 1,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## 2. Geschäftsverlauf

Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer gemeinsamen Sitzung im Dezember 2023 die Unternehmensplanung für die Jahre 2024 bis 2032 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan/Ist-Vergleiches per 31.12.2024 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 129. 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 2024 erneut die Notenbankfähigkeit.

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Wesentlichen durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten 9,24 Mio.€ (Vorjahr 8,66 Mio.€) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 3,46 Mio.€ (Vorjahr 2,83 Mio.€), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 505,1 T€ (Vorjahr 539,8 T€), bestimmt. Durch die gute Vermietungssituation im Jahr 2024 konnte die Erlösschmälerung aus Sollmieten um 34,7 T€ gesenkt werden.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 10,9 Mio.€ im Jahr 2023 auf 12,2 Mio.€ im Jahr 2024 erhöht. Die Ursache dafür ist die Fertigstellung der Augustinerstraße 17 mit Vermietungsbeginn im Januar 2024 und die gute Vermietung des modernisierten Gebäudes Heinoldsgasse 2-12.



📷 Lars Schüller gestaltet die Giebfassade der Heinoldsgasse 1-13

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 in den letzten Jahren angestiegenen kalten und warmen Betriebskosten sind ein weiterer Grund für die insgesamt gestiegenen Umsatzerlöse.

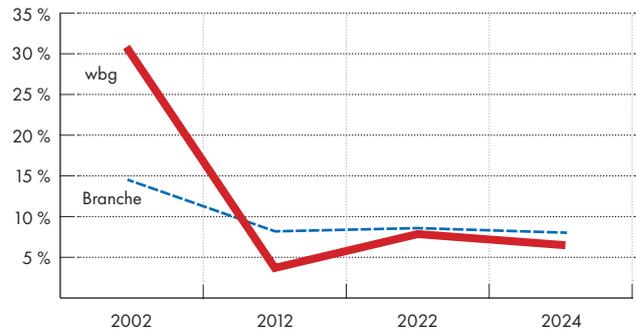
Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr lag zum Jahresende 2024 bei 5,72 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Vermietungssituation

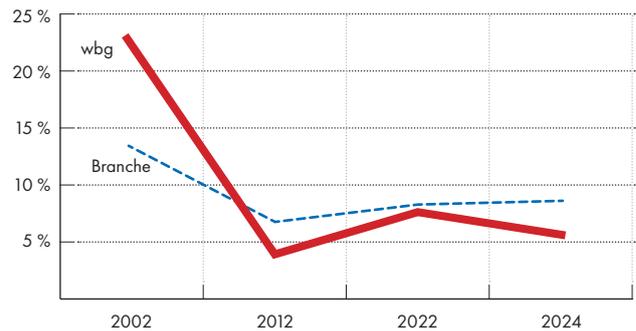
Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2024, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 93,52 % (Vorjahr 93,92 %).



**Entwicklung Leerstandsquote**



**Erlösschmälerung durch Leerstand**



Am 31. Dezember 2024 waren 151 Wohnungen, das sind 6,56 % (Vorjahr: 140 Wohnungen = 6,08 %), nicht vermietet.

Im Geschäftsjahr konnten 211 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 229 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.

Der Leerstand stellt sich per 31.12.2024 im Einzelnen wie folgt dar:

modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.590 WE)	64 WE	4,03 %
teilmodernisierter Bestand (655 WE)	31 WE	4,73 %
unsanierter 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 2025 stehen dann 38 Wohnungen ab 15.01.2025 wieder für die Vermietung zur Verfügung.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand hat sich im Jahr 2024 auf 505,2 T€ (2023 – 539,8 T€) durch die gute Vermietungssituation verringert.

## Investitionen

### Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2024 auf der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 mit 4,6 Mio. € und der Beendigung der Sanierung der Heinoldsgasse 2–12 mit 215,8 T€.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Fassadensanierung in der Seebergstraße 48 a/b, die Sanierung der Treppenhäuser in der Straße der Einheit 1–7 und der Instandsetzung des Gebäudes Straße der Einheit 9–15.

