

# INHALT

## KAPITEL 1

### DER LAGEBERICHT 2019

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
2. WIRTSCHAFTSBERICHT
  - 2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF
  - 2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE
  - 2.4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
3. PROGNOSEBERICHT
4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

## KAPITEL 2

### DER JAHRESABSCHLUSS 2019

1. BILANZ
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
3. ANHANG

## KAPITEL 3

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM JAHRESGESCHÄFTSBERICHT SOWIE DEN BILANZDOKUMENTEN DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## KAPITEL 4

### VERTRETERVERSAMMLUNG

GEWÄHLTE VERTRETER DER WBG „AUFBAU“ GERA EG

## KAPITEL 5

### DIE FAKTEN

ALLE WICHTIGEN INFORMATIONEN DER WBG „AUFBAU“ GERA EG IM ÜBERBLICK

# DAS VORWORT

## WBG „AUFBAU“ GERA EG – AUCH IN KRISENZEITEN EIN VERLÄSSLICHER PARTNER

### DIE CORONA-KRISE

Die Ausbreitung des Virus in der Corona-Krise trifft die Menschen weltweit sehr stark.

Millionen Menschen sind schon erkrankt, tausende sind gestorben und weltweit wird fieberhaft nach Medikamenten und einem Impfstoff gesucht, um die Virusinfektion heilen und eindämmen zu können.

Voraussichtlich wird es noch viele Monate, vielleicht sogar bis zu zwei Jahre und länger dauern, bis wirksame Medikamente und ausreichende Impfstoffe die erforderlichen Schutzmaßnahmen endgültig ablösen können. Bis dahin werden noch weltweit Menschen erkranken, viele werden sterben.

Durch die Schutzmaßnahmen werden wir alle von erheblichen Einschränkungen im Berufsalltag, im öffentlichen Leben, aber auch im privaten Bereich betroffen sein.

Neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Einschränkungen durch Schutzmaßnahmen werden wir aber auch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten haben.

### DAS VIRUS – EINE WIRTSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNG

Weltweit erwarten die Experten einen der stärksten Wirtschaftseinbrüche der Nachkriegszeit.

Auch in Deutschland sind erhebliche Produktionsunterbrechungen eingetreten, die Wirtschaftsleistung geht zurück, es ist mit einer Pleitewelle, gerade kleinerer Firmen, zu rechnen und viele Menschen verdienen durch Kurzarbeit oder fehlende Umsätze in ihrer Selbständigkeit deutlich weniger Geld.

Selbst die von der Bundesregierung gebilligten 156 Milliarden € Finanzhilfen werden voraussichtlich nicht verhindern können, dass die deutsche Wirtschaft stark getroffen wird, die Steuereinnahmen einbrechen und Neuverschuldungen von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich werden, um die sozialen Auswirkungen und die wirtschaftlichen Folgen abzufedern.

Es werden weitere große Anstrengungen erforderlich sein, um die Auswirkungen der Pandemie einzudämmen.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird der deutsche Wohnungsmarkt jedoch nur unterdurchschnittlich von der Krise betroffen sein.

Das heißt für unsere Genossenschaft, dass wir unsere Aufgaben weiter erfüllen können und die notwendigen Instandhaltungen, Reparaturen und Investitionen – unter Berücksichtigung der Bedingungen der Corona-Krise – durchgeführt werden.



## EIN AUSBLICK AUF DER GRUNDLAGE SOLIDER GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG kann auch für das Jahr 2019 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Auf der Grundlage langfristig abgestimmter Investitions- und Finanzplanungen wurden im Geschäftsjahr 2019 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 8,2 Mio. € durchgeführt.

Des Weiteren flossen 1,9 Millionen € in diverse Grundstücks- und Gebäudeankäufe.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.186,8 T€ ab.

