



WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFT GOTHA eG



GESCHÄFTSBERICHT 2025

1895

Mit höchster Genehmigung
Seiner Königlichen Hoheit des Her-
zogs ist die EntschlieÙung gefaÙt
worden, dem Gothaer Verein zu
Wohnungshilfe 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,
zugl. ist die EntschlieÙung gefaÙt
worden, dem Gothaer Verein zu
Wohnungshilfe 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 2025



UNSERE GENOSSENSCHAFT **AUF EINEN BLICK**



Mitarbeiter der wbg (v.l.n.r.): Petra Kohrt, Manuela Junitz, Frank Schlöffel, Sven Huschenbett, Christiane Lusch, Gabi Schulz, Nele Hofmann, Steffen Priebe, Yvonne Güntzel, Jessika Rebenschütz, Heike Backhaus, Joyce Fienold, Gita Meyer, Christian Schurg, Florian Schulz, Antje Techentin, Kay-Uwe Möncher, Sabine Schade, Sabine Köhl

Wohnungen

Wohnanlagen

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

**Genossenschaftswohnungen
insgesamt: 2.283**

**davon Genossenschaftswohnungen in
Wohnungseigentümergeinschaften: 109**

Struktur

Mitglieder: 2.512 (per 31.12.2025)

Vertreter: 51 Ersatzvertreter: 8

Anzahl der Beschäftigten (per 31.12.2025): 20, davon:

- 2 Vorstand
- 12 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 2025**
 - I. Grundlagen der Genossenschaft
 - II. Wirtschaftsbericht
 - III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 24 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025**
 - Aktiva | Passiva | Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Anhang**
- 31 Organe der Genossenschaft**
 - Vertreterversammlung | Aufsichtsrat | Vorstand
 - Mitgliedschaften | Verbandstätigkeit
- 32 Anlagespiegel 2025**
 - Entwicklung des Anlagevermögens | Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
 - Rücklagespiegel
- 36** Zeittafel zur Geschichte der wbg



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

gemeinsam blicken wir auf das 130. Geschäftsjahr unserer Genossenschaft zurück. Das Jubiläumsjahr 2025 konnten wir erneut mit einem sehr guten Ergebnis abschließen. Wir freuen uns, Ihnen dieses auf den folgenden Seiten präsentieren zu dürfen.

Unser 130. Geschäftsjahr hielt für unsere Mitglieder zahlreiche Höhepunkte bereit. Besonders stolz sind wir auf den erfolgreichen Abschluss der Modernisierung eines gesamten innerstädtischen Quartiers. Mit der Fertigstellung der Arbeiten am Wohngebäude Heinoldsgasse 1–13 im ersten Quartal 2025 wurde das Quartier umfassend erneuert. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner genießen nun ein attraktives Wohnumfeld im Herzen unserer Residenzstadt.

Für diese in Thüringen einmalige Quartiersmodernisierung mit Neubau und der behutsamen Umgestaltung des historischen Amtshauses wurde unsere Genossenschaft im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl mit dem Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft „WohnRäume 2025“ ausgezeichnet. Der Preis wird vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. in Kooperation mit der Architektenkammer Thüringen sowie dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vergeben. Schirmherr des Wettbewerbs ist das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur. Aus insgesamt 21 eingereichten Neubau- und Sanierungsprojekten wählte die Jury unsere Genossenschaft als Preisträger aus.

Am 27. April 2025 wurde unsere Genossenschaft 130 Jahre alt. Dieses besondere Jubiläum feierten wir am 29. April 2025 mit einer Festveranstaltung im „Deutschen Versi-

cherungsmuseum Ernst Wilhelm Arnoldi“ gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft sowie zahlreichen geladenen Gästen.

Damit auch alle Mitglieder diesen besonderen Anlass mit uns begehen konnten, veranstalteten wir am 17. Juni 2025 ein großes Geburtstagsfest auf Schloss Friedenstern.

Neben allen Feierlichkeiten haben wir im Jahr 2025 die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes konsequent fortgeführt. Hervorzuheben ist die Strangsanierung in der Hützelgasse 6–10 sowie in der Blumenbachstraße 2 und 4. Darüber hinaus wurden die Treppenhäuser in der Straße der Einheit und in der Kohlstockstraße saniert, elektrische Hausanschlüsse in der Kohlstockstraße erneuert und zahlreiche weitere Einzelmaßnahmen umgesetzt – bis hin zur komplexen Sanierung leerstehender Wohnungen.

Am 24. Juni 2025 fand die jährliche Vertreterversammlung statt. Gemeinsam blickten wir auf das erfolgreiche Geschäftsjahr 2024 zurück und gaben einen Ausblick auf die geplanten Höhepunkte der Jahre 2025 und 2026.

Zum dritten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft wurden die „Hausgemeinschaft des Jahres“ sowie die „Nachbarn des Jahres“ geehrt – als Anerkennung für besonderes nachbarschaftliches Engagement und gelebtes genossenschaftliches Miteinander.

Ein weiterer besonderer Moment waren die Feierstunden für 40-, 50- und 60-jährige Mitgliedschaften in der wbg Gotha eG. Sie sind Ausdruck unserer Wertschätzung und unseres Dankes für langjährige Treue und Verbundenheit mit unserer – mit Ihrer – Genossenschaft.

Bleiben Sie uns auch im Jahr 2026 verbunden und begleiten Sie unsere Genossenschaft im 131. Jahr ihres Bestehens mit Ihrem Vertrauen und Ihrer Unterstützung.

Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand

Heike Backhaus
Technischer Vorstand

und das gesamte Team der wbg



📷 Aufsichtsratsvorsitzender Norbert Kaschek

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

für die Vertreterinnen, Vertreter und Genossenschaftsmitglieder

Auch im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat seine ihm vom Genossenschaftsgesetz und von der Satzung der wbg Gotha eG vorgegebenen Aufgaben verantwortungsbewusst wahrgenommen.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 25.02.2025 wurde durch den Aufsichtsrat die Wiederbestellung von Frau Heike Backhaus als Technischer Vorstand bis zum Erreichen der Altersrente für besonders langjährig Versicherte bis zum 31.01.2027 beschlossen. Durch das Ausscheiden von Frau Backhaus am 31.01.2027 aus der Genossenschaft müssen sich der Aufsichtsrat und der Vorstand in der verbleibenden Zeit intensiv darum kümmern, eine(n) geeignete(n) Nachfolger(in) für die Stelle des Technischen Vorstandes zu finden, der/die bisherig erfolgreiche Entwicklung der wbg weiter voranbringt.

Ein besonderer Höhepunkt des Geschäftsjahres 2025 war das 130-jährige Gründungsjubiläum unserer Genossenschaft, das mit einer Festveranstaltung im Deutschen Versicherungsmuseum und einem Mitgliederfest am 17.06.2025 aus Schloss Friedenstern gefeiert wurde.