Insgesamt haben wir 2,03 Mio. € in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

#### darunter für

die laufende Instandhaltung	378.596,92 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	996.482,80 €
die planmäßige Instandsetzung	657.814,30 €
	<b>2.032.894,02 €</b>

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

### Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 185 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 996,4 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 5,4 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 2024 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.



### 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	16.004.722,73 €	50,97 %
DZ Hyp	10.687.045,91 €	34,04 %
Nord LB	3.495.604,67 €	11,13 %
Thüringer Aufbaubank	679.042,48 €	2,16 %
Bayerische Landesboden Kreditanstalt	533.003,67 €	1,70 %
<b>31.399.419,46 €</b>		<b>100,00 %</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 2,94 Millionen € und außerplanmäßig nach Auslauf der Zinsbindung mit 333,4 T€ 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€ und für die energetische Sanierung der Heinoldsgasse 2–12 821,3 T€ erhalten.



📷 Rissanierung  
Straße der Einheit

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 in der Veränderung des Zinsaufwandes 415,4 T€ (Vorjahr 417,7 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 Inflation, der Ukraine Konflikt und die neue Außen- und Wirtschaftspolitik der USA haben zu steigenden Zinsen für zukünftige Kapitalmarktdarlehen und Krediten der KfW geführt. Ebenso führt die Politik der EU mit der weiteren Reglementierung der Banken, hin zu grünen Krediten, zu höheren Kreditkosten.

### Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg unterlag im Geschäftsjahr 2024 leichten Schwankungen aufgrund des Ausscheidens von Beschäftigten und der Einstellung neuer Beschäftigter im Vergleich zum Vorjahr. Alle offenen Stellen konnten neu besetzt werden. Seit 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 die Löhne und Gehälter der Mitarbeitenden in Abstimmung mit dem Betriebsrat ab 1. Januar 2025 erhöht.

Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, wurden im Geschäftsjahr 2024 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



Abstimmung bei der  
Vertreterversammlung 2024

und schnelle Information von Vorstand und Aufsichtsrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft.

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 31.12.2024 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 2024 standen den Erträgen von insgesamt 13.485.794,37 € Aufwendungen von 10.800.567,68 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betragen dabei 12,15 Mio.€ (Vorjahr 10,89 Mio.€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 1.26 Mio.€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist aufgrund der gestiegenen Vermietungsquote auf 505,1 T€ (Vorjahr 539,8 T€) gesunken.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 2.685.226,69 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und in 2024 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (268.522,67 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 2.416.704,02 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsergebnis	2024	2023	2022	2021	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 13.063,4	+ 11.878,0	+ 10.755,0	+ 10.589,0	+ 10.134,0
Betriebsaufwand	- 10.639,3	- 9.342,4	- 8.149,8	- 8.183,6	- 7.930,8
Betriebsergebnis	2.424,1	2.535,6	2.605,2	2.405,4	2.203,2

„ 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 1,25 Mio. € aufgrund der Auszahlung von Krediten für Baumaßnahmen und durch die gute Vermietungssituation erhöht.

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

<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	5.934,6	7.886,6	6.793,5	6.238,1	8.561,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.246,4	- 1.952,0	1.093,1	555,4	- 2.323,4
Stand 31. Dezember	7.181,0	5.934,6	7.886,6	6.793,5	6.238,1

Für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	4.508,3	6.007,0	5.000,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.814,5	- 10.233,3	- 4.775,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.552,6	2.274,3	868,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	+ 1.246,4	- 1.952,0	1.093,1

📷 Aufsichtsräte Jutta Markert und Norbert Kaschek



## 5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 107,6 % per 31.12.24. Die Objektverschuldung beträgt 237,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 56,5 Mio. €. Dies entspricht einem Buchwert von 427,36 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Bilanzsumme um 4,03 Mio.€ und das Anlagevermögen um 2,01 Mio.€

erhöht, maßgeblich dafür sind die Aktivierung der Baukosten für die Modernisierungsvorhaben Heinoldsgasse 2–12, den Neubau Augustinerstraße 17 und der Neubau eines Parkdecks sowie die in der Position „Anlagen im Bau“ erfassten Modernisierungskosten für das Gebäude Heinoldsgasse 1–13.