Der im 3. Quartal 2019 begonnene Aufzugsanbau an der Rudolstädter Straße 22 – 30 konnte auch unter Bedingungen der Corona-Krise erfolgreich abgeschlossen werden.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeiten im Jahr 2019 war darüber hinaus die Instandhaltung des Wohnungsbestandes, geprägt durch die Strangsanierungen in den Objekten Eichenstraße 2 – 12 und Bruno-Brause-Straße 1 – 3, welche zusammen 2,64 Mio. € Kosten auslösten.

Auch wenn die geplanten Strangsanierungen in der Platanenstraße 20 – 32 sowie in der Kastanienstraße 13 auf Grund der Corona-Krise verschoben werden mussten, sind weitere erforderliche Reparaturen und Instandsetzungen bisher nicht gefährdet.

Wir haben uns auf die Auswirkungen der Corona-Krise eingestellt. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wirken engagiert an der Lösung der Herausforderungen mit. Der neu geregelte Geschäftsbetrieb vermeidet unnötige Sozialkontakte.

Dabei stoßen wir bei unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf viel Verständnis und Mitwirkungsbereitschaft.

Notwendige Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten können unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen ausgeführt werden.

Auch in den kommenden Monaten werden wir unter veränderten Bedingungen in der Lage sein, unseren Mietern ein sicheres und bezahlbares Wohnen zu garantieren.

Axel Bartzok  
Kaufmännischer Vorstand

Andreas Schricker  
Technischer Vorstand

# DER LAGEBERICHT 2019

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
2. WIRTSCHAFTSBERICHT
  - 2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - 2.2. Geschäftsverlauf
  - 2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
  - 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
3. PROGNOSEBERICHT
4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN



# KAPITEL 1

# DER LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Grundlage des Geschäftsmodells der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG ist die Vermietung und Verwaltung von genossenschaftlichem Wohn- und Geschäftsraum.

Unternehmenszweck ist die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung.

Die Genossenschaft wurde 1956 gegründet und blickt somit auf eine über 60-jährige Tradition zurück.

Die WBG „Aufbau“ Gera eG bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 einen Bestand von 4.254 Wohnungen und gewerbliche Einheiten.

Die Mieteinheiten der Genossenschaft befinden sich überwiegend im Stadtgebiet von Gera, 249 Mieteinheiten werden in Jena und 38 Wohnungen im ländlichen Umfeld von Gera vermietet.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber weiter an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 dadurch lediglich um 0,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt

die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

Der Preisauftrieb in Deutschland hat sich im Jahr 2019 verlangsamt. Die Inflationsrate lag im Jahresschnitt bei 1,4 % und damit auf dem tiefsten Stand seit drei Jahren. Sinkende Preise für Heizöl und Kraftstoffe bremsten den Anstieg der Verbraucherpreise. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, war die Inflationsrate im Dezember 2019 höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Vor allem Energie war zum Jahresende wieder teurer.

Im November 2019 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 45,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber November 2018 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 0,7 % zu (+298.000 Personen). Die Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahreszeitraum hatte im Januar 2019 noch 1,1 % und im Juni 0,9 % betragen. Damit setzte sich der Beschäftigungszuwachs fort, seine Dynamik schwächte sich im Laufe des Jahres 2019 jedoch ab.

Erwerbslos waren im November 2019 1,36 Millionen Personen. Das waren 43.000 Personen weniger als im Vorjahresmonat (-2,9 %). Die Erwerbslosenquote lag bei 3,1 %.



In Thüringen waren im Jahresdurchschnitt 59.100 Männer und Frauen ohne Job. Das sind rund 3.100 weniger als im Jahr zuvor. Die durchschnittliche Erwerbslosenquote lag 2019 bei 5,3 Prozent. Damit waren in Thüringen seit 1991 noch nie so wenige Menschen von Arbeitslosigkeit betroffen.

Im Geschäftsstellenbezirk Gera lag die Arbeitslosenquote Ende Dezember 2019 bei 6,6 Prozent. Für 2020 erwarte man eine Arbeitslosenzahl, die auf dem derzeitigen Niveau verharrt (OTZ vom 4.1.2020). Der Arbeitsmarkt sei nach wie vor aufnahmebereit, wenngleich weniger dynamisch als noch im Vorjahr (Kay Senius, Chef der Arbeitsagenturen in Thüringen).