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 2025 durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat mit dem vtw die Zielrichtung der Prüfung und die Prüfungsschwerpunkte am 7. April 2026 beraten. Im Abschlussgespräch der Prüfung am 16. April 2026 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 2025 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 Auswirkungen des Ukrainekrieges, den Preisexplosionen am Bau- und Energiemarkt und schwieriger Bedingungen am Gothaer Wohnungsmarkt ihren guten Vermietungsstand mit einer 94,8 %-igen Vermietungsquote halten. Die in den Jahren 2024/2025 sanierten 38 Wohnungen in der Heinoldsgasse 1–13 sind bis auf 4 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 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 Heinoldsgasse 1–13 konzentriert und gewährleistet eine gute Wohnqualität zu sozial verträglichen Nutzungsgebühren. Die Modernisierung des gesamten Quartiers konnte mit der Fertigstellung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 im 1. Quartal 2025 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Nachfrage und die Vermietung der in den Vorjahren und im Jahr 2025 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 2,69 Mio.€ 2025 bleiben der Garant für eine stabil hohe Vermietungsquote.

4. Der für das Jahr 2025 ausgewiesene Jahresüberschuss von 1.461.896,47 € spiegelt die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider und bestätigt die Richtigkeit der langfristigen Unternehmensstrategie.
5. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 2. Juni 2026 übereinstimmend festgestellt, dass sich auch 2025 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 2025 in Höhe von 1.461.896,47 € entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung der wbg. Der Jahresüberschuss wird der gesetzlichen Gewinnrücklage und der „Anderen Ergebnismrücklagen“ zugeführt. Der Vertreterversammlung wird daher durch den Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 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 130. Geschäftsjahr der Genossenschaft aus.

Gotha, 2. Juni 2026



Norbert Kaschek

Vorsitzender des Aufsichtsrates

📷 Festempfang 130 Jahre wbg im „Deutschen Versicherungsmuseum Ernst Wilhelm Arnoldi“: Norbert Kaschek, Heike Backhaus, Frank Emrich, Knut Kreuch, Steffen Priebe (v.l.n.r.)



Bericht des Vorstandes 2025

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 Wohnungsverorgung 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 2.283 Wohnungen per 31.12.2025 (Vorjahr 2.301) in verschiedenen Stadtteilen der Residenzstadt Gotha. Die Verringerung der Anzahl der Wohnungen resultiert aus den Veränderungen der Wohnungsgrundrisse im modernisierten Gebäude Heinoldsgasse 1 – 13.

Im Jahr 2025 wurden 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 zum Stichtag 31.12.2025 203.994 m² Grund und Boden mit einem Buchwert von 9,49 Mio.€.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Nach zwei rückläufigen Jahren zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 leicht stabilisiert. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 ein geringes Wachstum von rund 0,2 %, nachdem es in den Jahren 2023 (–0,3 %) und 2024 (–0,2 %) gesunken war. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt jedoch insgesamt ver-

halten. Belastend wirken weiterhin strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, zunehmender internationaler Wettbewerbsdruck, ein vergleichsweise hohes Zinsniveau sowie anhaltende Unsicherheiten auf den globalen Märkten. Positive Impulse gingen vor allem vom Dienstleistungssektor und vom privaten Konsum aus, während Industrie und Bauwirtschaft weiterhin unter Druck stehen.

Die Bauinvestitionen entwickelten sich auch im Jahr 2025 schwach,

wenngleich sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr verlangsamte. Die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten führten dazu, dass zahlreiche Investitionsvorhaben verschoben oder reduziert wurden. Die Zahl der Baugenehmigungen blieb auf niedrigem Niveau und erreichte nicht das für eine Entspannung des Wohnungsmarktes erforderliche Volumen. Gleichzeitig zeigte sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stabil. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb, insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen, hoch. Auch unsere Genossenschaft konnte im Jahr 2025 eine stabile Entwicklung der Umsatzerlöse aus Vermietung verzeichnen.

„Die Bevölkerungsentwicklung bleibt eine zentrale Herausforderung. Für Gotha werden stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert.“

Im Freistaat Thüringen entwickelte sich die Wirtschaft im Jahr 2025 ähnlich verhalten wie im Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote bewegte sich weiterhin bei zwischen 4 bis 10 % und lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt, jedoch unter dem Niveau mehrerer anderer Bundesländer. Der Landkreis Gotha verzeichnete zum Jahresende 2025 einen leichten Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,5 %. Die industrielle Struktur Thüringens, insbesondere der Industriezweig der Automobilzulieferer, bleibt anfällig für konjunkturelle Schwankungen. Stabilisierend wirkten insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen sowie öffentliche Dienstleistungen.



📷 Augustinerstraße 13 und 15

Die Bevölkerungsentwicklung bleibt eine zentrale Herausforderung. Deutschland zählt rund 83,5 Millionen Einwohner. Da weiterhin mehr Menschen sterben als geboren werden, ist das natürliche Bevölkerungswachstum negativ. Zuwanderung gleicht diesen Rückgang teilweise aus. Gleichzeitig schreitet die Alterung der Gesellschaft voran. Der steigende Anteil älterer Menschen beeinflusst langfristig den Arbeitsmarkt, die sozialen Sicherungssysteme und das Wirtschaftswachstum.

In der Residenzstadt Gotha waren im Jahr 2025 rund 46.000 Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz laut dem Thüringer Landesamt für Statistik gemeldet. Die Be-

völkerungszahl blieb damit weitgehend stabil, wenngleich weiterhin ein Sterbeüberschuss zu verzeichnen ist. Zuzüge aus dem In- und Ausland tragen zur Stabilisierung der Einwohnerzahl bei. Die Nachfrage nach Wohnraum in Gotha ist insgesamt leicht rückläufig. Der Vermietungsstand ist weiterhin gut, was die Attraktivität des Standortes unterstreicht. Die gute verkehrliche Anbindung sowie die Lage zwischen den Oberzentren Erfurt und Eisenach wirken sich positiv auf die Stadtentwicklung aus. Für Gotha werden stabile Bevölkerungszahlen prognostiziert, es wurde sogar von einem leichten Bevölkerungswachstum ausgegangen.