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

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	72.852,4	85,6	70.842,2	87,3	62.434,0	84,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	12.301,1	14,4	10.274,0	12,7	11.859,8	16,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>85.153,5</b>	<b>100</b>	<b>81.116,2</b>	<b>100</b>	<b>74.293,8</b>	<b>100</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	47.011,1	55,2	44.273,1	54,6	41.446,8	55,8
davon sonstige langfristige Passiva	31.399,4	36,9	30.456,1	37,6	27.811,2	37,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	6.743,0	7,9	6.378,0	7,8	5.035,8	6,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>85.153,5</b>	<b>100</b>	<b>81.116,2</b>	<b>100</b>	<b>74.293,8</b>	<b>100</b>

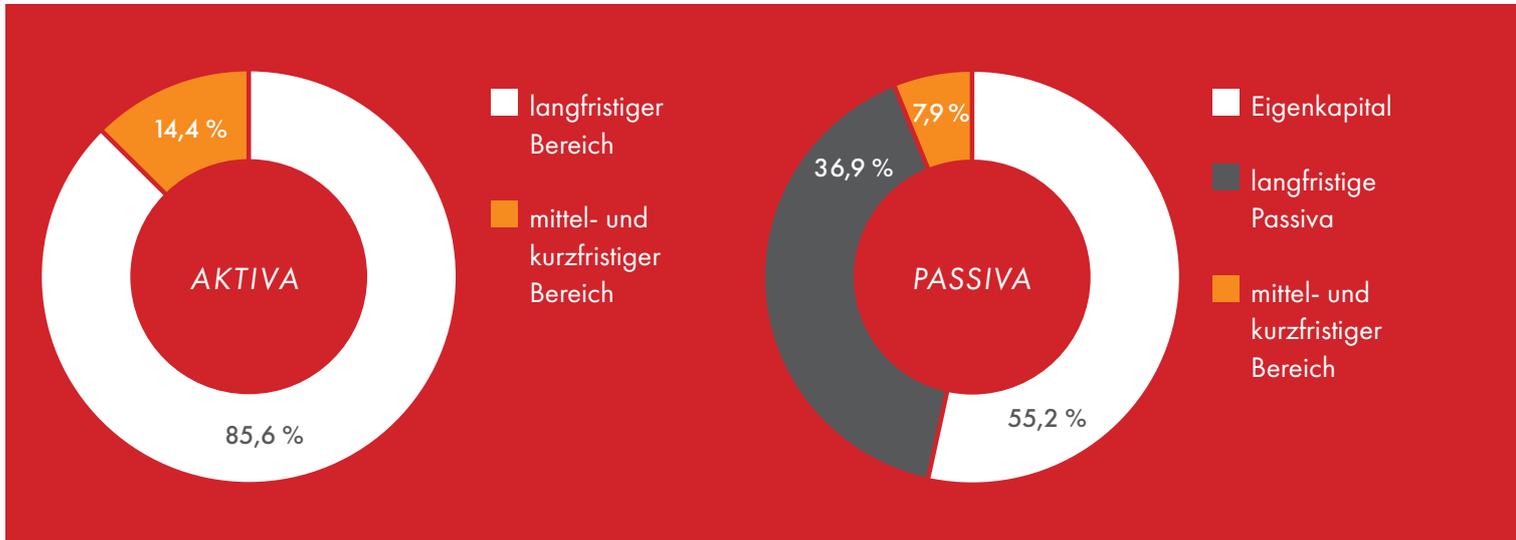
Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (72.852,4 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (31.399,4 T€ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (47.011,1 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 55,2 % (Vorjahr 54,6 %). Für die Jahre 2025 bis 2033 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt.

Exklusivwohnung im Amtshaus



### Vermögenslage zum 31.12.2024



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

<i>Entwicklung des Eigenkapitals</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eigenkapital (T€)	47.011,1	44.273,1	41.446,8	38.835,2	36.453,1
Eigenkapitalquote (%)	55,2	54,6	55,8	54,9	53,4