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings wuchs die Bevölkerung deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner und damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark reduzieren. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt die jährliche Reduzierung von - 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis - 14.800 Personen im Jahr

2029 (Maximum), wobei Thüringen im Durchschnitt pro Jahr ca. 12.800 Einwohner verliert. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040.

Gemäß den Angaben der Stadt Gera hatten Ende 2019 94.564 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Gera - 910 weniger als im Vorjahr. Das Durchschnittsalter lag bei 48,3 Jahren.

Nach der neuesten Bevölkerungsprognose der Stadt Gera (veröffentlicht am 4.12.2018) mit einem Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2045, erscheint entgegen früherer Prognosen ein Anstieg der Bevölkerung denkbar und möglich. In der Hauptvariante wird ein grundlegendes Stagnieren der Einwohnerzahl mit leichtem Aufwärtstrend prognostiziert. Danach würde sich die Einwohnerzahl bis 2045 um 96.000 bis 97.000 Einwohner einpendeln.

#### Ausblick

Ökonomen erwarten durch die Coronavirus-Krise einen der stärksten Wirtschaftseinbrüche der Nachkriegszeit. Produktionsunterbrechungen und der weitgehende Stillstand des öffentlichen Lebens führen die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Zudem wird eine Pleitewelle gerade bei kleineren Firmen, Kleinstunternehmen und bei Solo-Selbständigen befürchtet, weil die wegen der Corona-Schutzmaßnahmen derzeit keine oder kaum Umsätze machen können. Betroffen davon könnten sehr viele Arbeitnehmer sein. Je nach Szenario schrumpfe die deutsche Wirtschaft um 7,2 bis 20,6 Prozentpunkte. Das entspräche Kosten von 255 bis 729 Milliarden Euro. „Die Kosten werden voraussichtlich alles übersteigen, was aus Wirtschaftskrisen oder Naturkatastrophen der letzten Jahrzehnte in Deutschland bekannt ist“, sagte der Ifo-Präsident Clemens Fuest. Wie schwer die Rezession ausfällt, wird davon abhängen, wann die Wirtschaft wieder in eine Art Normalität zurückfindet.

# DER LAGEBERICHT

Um die Folgen der Pandemie für Wirtschaft und Beschäftigte abzufedern, bringt die Bundesregierung ein Multimilliardenpaket auf den Weg. Das Kabinett billigte Finanzhilfen von 156 Milliarden Euro.

Der deutsche Wohnungsmarkt wird voraussichtlich unterdurchschnittlich von der Krise getroffen, sie wird jedoch auch nicht ganz am Wohnungsmarkt vorbeigehen. Denn viele Interessenten

werden angesichts der hohen Unsicherheit hinsichtlich Beschäftigung und Einkommensperspektiven zumindest kurzfristig den geplanten Eigentumserwerb oder den Umzug in eine neue Mietwohnung verschieben. Vor allem in den teuren Lagen der Großstädte könnten daher die Wohnimmobilienpreise etwas nachgeben (Immobilienreport der HELABA vom 31.03.2020).

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre wurde im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.186,8 (2018: T€ 2.233,4). Die Leerstandsquote konnte stabil gehalten werden. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur marginal um 0,3 % auf 6,5 % (2018: 6,2 %).

Das Betriebsergebnis verminderte sich um T€ 1.696,4 auf T€ 327,0. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungskosten (T€ + 1.966,3), denen höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ + 631,0) gegenüberstehen.

Die Eigenkapitalquote befindet sich mit 71,5 % (2018: 69,7 %) weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die im Jahr 2019 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug monatlich 4,99 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 4,83 €/m²). Der Anstieg von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der Mieterhöhungen nach Mietspiegel in 2018 sowie das der Neuvermietung des Neubaus Himmelreich in Jena Mitte des Jahres 2018.