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) vertritt weiterhin über 230 Mitgliedsunternehmen, darunter Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften, die gemeinsam rund 263.000 Wohnungen im Freistaat bewirtschaften. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen ist im Jahr 2025 leicht auf unter 8 % gesunken. Während in strukturschwächeren Regionen weiterhin Wohnungen leer stehen und teilweise Rückbaumaßnahmen erforderlich bleiben, ist in den Ballungszentren Erfurt, Weimar und Jena nahezu Vollvermietung zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Verbandsunternehmen entwickelte sich weiterhin moderat und liegt bei rund 5,50 € je m² Wohnfläche. Die Unternehmen tragen damit wesentlich zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums bei. Aufgrund gestiegener Personal-, Energie- und Instandhaltungskosten erhöhten sich die kalten Betriebskosten weiter leicht. Die warmen Betriebskosten stabilisierten sich infolge gesunkener Energiepreise gegenüber den Vorjahren, liegen aber immer noch deutlich über den Preisen vor der Energiekrise.

📷 Begrüßung der ersten Mieter
Heinoldsgasse 1–13



2. Geschäftsverlauf

Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer gemeinsamen Sitzung im Dezember 2024 die Unternehmensplanung für die Jahre 2025 bis 2033 beraten und beschlossen. In der Auswertung des Plan/Ist-Vergleiches per 31.12.2025 konnte festgestellt werden, dass die Planziele erreicht und übertroffen wurden.

Das 130. 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 unsere Kreditgeber, 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 2025 erneut die Notenbankfähigkeit.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Wesentlichen durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten 9,60 Mio.€ (Vorjahr 9,24 Mio.€) und die Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 4,25 Mio.€ (Vorjahr 3,46 Mio.€), verringert um die Erlösschmälerung für nicht vermietete Wohnungen 600,5 T€ (Vorjahr 505,1 T€), bestimmt. Durch die schwierige Vermietungssituation im Jahr 2025 sind die Erlösschmälerung aus Sollmieten um 95,4 T€ angestiegen.

Die Umsatzerlöse haben sich insgesamt von 12,2 Mio.€ im Jahr 2024 auf 13,2 Mio.€ im Jahr 2025 erhöht. Die Ursache dafür ist die Fertigstellung der Heinoldsgasse 1–13 mit Vermietungsbeginn im Januar 2025. 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 2025 bei 5,90 € pro m² Wohnfläche.



Vermietungssituation

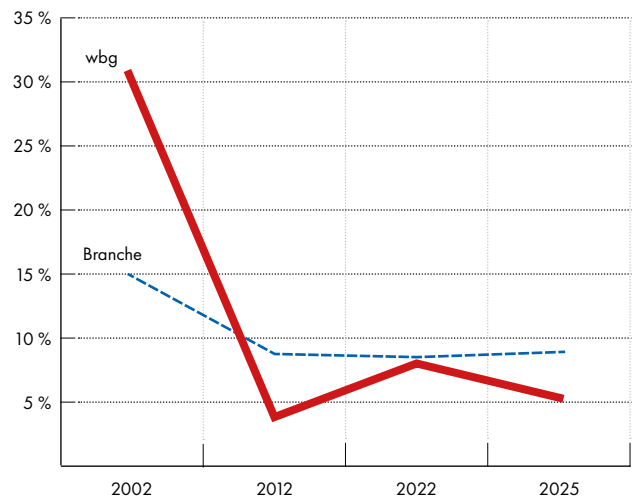
Die Vermietungsquote zum Stichtag 31.12.2025, bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand, betrug 94,8 % (Vorjahr 93,5 %).

Am 31. Dezember 2025 waren 118 Wohnungen, das sind 5,17 % (Vorjahr: 151 Wohnungen = 6,56 %), nicht vermietet.

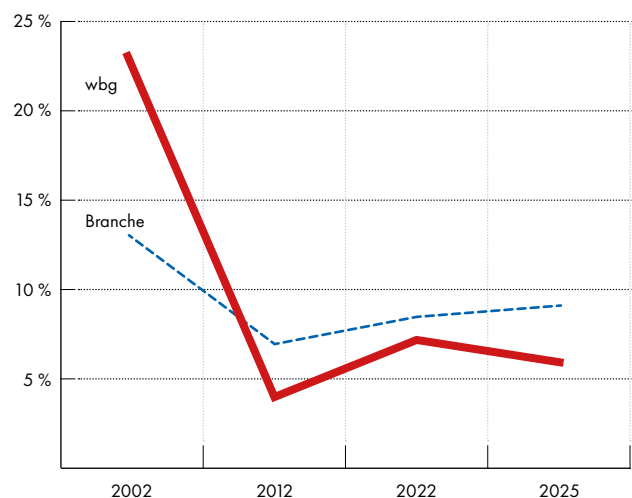
Im Geschäftsjahr konnten 177 Wohnungen an Bestands- und Neumitglieder vermietet werden; 158 Nutzungsverhältnisse wurden gekündigt.



Entwicklung Leerstandsquote



Erlösschmälerung durch Leerstand



Der Leerstand stellt sich per 31.12.2025 im Einzelnen wie folgt dar:

modernisierter Bestand und Eigentumswohnungen (1.628 WE)	74 WE	4,55 %
teilmodernisierter Bestand (655 WE)	44 WE	6,71 %

Nach Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Heinoaldgasse 1–13 im Jahr 2025 standen 38 Wohnungen ab 15.01.2025 für die Vermietung zur Verfügung.

Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand ist im Jahr 2025 auf 600,5 T€ (2024 – 505,2 T€) angestiegen.

Investitionen

Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

Hauptaugenmerk der Investitionen lag im Geschäftsjahr 2025 auf Beendigung der Modernisierung des Gebäudes Heinoldsgasse 1–13 mit 447,5 T€ und der Strangsanierung in der Hützelgasse 6–10 / Blumenbachstraße 2,4 mit 921,6 T€.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Strategie der Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aus Eigenmitteln fortgeführt. Schwerpunkte der Investitionen aus Eigenmitteln war die Sanierung der Treppenhäuser in der Straße der Einheit 6–10 und Kohlstockstraße 6, die Erneuerung der Hausanschlüsse in der Kohlstockstraße 1–13 sowie der Abriss eines alten Garagenkomplexes in der Lothringerstraße.

Insgesamt haben wir 2,69 Mio.€ in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert,

darunter für

die laufende Instandhaltung	409.232,34 €
die Herstellung der Vermietbarkeit	963.042,94 €
die planmäßige Instandsetzung	1.324.329,43 €
	2.696.604,71 €

Die Investitionsstrategie wurde in Übereinstimmung mit der mittelfristigen Planung weitergeführt.

Herstellung der Vermietbarkeit

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 120 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 963,0 T€ für die Vermietung hergestellt, was einem durchschnittlichen Aufwand von 8,1 T€ pro Wohnung entspricht. Die Spannweite des Investitionsaufwandes liegt bei ca. 500,00 € bis ca. 35.000,00 € 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 2025 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	15.158.954,95 €	56,37 %
DZ Hyp	9.318.490,34 €	34,65 %
Nord LB	2.024.721,16 €	7,53 %
Bayerische Landesboden Kreditanstalt	387.466,72 €	1,44 %
	26.889.633,17 €	100,00 %

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig mit ca. 3,02 Mio.€ und außerplanmäßig nach Auslauf der Zinsbindung mit 1,42 Mio.€ getilgt.