## III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Chancen und Risiken

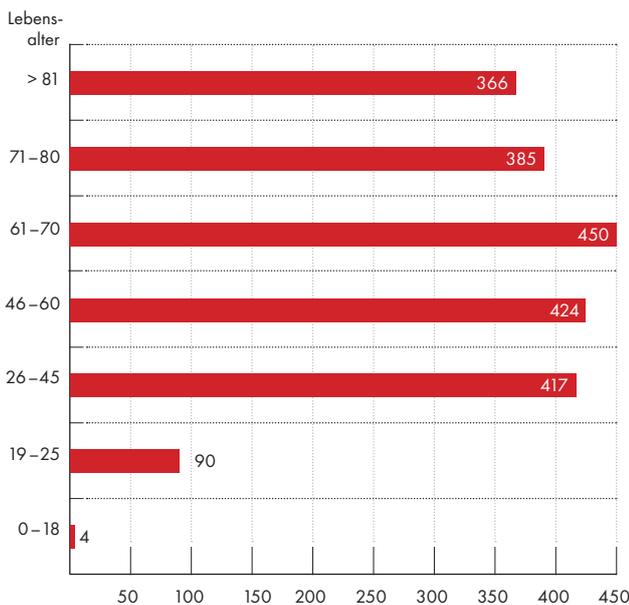
Die Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:

- im Förderzweck unserer Genossenschaft und der deutlichen Abgrenzung dieser von anderen Wohnungsunternehmen im Stadtgebiet,
- in einem sehr guten Leistungs- und Betreuungsangebot zu fairen Nutzungsentgelten für unsere Mitglieder,
- in einem professionellen Marketing, um den Genossenschaftsgedanken und unser Leistungsangebot noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu stellen,
- in der Kooperation mit der Diakonie Gotha,
- in der Fortführung der stetigen Entschuldung unserer Genossenschaft, um somit freiwerdende liquide Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienbestandes einsetzen zu können,
- in der weiteren Umsetzung der Strategie, die erwirtschafteten Einnahmen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand zu investieren.

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

- der demografischen Entwicklung, insbesondere von der Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Residenzstadt Gotha,
- der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Stadt und des Landkreises Gotha,
- den Auswirkungen des hohen Niveaus der Energiepreise 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 Entwicklung auf dem Gebiet der Fördermittel, insbesondere der Städte- und Wohnungsbauförderung,
- Änderungen im Miet-, Handels- und Steuerrecht bzw. der die Wohnungswirtschaft tangierenden Rechtsgebieten,
- Festlegung der Bundesregierung im Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm 2030, insbesondere die finanziellen Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und deren Nichtumlagefähigkeit in der Betriebskostenabrechnung,
- Entwicklung der Baupreise mit Blick auf die zukünftige Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung an den Finanzmärkten in Bezug auf die Zinspolitik der EZB und der weiteren Entwicklung der Leitzinsen,
- dem Ukrainekonflikt und seinen Auswirkungen auf die Finanzmärkte und Energiepreise.

## Altersstruktur der im Bestand wohnenden Mitglieder der wbg, Stand 31.12.2024



## Prognose

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ist dank der bisherigen Wirtschaftspolitik der abgewählten Bundesregierung ins Stocken geraten. Das neue Kräfteverhältnis im neugewählten Bundestag hat noch zu keiner Regierungsbildung und damit zu keiner Veränderung in der Wirtschaftspolitik geführt. Somit ist zum Jahresbeginn 2025 kein Lichtblick in der wirtschaftlichen Entwicklung zu erkennen. Erschwerend kommt noch die neue Zollpolitik der USA hinzu, die die deutsche Exportwirtschaft negativ beeinflussen wird. Damit ist vom Außenhandel im Jahr 2025 nicht mit positiven Impulsen für ein wirtschaftliches Wachstum zurechnen.

Die Unternehmen reagieren aufgrund von rückläufigen Auftragsengängen mit der Einführung von Kurzarbeit und Entlassungen von Mitarbeitenden. Zudem erschweren die hohen Energiepreise und die im weltweiten Vergleich zu hohen Produktionskosten ein Wachstum der deutschen Wirtschaft. Bedingt durch diese negativen Indikatoren steigt die Sorge und die

Angst der privaten Haushalte vor Verlust des Arbeitsplatzes und des Familieneinkommens. Dieses führt wiederum zum Konsumverzicht der privaten Haushalte, denn diese legen ihr Geld auf die hohe Kante, um für schlechte Zeiten gewappnet zu sein. Durch die gedämpfte Konsumlaune, sind vom Kon-

sum der privaten Haushalte auch keine Wachstumsimpulse in 2025 zu erwarten. Die Prognosen zum wirtschaftlichen Wachstum für das laufende Jahr 2025 gehen von einem schwachen Wachstum (0,8 %) bis zu einem leichten Schrumpfen (-0,3 %) aus. Auch das Milliarden schwere, über neue Schulden finanzierte, Investitionsprogramm des Bundes wird kurzfristig kein deutliches Wirtschaftswachstum bewirken.