Die Anzahl der Wohnungen verringerte sich im Geschäftsjahr 2019 per Saldo um 19 Wohnungen. Den Zugängen wegen Ankauf (17 WE) stehen Abgänge durch Umwidmungen in Gästewohnungen (19 WE) und für Eigennutzung (6 WE) sowie Wohnungszusammenlegungen (11 WE) gegenüber. Die Zahl der Gewerbeeinheiten erhöhte sich im Geschäftsjahr durch Ankauf (2 ME) und Umwidmung (-1 ME) um 1 Einheit.

Zum 31. Dezember 2019 wurden 4.214 Wohnungen, 40 Gewerbeeinheiten und 29 Gästewohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 262.032 qm bewirtschaftet. Ferner waren 186 Garagen, 410 Stellplätze sowie 1.390 Parkkartenstellflächen im Bestand der Genossenschaft.

Im Eigentum der Genossenschaft befindet sich des Weiteren das Verwaltungsgebäude der WBG „Aufbau“ Gera eG einschließlich Nebengebäude in der Goethestraße 6 in Gera.

Im Zentrum der Bestandsbewirtschaftung steht die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Dabei haben die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen sowohl in den Bestand als auch in Erwerbsobjekte hohe Priorität.

Auf Grundlage einer abgestimmten Investitions- und Finanzplanung wurden im Geschäftsjahr 2019 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von Mio. 8,2 € durchgeführt. Des Weiteren flossen Mio. € 1,9 in diverse Grundstücks- und Gebäudeankäufe.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit 2019 war die Instandhaltung des Wohnungsbestandes, geprägt durch die Strangsanierung in den Objekten Eichenstraße 2 – 12 (Mio. € 0,8) und Bruno-Brause-Straße 1 – 3 (Mio. € 1,6), wobei es sich bei letztgenannten Objekt um einen 11-Geschosser handelt und damit eine große Herausforderung für alle Beteiligten darstellte.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte vollständig aus Eigenmitteln.





Der Aufzugsanbau an der Rudolstädter Straße 22 – 30 stellte einen weiteren Schwerpunkt in der Modernisierungstätigkeit dar, mit dessen Ausführung im III. Quartal 2019 begonnen wurde. Um einen ebenerdigen Zugang zu den Wohnungseingängen gewährleisten zu können, war es notwendig, die im Gebäude befindlichen Treppen zu entfernen und neu anzuordnen. Insgesamt wurden fünf moderne Aufzugsanlagen an den Treppenhäusern der jeweiligen Eingänge angebracht. Die Fertigstellung erfolgte im März 2020. Die Kosten hierfür betragen insgesamt T€ 1.721,8, davon entfielen T€ 1.456,6 auf das Jahr 2019. Die Finanzierung erfolgt mit nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüssen des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms (ThürBarR), durch Kapitalmarktdarlehen sowie mit Eigenmitteln.

Weitere Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 waren unter anderen die Sanierung der Bieblacher Straße 59 – 61 (T€ 738,9), bei der neben Grundrissveränderungen auch ein Anbau von Balkonen erfolgte; der Ausbau des Handwerkerstützpunktes in der Roschützer Straße (T€ 203,3), die Erneuerung der Fenster incl. Rolladeneinbau in der Flurstraße 11 – 15, 19 – 21, 10 – 12 und in der Karl-Marx-Str. 12 – 14 (T€ 225,9), Dachabdichtungen an diversen Objekten (T€ 143,0), der Markisenanbau an den Objekten Pößnecker Straße 1 – 17 und 2 – 26 und Zeulenrodaer Str. 27 – 35 (T€ 52,6), die Fassadenreinigung der Kurt-Keicher-Straße 103 – 105 (T€ 42,4) und die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in Teilen von Lusan (T€ 40,5). Darüber hinaus wurden für Modernisierungen und Instandsetzungen bei Mieterwechsel, Reparaturleistungen und für sonstige Instandhaltungen Mio. € 2,9 ausgegeben.