Das Ergebnis eines soliden Kreditmanagements, die Fortführung der Entschuldungsstrategie der Genossenschaft, spiegeln sich in der Veränderung des Zinsaufwandes 475,5 T€ (Vorjahr 415,4 T€) wider. Der leichte Anstieg geht auf die Neuverschuldung für Investitionen in das Wohngebiet Berg, Heinoldsgasse, Augustinerstraße zurück. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine neuen Kredite aufgenommen und für die folgenden Jahre ist aktuell keine Kreditaufnahme geplant.

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- und der Nahostkonflikt und die neue Außen- und Wirtschaftspolitik der USA haben bzw. werden zu steigenden Zinsen für zukünftige Kapitalmarktdarlehen und Krediten der KfW führen. Ebenso führt die Politik der EU mit der weiteren Reglementierung der Banken, hin zu grünen Krediten, zu erhöhten Kreditkosten.



Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der wbg unterlag im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 Risikominimierung veranlasst werden können. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information von Vorstand und Aufsichtsrat zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft.

Die in der Genossenschaft 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.



📍 Augustinerstraße

Wohnungseigentum

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden zum Stichtag 31.12.2025 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 hundertprozentige Eigentümerin dieser beiden Anlagen wird.

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 standen den Erträgen von insgesamt 13.592.312,92 € Aufwendungen von 12.130.416,45 € gegenüber.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung betrugen dabei 13,17 Mio.€ (Vorjahr 12,15 Mio.€) und haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 1,02 Mio.€ erhöht.

Die Erlösschmälerung aus Sollmieten ist auf 600,5 T€ (Vorjahr 505,1 T€) angestiegen.

Insgesamt schließt die wbg das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.461.896,47 € ab.

Die Wertung dieses Ergebnisses belegt, dass die wbg ihre insgesamt positive Entwicklung fortsetzt und im Jahr 2025 erhebliche Eigenmittel für Investitionen bereitgestellt hat. Ein Anteil von 10 % des Jahresüberschusses wird der gesetzlichen Gewinnrücklage (146.189,65 €) zugeführt. Damit beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 1.315.706,82 €.

Das Betriebsergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

Betriebsergebnis	2025	2024	2023	2022	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Betriebsleistung	+ 13.365,1	+ 13.063,4	+ 11.878,0	+ 10.755,0	+ 10.589,0
Betriebsaufwand	– 12.006,6	– 10.639,3	– 9.342,4	– 8.149,8	– 8.183,6
Betriebsergebnis	1.358,5	2.424,1	2.535,6	2.605,2	2.405,4

„ Insgesamt haben wir 2,69 Millionen Euro in Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.

4. Finanzlage

Die Liquidität hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,27 Mio.€ aufgrund der Abrechnung von der Baumaßnahme Heinoldsgasse 1–13, Instandsetzungsmaßnahmen und getätigter Sondertilgungen verringert.

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

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	2025	2024	2023	2022	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	7.181,0	5.934,6	7.886,6	6.793,5	6.238,1
Veränderung des Liquiditätssaldos	– 1.272,1	1.246,4	– 1.952,0	1.093,1	555,4
Stand 31. Dezember	5.908,9	7.181,0	5.934,6	7.886,6	6.793,5

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2025	2024	2023
Cashflow laufende Geschäftstätigkeit	3.996,5	4.508,3	6.007,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 311,1	– 4.814,5	– 10.233,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 4.957,5	1.552,6	2.274,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	+ 5.908,9	+ 1.246,4	– 1.952,0



5. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Der Anlagendeckungsgrad beträgt 106,1 % per 31.12.25. Die Objektverschuldung beträgt 203,16 €/m² Wohnfläche. Der Restbuchwert der Wohngebäude beläuft sich auf 61,2 Mio. €. Dies entspricht einem Buchwert von 462,64 €/m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die Bilanzsumme um 3,13 Mio.€ und das Anlagevermögen um 1,83 Mio.€ verringert,

maßgeblich dafür sind die planmäßigen Abschreibungen und die Inanspruchnahme liquider Mittel für die Finanzierung der Bautätigkeit und der Sondertilgung von Kreditverbindlichkeiten.

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

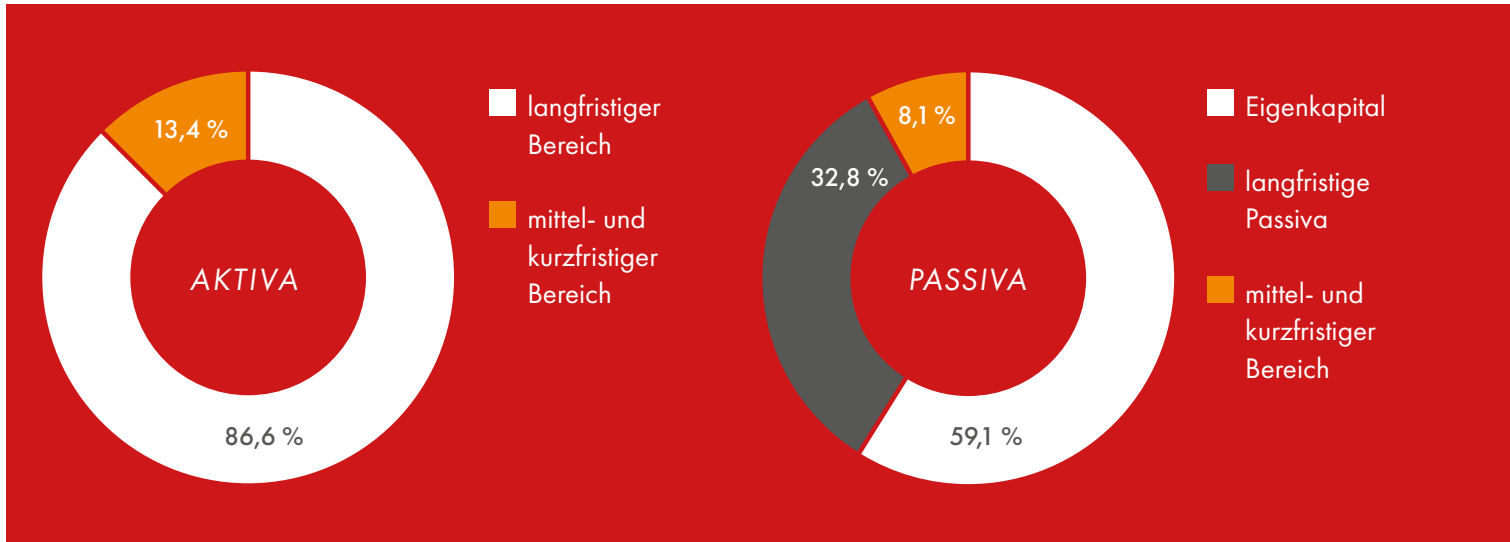
Aktiva	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich	71.024,2	86,6	72.852,4	85,6	70.842,2	87,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	10.997,9	13,4	12.301,1	14,4	10.274,0	12,7
Bilanzsumme	82.022,1	100	85.153,5	100	81.116,2	100