Durch das auf Basis neuer Schulden finanzierte Investitionsprogramm sind die Zinsen am Kapitalmarkt gestiegen, trotz der Senkung der Leitzinsen durch die EZB. Damit werden Investitionsentscheidungen für Neubau und Modernisierungsvorhaben weiterhin schwierig bleiben und die deutsche Bauwirtschaft muss sich auf eine weiter sinkende Bruttowertschöpfung einstellen.

Die Preise für Strom und Gas sind im Jahr 2024 leicht gesunken. Diese Preissenkungen wurden durch die Stadtwerke Gotha nur teilweise an die Verbraucher weitergegeben. Durch die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe, durch die Anpassung der Mindestlöhne, die Erhöhung der Preise für Wasser und Abwasser, die Erhöhung der Steuern und Gebühren durch den Gothaer Stadtrat und die allgemeine Preissteigerung sind durch die Mieter weiterhin hohe kalte und warme Betriebskosten zu tragen. Diese Erhöhungen lassen sich nicht mehr durch ein sparsames Verbrauchsverhalten kompensieren.

Der Landkreis Gotha und die Stadt Gotha gehören mit zu den stärksten Industriestandorten in Thüringen. Dieses belegt beispielsweise der Umsatz der ansässigen Industrieunternehmen von ca. 3,44 Mrd. €. Mit der Erweiterung des Gothaer Gewerbegebiets Süd „GothA4“ wird der Wirtschaftsstandort Gotha weiter 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. Auch das weitere

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



Wachstum des Gewerbe- und Industriegebietes „Erfurter Kreuz“ wird positiven Einfluss auf den Gothaer Wohnungsmarkt haben. 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.

Gleichzeitig gehört der Landkreis Gotha im Bereich des Tourismus zu den Spitzenreitern in Thüringen was die Zahl der Übernachtungen deutlich belegt. Weitere positive Impulse im Bereich Tourismus werden durch die Festveranstaltungen zum 1250-jährigen Stadtjubiläum, dem Thüringen Tag und dem mdr Oster Spaziergang erwartet.

Am 27. April 2025 wird unsere Genossenschaft 130 Jahre alt und wird dieses Jubiläum mit einer Festveranstaltung am 29. April 2025 im „Deutschen Versicherungsmuseum Erst Wilhelm Arnoldi“ und am 17. Juni 2025 mit einem Mitgliederfest auf Schloss Friedenstern feiern. Pünktlich zum 130. Geburtstag können wir 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. Unsere Genossenschaft hat in dieses Quartier ca. 36 Mio. € investiert.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Planungshorizont bis 2033 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2024 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 4. Dezember 2024 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss von ca. 613,6 T€ erwirtschaften. Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen	8,71 Mio.€
Instandhaltungskosten	3,18 Mio.€
Personalaufwand	1,24 Mio.€
Abschreibungen	2,19 Mio.€
Zinsaufwendungen	0,47 Mio.€

Der Rückgang des Jahresüberschusses ist überwiegend auf höhere geplante Instandhaltungsaufwendungen durch die Sanierung von Versorgungssträngen zurückzuführen.

Die umfangreichen Investitionen im Bereich Modernisierung und Instandhaltung werden aus Eigenmitteln finanziert.

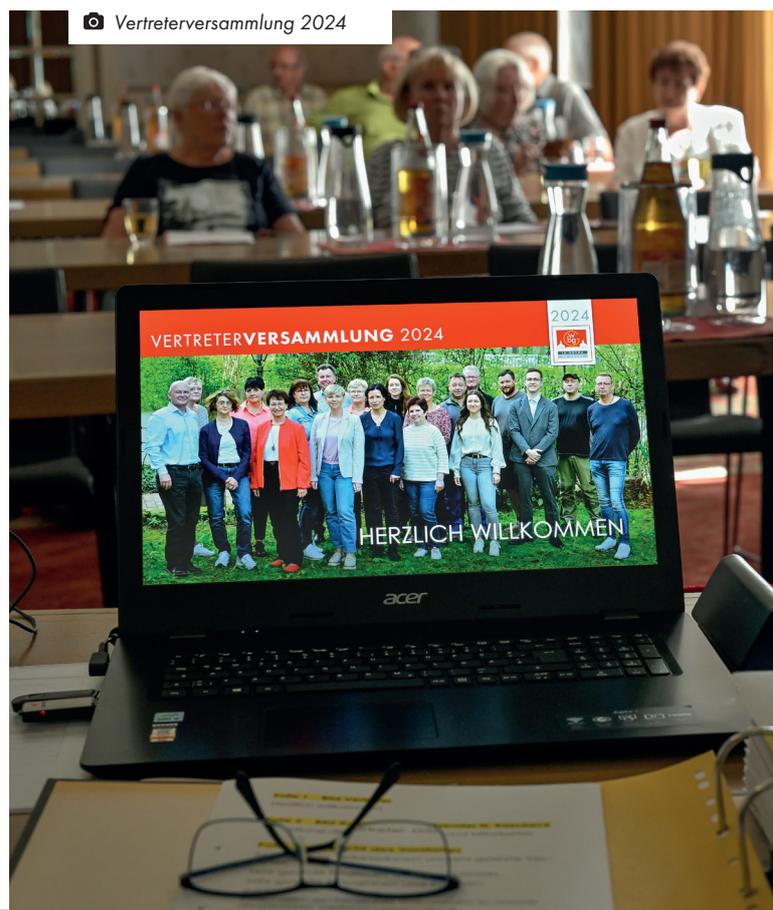
Gotha, den 17. April 2025



Steffen Priebe  
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus  
Technischer Vorstand





Nikolaus bei der  
"Hausgemeinschaft  
des Jahres 2024":  
Straße der Einheit 10



**WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT  
GOTHA eG**



📷 Kooperationsvertrag zwischen  
wbg und Azurit Seniorenzentrum

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Geschäftsjahr

Vorjahr

## AKTIVA

€

€

€

### ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände		267,67	496,25
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	65.545.640,25		64.932.517,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.539,96		143.539,96
Grundstücke ohne Bauten	290.101,81		276.461,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.563,70		187.822,50
Anlagen im Bau	6.531.265,98	72.665.111,70	5.114.454,54
Finanzanlagen			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
Anlagevermögen insgesamt		72.852.286,62	70.842.199,97

### UMLAUFVERMÖGEN

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.253.522,75		3.418.544,28
Andere Vorräte	8.975,66		8.179,89
Geleistete Anzahlungen	231.276,00	4.493.774,41	186.384,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.946,88		25.781,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.164,52		11.286,51
Sonstige Vermögensgegenstände	577.132,95	626.244,35	689.122,07
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.181.008,95	5.934.556,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		228,05	228,05

### BILANZSUMME

85.153.542,38

81.116.283,05

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

**Bilanz zum 31.12.2024**

**Geschäftsjahr**

**Vorjahr**

## PASSIVA

€

€

€

### EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.400,00		86.684,79
der verbleibenden Mitglieder	1.689.280,00		1.652.320,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.783.680,00	1.120,00
Kapitalrücklage		1.099.228,44	1.089.978,44
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	3.377.472,20		3.108.949,53
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	23.813.260,62		21.307.560,09
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	41.711.506,71	10.353.488,48
Bilanzgewinn		2.416.704,02	2.505.700,53
Eigenkapital insgesamt:		47.011.119,17	44.273.087,27

Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		902.892,15	835.110,23
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.399.419,46		30.465.151,11
Erhaltene Anzahlungen	4.508.250,70		4.233.528,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.515,94		49.622,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.211.930,50		1.228.734,56
Sonstige Verbindlichkeiten	10.360,19	37.211.476,79	7.737,51
davon aus Steuern: 2.630,93 €			(2.467,72)
Rechnungsabgrenzungsposten		28.054,27	23.311,74