Passiva	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich						
davon Eigenkapital	48.488,6	59,1	47.011,1	55,2	44.273,1	54,6
davon sonstige langfristige Passiva	26.889,6	32,8	31.399,4	36,9	30.456,1	37,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	6.643,9	8,1	6.743,0	7,9	6.378,0	7,8
Bilanzsumme	82.022,1	100	85.153,5	100	81.116,2	100

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (71.024,2 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital (26.889,6 T€) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) und Eigenkapital (48.488,6 T€) finanziert.

Die Eigenkapitalquote gemäß Handelsbilanz beträgt 59,1 % (Vorjahr 55,2 %). Für die Jahre 2026 bis 2034 gehen wir davon aus, dass die Eigenkapitalquote weiterhin stabil bleibt und mit zunehmender Entschuldung ansteigt.



Vermögenslage zum 31.12.2025

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

Entwicklung des Eigenkapitals	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital (T€)	48.488,6	47.011,1	44.273,1	41.446,8	38.835,2
Eigenkapitalquote (%)	59,1	55,2	54,6	55,8	54,9

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken

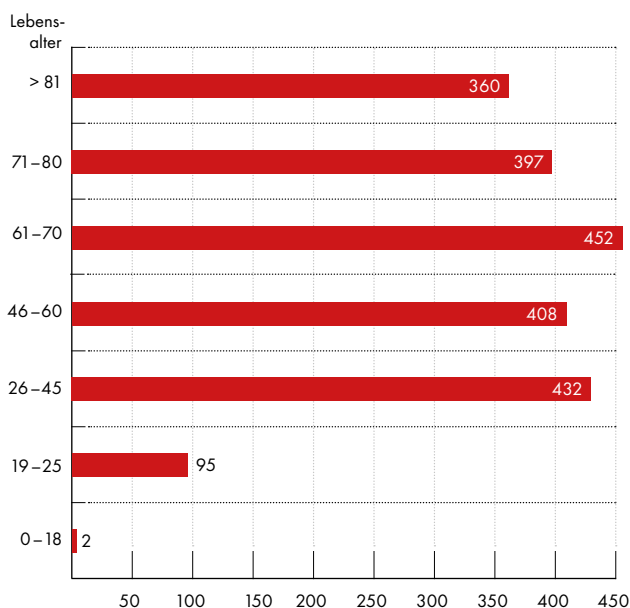
Die Chancen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir vor allem:

- 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 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 Entwicklung der Leitzinsen,
- dem Ukraine- und Nahostkonflikt und seinen Auswirkungen auf die Finanzmärkte und Energiepreise.

Altersstruktur der im Bestand wohnenden Mitglieder der wbg, Stand 31.12.2025



Jubiläumsbuch 130 Jahre wbg



Prognose

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch im Geschäftsjahr 2026 mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Für die Bundesrepublik Deutschland wird nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute lediglich ein moderates reales Wirtschaftswachstum im Bereich von etwa 0,5 % bis 1,0 % erwartet.

Nach einer anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in den Vorjahren zeigen sich zu Beginn des Jahres 2026 weiterhin nur verhaltene Erholungstendenzen in der Bundesrepublik Deutschland. Zwar wurden wirtschaftspolitische Maßnahmen zur Stärkung von Investitionen und Wettbewerbsfähigkeit eingeleitet, jedoch entfalten diese bislang nur begrenzte Wirkung.

Die exportorientierte deutsche Wirtschaft steht weiterhin unter Druck. Geopolitische Spannungen, handelspolitische Unsicherheiten sowie eine verhaltene Weltkonjunktur begrenzen die Wachstumsimpulse aus dem Außenhandel. Auch wenn

sich einzelne Absatzmärkte stabilisieren, ist insgesamt nur mit moderaten Impulsen für das Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Die Unternehmen agieren weiterhin vorsichtig. Investitionsentscheidungen werden aufgrund erhöhter Finanzierungskosten und unsicherer Absatzperspektiven zurückhaltend getroffen. Zwar hat die Europäische Zentralbank ihre Leitzinspolitik zuletzt moderat gelockert, dennoch verbleibt das Zinsniveau im historischen Vergleich auf einem erhöhten Stand. Dies erschwert insbesondere in der Bau- und Immobilienwirtschaft die Realisierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Eine nachhaltige Belebung der Baukonjunktur ist daher auch im Jahr 2026 nicht zu erwarten.

„Die Energiepreise haben sich im Jahresverlauf weitgehend stabilisiert, verbleiben jedoch auf einem Niveau oberhalb der Vorkrisenjahre.“

Die Energiepreise haben sich im Jahresverlauf 2025 weitgehend stabilisiert, verbleiben jedoch auf einem Niveau oberhalb der Vorkrisenjahre. Zusätzlich wirken steigende CO₂-Abgaben, höhere Personal- und Materialkosten sowie wachsende kommunale Gebühren belastend. Für private Haushalte bedeutet dies weiterhin hohe kalte und warme Betriebskosten. Trotz zuletzt stabilerer Einkommensentwicklung bleibt die Konsumneigung verhalten, wenngleich sich eine leichte Verbesserung der Verbraucherstimmung abzeichnet.

Der Landkreis Gotha und die Residenzstadt Gotha behaupten sich weiterhin als bedeutende Industriestandorte in Thüringen. Die industrielle Basis der Region erweist sich trotz gesamtwirtschaftlicher Schwäche als vergleichsweise robust. Mit der fortschreitenden Entwicklung des Gewerbegebiets Gotha Süd „GothA4“ werden zusätzliche Unternehmensansiedlungen vorbereitet und mittelfristig neue Arbeitsplätze geschaffen.

Vom weiteren Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes Erfurter Kreuz gehen auch 2026 positive strukturelle Effekte für die Region aus. Die dort entstehenden zusätzlichen Arbeitsplätze führen perspektivisch zu einer stabilen bis steigenden Nachfrage nach Wohnraum im westlichen Thüringen. Bereits heute übersteigt in der Landeshauptstadt Erfurt die Wohnraumnachfrage in vielen Marktsegmenten das Angebot. Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen Erfurt, dem Ilm-Kreis und dem Landkreis Gotha zur



abgestimmten Wohnraumentwicklung wird daher weiter an Bedeutung gewinnen.