### BILANZSUMME

**85.153.542,38**

**81.116.283,05**

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	12.153.415,34		10.895.971,46
b) aus Betreuungstätigkeit	3.300,00		3.300,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.479,89	12.163.195,23	1.443,53
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		834.978,47	636.597,37
Sonstige betriebliche Erträge		290.664,20	439.227,50
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.451.508,41	5.189.395,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.837.329,49</b>	<b>6.787.144,82</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	968.122,60		958.126,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	218.212,50	1.186.335,10	211.593,59 (5.280,00 €)
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.178.209,39	1.996.150,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		548.462,50	589.129,82
Erträge aus Beteiligungen	25.400,62		19.142,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	171.555,85	196.956,47	154.817,88
davon aus der Abzinsung: 2.240,29 €			(19.202,73 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		415.431,68	417.724,28
davon aus der Abzinsung: 1.086,63 €			(0,00 €)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.500,88	361,35
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.688.346,41</b>	<b>2.788.019,20</b>
Sonstige Steuern		3.119,72	3.907,50
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.685.226,69</b>	<b>2.784.111,70</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		268.522,67	278.411,17
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>2.416.704,02</b>	<b>2.505.700,53</b>

# 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, Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ (JAbschlWUV), welche im Geschäftsjahr erstmals nach der aktuellen Fassung vom 14. Juni 2023 aufgestellt wurde.

## 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 821,5 T€ für das Bauvorhaben Heinoldsgasse 2–12 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 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

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen. (Anlage 1)
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.253.522,75 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 3.418.544,28 €).
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

#### Forderungen

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	32.946,88 (25.781,38)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	16.164,52 (11.286,51)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	577.132,95 (689.122,07)	477.249,73 (443.101,68)
Gesamtbetrag	626.244,35	

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



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

Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	286.000,00 €
Rückstellung für Verpflichtung aus Anstellungsverträgen und Verwaltungskosten	204.445,62 €
Rückstellung für Sanierungsbeiträge	157.348,94 €
Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	80.000,00 €

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

7. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 28.054,27 € enthält die bereits im Dezember 2024 erhaltenen Nutzungsentgelte für den Monat Januar 2025.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2024 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 129.619,07 € (Vorjahr 117.546,99 €) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 28.205,38 € (Vorjahr 23.641,94 €) enthalten.

## D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2024 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 567.800,16 €.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit/ geringfügig
kaufmännische Mitarbeiter	13	–
technische Mitarbeiter	5	–
Auszubildende	1	–
Hauswarte	–	4
	<b>19</b>	<b>4</b>



### 3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.482
Zugang	+ 206
Abgang	- 164
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.524

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 36.960,00 € erhöht.

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

5. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.685,2 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 268,5 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.416,7 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 17. April 2025

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 2024

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



2.524  
**Mitglieder**  
per 31.12.2024

wählen

52 Vertreter  
**Vertreterversammlung**

wählen

**Aufsichtsrat**

bestellt

**Vorstand**

beschäftigt

**Mitarbeiter**

## Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Aktivische Absetzung des Tilgungszuschusses	Umbuchung des Geschäftsjahres
	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.130,73	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	127.232.173,98	0,00	0,00	-821.315,95	3.566.929,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.033.189,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	276.461,68	13.640,13	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	32.096,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	692,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.876,02	12.231,97	741,70	0,00	0,00
Anlagen im Bau	5.114.454,54	4.983.740,89	0,00	0,00	- 3.566.929,45
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen Gesamt	<b>134.232.944,71</b>	<b>5.009.612,99</b>	<b>741,70</b>	<b>-821.315,95</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	186.891,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	15,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen Gesamt	<b>186.907,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>134.438.982,69</b>	<b>5.009.612,99</b>	<b>741,70</b>	<b>-821.315,95</b>	<b>0,00</b>

AK/HK zum 31.12.2024	kum. AfA 01.01.2024	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgänge	kum. AfA zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€
19.130,73	18.634,48	228,58	0,00	18.863,06	267,67	496,25
129.977.787,48	62.299.656,19	2.132.491,04	0,00	64.432.147,23	65.545.640,25	64.932.517,79
1.033.189,56	889.649,60	0,00	0,00	889.649,60	143.539,96	143.539,96
290.101,81	0,00	0,00	0,00	0,00	290.101,81	276.461,68
32.096,28	32.096,28	0,00	0,00	32.096,28	0,00	0,00
692,65	692,65	0,00	0,00	692,65	0,00	0,00
555.366,29	356.053,52	45.489,77	740,70	400.802,59	154.563,70	187.822,50
6.531.265,98	0,00	0,00	0,00	0,00	6.531.265,98	5.114.454,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>138.420.500,05</b>	<b>63.578.148,24</b>	<b>2.177.980,81</b>	<b>740,70</b>	<b>65.755.388,35</b>	<b>72.665.111,70</b>	<b>70.654.796,47</b>
186.891,75	0,00	0,00	0,00	0,00	186.891,75	186.891,75
15,50	0,00	0,00	0,00	0,00	15,50	15,50
<b>186.907,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.907,25</b>	<b>186.907,25</b>
<b>138.626.538,03</b>	<b>63.596.782,72</b>	<b>2.178.209,39</b>	<b>740,70</b>	<b>65.774.251,41</b>	<b>72.852.286,62</b>	<b>70.842.199,97</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2024

	Stand zum 31.12.2024	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Siche- rung gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.399.419,46	3.369.063,44	9.521.524,73	18.508.831,29	31.399.419,46 GPR
Vorjahr	(30.465.151,11)	(3.162.291,41)	(10.332.255,29)	(16.970.604,41)	(30.465.151,11)
Erhaltene Anzahlungen	4.508.250,70	4.508.250,70	0,00	0,00	
Vorjahr	(4.233.528,12)	(4.233.528,12)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.515,94	81.515,94	0,00	0,00	
Vorjahr	(49.622,51)	(49.622,51)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.211.930,50	1.211.930,50	0,00	0,00	
Vorjahr	(1.228.734,56)	(1.228.734,56)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.360,19	10.360,19	0,00	0,00	
Vorjahr	(7.737,51)	(7.737,51)	(0,00)	(0,00)	
	37.211.476,79	9.181.120,77	9.521.524,73	18.508.831,29	
Vorjahr	(35.984.773,81)	(8.681.914,11)	(10.332.255,29)	(16.970.604,41)	

GPR = Grundpfandrechte

## Rücklagenspiegel per 31.12.2024

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	1.089.978,44 €	0,00 €	9.250,00 €	1.099.228,44 €
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	3.108.949,53 €	0,00 €	268.522,67 €	3.377.472,20 €
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	21.307.560,09 €	2.505.700,53 €	0,00 €	23.813.260,62 €
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48 €	0,00 €	0,00 €	10.353.488,48 €
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>40.027.261,95 €</b>	<b>2.505.700,53 €</b>	<b>277.772,67 €</b>	<b>42.810.735,15 €</b>



📷 Kinderfest 2024



📷 Aufsichtsrat Jens Wettstein übergibt Zuckertüten beim Kinderfest



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



📷 Schmieden beim Kinderfest



📷 Schulanfänger 2024 Juna, Leopold, Ella Louisa

# 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.“
- 11.12. **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 Statutes 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** Teilerückbau 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

---

- 2024** Fertigstellung Heinoldsgasse 1 – 13 und Parkdeck



📷 Angelika Nyga ist neue Vorsitzende des Seniorenbeirates der wbg



📷 Verabschiedung von Anni Weißenborn



📷 35. Dienstjubiläum von Frank Schlöffel



📷 Heike Backhaus 30. Dienstjubiläum



📷 100. Geburtstag von Josef Loos 24.11.2024

Verabschiedung von Hauswart Reinhard Brandt



Yvonne Güntzel 10. Dienstjubiläum



Präsent zum 100. Geburtstag von Josef Loos



neue Mitarbeiterin Joyce W. Fienold



**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](mailto:info@wbg-gotha.de)  
[www.wbg-gotha.de](http://www.wbg-gotha.de)

### Öffnungszeiten

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

## 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 Ebhardt

### 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](http://rogge-weimar.de)

Auflage 2.500 Exemplare  
Gotha, im Mai 2025