Auch im Tourismus zeigt sich die Region weiterhin gut positioniert. Aufbauend auf den Impulsen der Vorjahre stabilisieren sich die Übernachtungszahlen auf einem hohen Niveau. Die touristische Attraktivität des Landkreises Gotha trägt somit weiterhin positiv zur regionalen Wertschöpfung bei.

Für unsere Genossenschaft bedeutet das Jahr 2026 ein Konsolidierungs- und Stabilitätsjahr nach den umfangreichen Investitionen der vergangenen Jahre. Die abgeschlossene Quartiersentwicklung in der Gothaer Innenstadt bildet eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietungserfolge und stabile Erträge. Vor dem Hintergrund eines insgesamt angespannten wirtschaftlichen Umfeldes liegt der Fokus weiterhin auf wirtschaftlicher Stabilität, maßvoller Investitionstätigkeit, energetischer Optimierung des Bestandes sowie einer nachhaltigen und sozial verantwortlichen Bestandsentwicklung.

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Planungshorizont bis 2035 wurden mit dem Finanz- und Bauausschuss des Aufsichtsrates im November 2025 beraten und in der Aufsichtsratssitzung am 9. Dezember 2025 einstimmig beschlossen. Bei Eintreten der angenommenen Planungsprämissen wird die Genossenschaft im Jahr 2026 einen Jahresüberschuss von ca. 75,4 T€ erwirtschaften.

Der geplante Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Umsatzerlöse aus Mieten, ohne Umlagen	8,99 Mio.€
Instandhaltungskosten	4,00 Mio.€
Personalaufwand	1,39 Mio.€
Abschreibungen	2,21 Mio.€
Zinsaufwendungen	0,48 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 16. April 2026



Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus
Technischer Vorstand

 Preisgekröntes Quartier
Berg – Heindolsgasse – Augustinerstraße



📷 Die vtw-Preisträger 2025 (v.l.n.r.): Frank Spangenberg (SWG Mühlhausen), Inge Klaat (SWG Nordhausen), Heike Backhaus und Steffen Priebe (wbG Gotha eG), Matthias Hartung (GEWOG Bad Salzungen)



📷 Preisübergabe: Dr. Tobias Knoblich (TMDI), Cordula Wiegand (WOBAG Saalfeld) und Frank Emrich (vtw) übergeben den Preis an Heike Backhaus und Steffen Priebe (wbG Gotha eG).

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Geschäftsjahr

Vorjahr

AKTIVA

€

€

€

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände		39,10	267,67
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	70.293.473,67		65.545.640,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.539,96		143.539,96
Grundstücke ohne Bauten	290.101,81		290.101,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.116,07		154.563,70
Anlagen im Bau	0,00	70.837.231,51	6.531.265,98
Finanzanlagen			
Beteiligungen	186.891,75		186.891,75
Andere Finanzanlagen	15,50	186.907,25	15,50
Anlagevermögen insgesamt		71.024.177,86	72.852.286,62

UMLAUFVERMÖGEN

Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.228.454,12		4.253.522,75
Andere Vorräte	8.975,66		8.975,66
Geleistete Anzahlungen	261.694,01	4.499.123,79	231.276,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.950,88		32.946,88
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.003,86		16.164,52
Sonstige Vermögensgegenstände	539.429,79	589.384,53	577.132,95
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.908.902,73	7.181.008,95
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		520,83	228,05

BILANZSUMME

82.022.109,74

85.153.542,38

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Geschäftsjahr

Vorjahr

PASSIVA

€

€

€

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.400,00		94.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.692.160,00		1.689.280,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	1.792.000,00	0,00
Kapitalrücklage		1.106.528,44	1.099.228,44
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage gemäß § 40 Abs. 2 Satzung	3.523.661,85		3.377.472,20
Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 3 Satzung	4.167.285,41		4.167.285,41
Andere Ergebnisrücklagen gem. § 40 Abs. 3 Satzung	26.229.964,64		23.813.260,62
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	44.274.400,38	10.353.488,48
Bilanzgewinn		1.315.706,82	2.416.704,02
Eigenkapital insgesamt:		48.488.635,64	47.011.119,17

Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		1.102.935,76	902.892,15
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.889.633,17		31.399.419,46
Erhaltene Anzahlungen	4.719.986,90		4.508.250,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.221,05		81.515,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	741.484,15		1.211.930,50
Sonstige Verbindlichkeiten	13.536,79	32.399.862,06	10.360,19
davon aus Steuern: 987,11 €			(2.630,93 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		30.676,28	28.054,27

BILANZSUMME

82.022.109,74 85.153.542,38

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01.01.2025 – 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.170.111,95		12.153.415,34
b) aus Betreuungstätigkeit	3.660,00		3.300,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.300,89	13.178.072,84	6.479,89
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 25.068,63	834.978,47
Sonstige betriebliche Erträge		278.143,82	290.664,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.263.372,76	6.451.508,41
Rohergebnis		6.167.775,27	6.837.329,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.052.713,65		968.122,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 5.280,00 €	244.099,27	1.296.812,92	218.212,50 (5.280,00 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.275.317,40	2.178.209,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		775.037,28	548.462,50
Erträge aus Beteiligungen	36.812,50		25.400,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.283,76	136.096,26	171.555,85
davon aus der Abzinsung: 2.240,29 €			(2.240,29 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		474.550,42	415.431,68
davon aus der Abzinsung: 62,17 €			(1.086,63 €)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.123,38	17.500,88
Ergebnis nach Steuern		1.464.030,13	2.688.346,41
Sonstige Steuern		2.133,66	3.119,72
JAHRESÜBERSCHUSS		1.461.896,47	2.685.226,69
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		146.189,65	268.522,67
BILANZGEWINN		1.315.706,82	2.416.704,02

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 für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), in der aktuellen Fassung.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Aufwendungen für die Modernisierung von Gebäuden, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen, werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.
- Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich erfolgter Abschreibungen bilanziert.

Folgende Abschreibungssätze werden verwendet:

Wohngebäude	2 %
Garagen	4 %
Parkdeck	3,33 %
Außenanlagen	10 %
Stell-, Spiel- und Mülltonnenstandplätze	10 %
Garagen auf fremdem Grundstück	8 %
Geschäftsgebäude	4 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 % bis 33,33 %

Die Vermögensgegenstände werden linear abgeschrieben.

- Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von über 150,00 € bis 800,00 € (netto) wurde im Jahr 2025 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 51,2 T€ abgeschrieben worden. Eine Weiterverfolgung der Forderungen ist gewährleistet.



- Ausfallrisiken wurden durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen (1 %) berücksichtigt.
- Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.
- Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen. (Anlage 1)
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.228.454,12 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 4.253.522,75 €).
3. Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung (Vorjahr)	42.950,88 (32.946,88)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	7.003,86 (16.164,52)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	539.429,79 (577.132,95)	505.473,94 (477.249,73)
Gesamtbetrag	589.384,53	

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



Stimmkarte für Vertreterversammlung

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

Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	317.400,00 €
Rückstellung für Verpflichtung aus Anstellungsverträgen und Verwaltungskosten	221.921,53 €
Rückstellung für Sanierungsbeiträge	157.383,63 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	148.069,57 €
Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	103.500,00 €

6. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen. (Anlage 3)
7. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 30.676,28 € enthält die bereits im Dezember 2025 erhaltenen Nutzungsentgelte für den Monat Januar 2026.

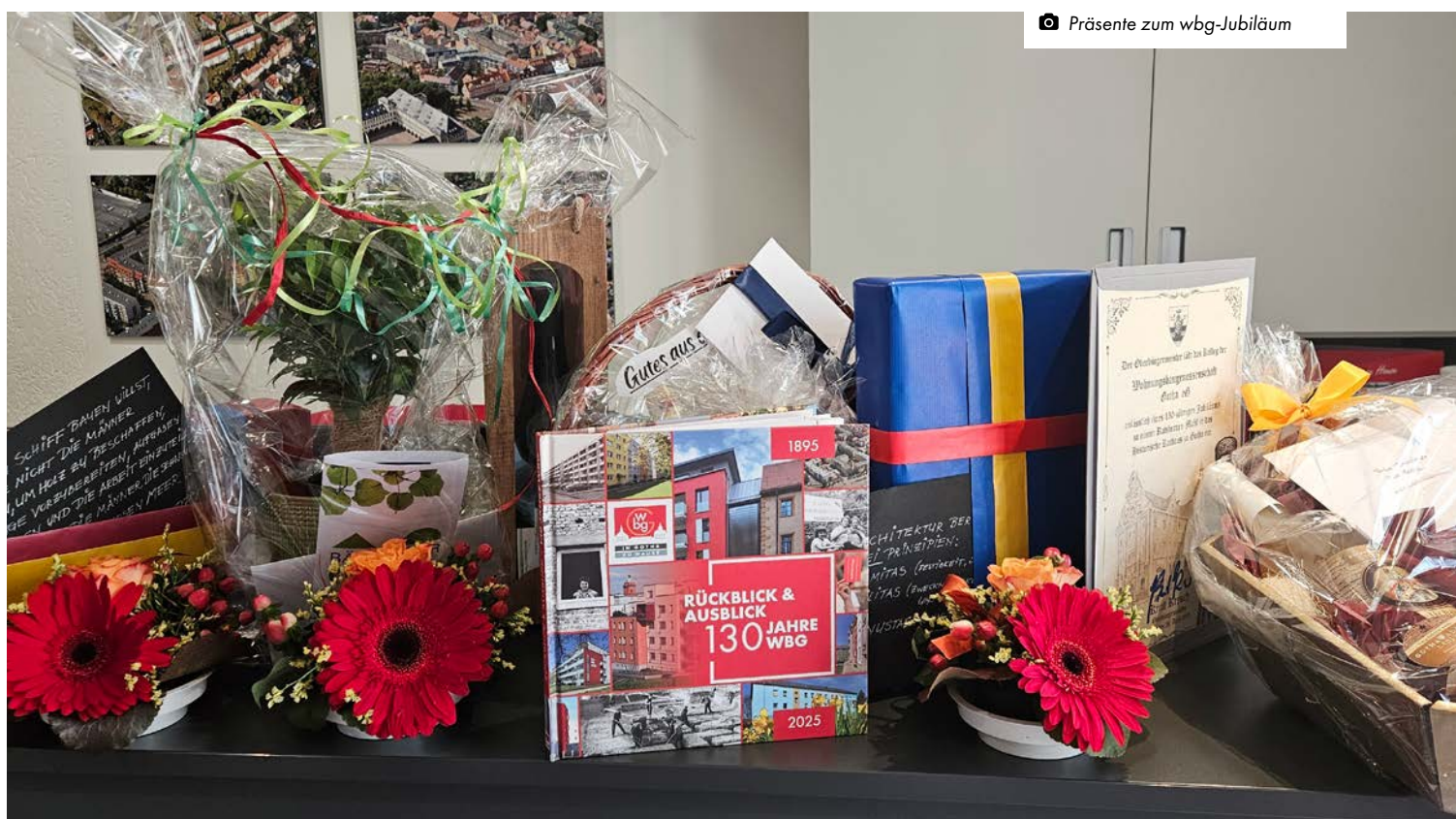
II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2025 sind periodenfremde Erträge in Höhe von 66.021,47 € (Vorjahr 129.619,07 €) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 55.090,88 € (Vorjahr 28.205,38 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft verwaltet im Rahmen der Betreuungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften zum 31.12.2025 auf von ihrem Vermögen getrennten Konten 667.596,33 €.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit/ geringfügig
kaufmännische Mitarbeiter	12	–
technische Mitarbeiter	5	–
Auszubildende	1	–
Hauswarte	–	4
	18	4



📷 Präsente zum wbg-Jubiläum

3. Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.524
Zugang	+ 167
Abgang	– 179
Anzahl der verbleibenden Mitglieder am Schluss des Geschäftsjahres	2.512

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.880,00 € erhöht.

- Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.
- Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.461,9 T€ ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 146,2 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.315,7 T€ in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.
- 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 16.04.2026



Steffen Priebe
Kaufmännischer Vorstand



Heike Backhaus
Technischer Vorstand

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Bestehend aus 51 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 2025

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



2.512
Mitglieder
per 31.12.2025

wählen

51 Vertreter
Vertreterversammlung

wählen

Aufsichtsrat

bestellt

Vorstand

beschäftigt

Mitarbeiter

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK/HK 01.01.2025	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
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	129.977.787,48	447.208,64	0,00	0,00	6.531.265,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.033.189,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	290.101,81	0,00	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	555.366,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagen im Bau	6.531.265,98	0,00	0,00	0,00	– 6.531.265,98
Sachanlagen Gesamt	138.420.500,05	447.208,64	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen					
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	186.907,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	138.626.538,03	447.208,64	0,00	0,00	0,00

AK/HK zum 31.12.2025	kum. AfA 01.01.2025	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgänge	kum. AfA zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
19.130,73	18.863,06	228,57	0,00	19.091,63	39,10	267,67
136.956.262,10	64.432.147,23	2.230.641,20	0,00	66.662.788,43	70.293.473,67	65.545.640,25
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	290.101,81
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	400.802,59	44.447,63	0,00	445.250,22	110.116,07	154.563,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.531.265,98
138.867.708,69	65.755.388,35	2.275.088,83	0,00	68.030.477,18	70.837.231,51	72.665.111,70
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
186.907,25	0,00	0,00	0,00	0,00	186.907,25	186.907,25
139.073.746,67	65.774.251,41	2.275.317,40	0,00	68.049.568,81	71.024.177,86	72.852.286,62

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten per 31.12.2025

	Stand zum 31.12.2025	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Siche- rung
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.889.633,17	2.996.012,44	7.604.659,61	16.288.961,12	26.889.633,17 GPR
Vorjahr	(31.399.419,46)	(3.369.063,44)	(9.521.524,73)	(18.508.831,29)	(31.399.419,46)
Erhaltene Anzahlungen	4.719.986,90	4.719.986,90	0,00	0,00	
Vorjahr	(4.508.250,70)	(4.508.250,70)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.221,05	35.221,05	0,00	0,00	
Vorjahr	(81.515,94)	(81.515,94)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	741.484,15	741.484,15	0,00	0,00	
Vorjahr	(1.211.930,50)	(1.211.930,50)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.536,79	13.536,79	0,00	0,00	
Vorjahr	(10.360,19)	(10.360,19)	(0,00)	(0,00)	
	32.399.862,06	8.506.241,33	7.604.659,61	16.288.961,12	
Vorjahr	(37.211.476,79)	(9.181.120,77)	(9.521.524,73)	(18.508.831,29)	

GPR = Grundpfandrechte

Rücklagenspiegel per 31.12.2025

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	1.099.228,44	0,00	7.300,00	1.106.528,44
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	3.377.472,20	0,00	146.189,65	3.523.661,85
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	23.813.260,62	2.416.704,02	0,00	26.229.964,64
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.353.488,48	0,00	0,00	10.353.488,48
Rücklagen gesamt	42.810.735,15	2.416.704,02	153.489,65	45.380.928,82



📷 Fanfaren- und Showorchester beim Sommerfest



📷 130 Jahre – Sommerfest



📷 Unsere Schulanfänger erhalten ihre Zuckertüten beim Sommerfest



📷 Luftbild vom Sommerfest zum 130-jährigen Jubiläum

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

ZEITTADEL ZUR GESCHICHTE DER WBG





- 26.08.2008** Aufsichtsrat und Vorstand beraten und beschließen die Betreuungsstrategie der wbg für Mitglieder im hohen Lebensalter als genossenschaftliche Antwort auf den demografischen Wandel
-
- Jan. 2010** Auszeichnung des Bauvorhabens Fritzelsgasse 8 – 26 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2009“
-
- 04.06.2010** Mitgliederfest zum Abschluss der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahme der Wohngebäude Bohnstedtstraße 1 – 23
-
- 14.09.2010** Der Aufsichtsrat beschließt mit Wirkung vom 01.01.2011 eine neue Unternehmens- und Führungsstruktur der wbg im Zusammenhang mit dem satzungsgemäßen Ausscheiden von Dr. Udo Bender. Die Vorstände Heike Backhaus und Steffen Priebe werden die wbg ab 01.01.2011 gemeinschaftlich führen
-
- 2010** Teilrückbau und Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 61 – 63
-
- 2008 – 2014** Schrittweise Modernisierung und Anbau von 84 Balkonen im Wohngebiet Gotha-Ost
-
- 2010 – 2013** Anbau von 48 Balkonen in der Seebergstraße 48 a – 60
-
- 2012** Sanierung der Gebäude Clara-Zetkin-Straße 69 – 71
-
- 2013** ▶ wbg erhält erstmalig in ihrer Geschichte die Ratingnote „1“ durch die kreditgebenden Banken
 ▶ Sanierung der Gebäude Salzengasse 4 – 10 und Clara-Zetkin-Straße 59 – 60
 ▶ Beginn der Neugestaltung der Außenanlagen im Wohngebiet Gotha-Ost
-
- 25.02.2014** Kauf der Grundstücke Brühl 9 – 15 im Herzen der Residenzstadt Gotha von der Stadt Gotha
-
- 02.04.2014** Kauf der Grundstücke Brühl 9 – 15 und Hospitalgasse von der Baugesellschaft Gotha mbH
-
- 19.05.2014** Beginn der Sanierung der Salzengasse 12 und Klosterstraße 8, 10 mit Anbau von 10 Balkonen in der Klosterstraße
-
- 2014** Erneuerung der Fassade und Neugestaltung der Außenanlagen in der Otto-Geithner-Straße 3 – 17
-
- 21.07.2014** Übergabe der Grundstücke Brühl 9 – 15 an die wbg, feierliche Enthüllung des Bauschildes und symbolischer Spatenstich zum Baubeginn einer modernen und barrierefreien Wohnanlage mit 29 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit
-
- 27.03.2015** Richtfest Brühl 9 – 15
-
- 2015** Sanierung der Clara-Zetkin-Straße 64, 65, 66
-
- 27.04.2015** 120 Jahre wbg – Mitgliederfest auf Schloss Friedenstein
-



- 16.06.**2015** Eröffnung Kinderspielplatz Enckestraße 12 – 22 mit Kinderfest
- 22.06.**2015** Baubeginn Modernisierungsvorhaben Blumenbachstraße 10 – 16 / 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
- 16.01.**2025** Übergabe sanierte Wohnungen Heinoldsgasse 1 – 13 an die ersten Mieter
- 29.04.**2025** Festempfang 130 Jahre wbg Gotha eG und Jubiläumsbuch „Rückblick & Ausblick – 130 Jahre WBG“
- 17.06.**2025** 130 Jahre wbg – Mitgliedersommerfest auf Schloss Friedenstein



📷 Auszeichnung für „Beste Hausgemeinschaft“
Berg 4



📷 Auszeichnung für „Beste Hausgemeinschaft“
Straße der Einheit 10



📷 Festempfang 130 Jahre wbg –
Frank Emrich, vtw-Verbandsdirektor



📷 Festempfang 130 Jahre wbg –
Heike Backhaus und Knut Kreuch



📷 Beim Festempfang: Norbert
Kaschek, WP Horst Gerisch, Jutta
Markert, Christine Grund (BGG)





📷 Auszeichnung für „Beste Nachbarn 2025“
Janet Dill und Eckhard Pförtner



📷 Heike Backhaus, Frank Schlöffel
(Prokurist ab 01.12.2025), Steffen Priebe



📷 Festempfang 130 Jahre wbg –
Vertreter im Gespräch



📷 Präsent für die Beste Hausgemeinschaft



📷 Rückblick – 100. Geburtstag von Ursula Zacke
am 25. November 2025 – Florian Schulz übergibt
ein Präsent der wbg



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GOTHA eG**

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Verwaltung



Breite Gasse 11
99867 Gotha

Öffnungszeiten

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

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
Michael Reichel
Dirk Wächter
Dr. Bernd Seydel

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 2026