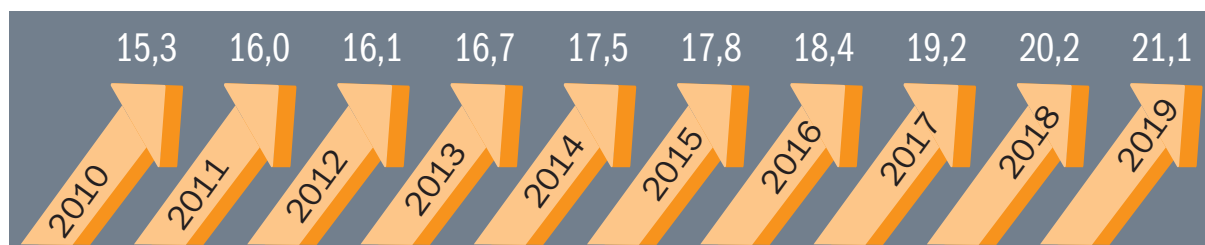
Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 2019 durchschnittlich 24,30 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2018: € 16,88).

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte der Ankauf von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Gera und einem Wohngebäude in Jena mit 5 Wohnungen. Die Ankaufobjekte in Gera-Untermhaus und in Gera-Zentrum werden derzeit saniert und werden voraussichtlich im 1. Quartal 2021 bzw. 4. Quartal 2020 der Vermietung zugeführt.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hat die Genossenschaft die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss 2019 in Höhe von Mio. € 0,2 resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Mio. 1,0), außerplanmäßigen Abschreibungen (Mio. € 0,2) und höheren Instandhaltungskosten (Mio. € 0,4).

Insgesamt kann die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG als positiv beurteilt werden. Trotz der schwierigen demographischen Entwicklung konnten die Umsatzerlöse erhöht, der Leerstand nahezu stabil gehalten und neue Mitglieder gewonnen werden. Die Investitionen in den Bestand erhöhten sich 2019 auf 33,56 €/m<sup>2</sup> und liegen damit um 32,3 % über dem Branchendurchschnitt. Gleichzeitig konnte die Objektverschuldung um 14,52 €/m<sup>2</sup> auf 155,20 €/m<sup>2</sup> reduziert werden. Der nachhaltige Cash Flow aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,65 €/m<sup>2</sup> auf 42,56 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt kann die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft als sehr gut eingeschätzt werden.

#### UMSATZERLÖSE DER WBG „AUFBAU“ GERA 2010 – 2019 IN MIO. EURO



# DER LAGEBERICHT

## 2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Genossenschaft weist unverändert eine sehr solide Vermögens- und absolut sichere Finanzlage auf.  
Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2019 T€		31.12.2018 T€		Veränderung T€
Langfristig gebundenes Vermögen	158.127,4	94,4%	157.752,7	92,8%	374,7
Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen	3.373,6	2,0%	2.883,0	1,7%	490,6
Liquides Vermögen	6.105,8	3,6%	9.285,7	5,5%	- 3.179,9
	<b>167.606,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>169.921,4</b>	<b>100,0%</b>	- 2.314,6

KAPITAL					
Eigenkapital	123.457,6	73,7%	122.203,8	71,9%	1.253,8
Sonderposten für Investitionszulage	225,8	0,1%	235,6	0,1%	- 9,8
Langfristiges Fremdkapital	40.666,1	24,3%	44.241,2	26,1%	- 3.575,1
Langfristiges Kapital	164.349,5	98,1%	166.680,6	98,1%	- 2.331,1
Kurzfristiges Fremdkapital	3.257,3	1,9%	3.240,8	1,9%	16,5
	<b>167.606,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>169.921,4</b>	<b>100,0%</b>	- 2.314,6



Das Anlagevermögen beträgt 94,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Anlagendeckungsgrad am Bilanzstichtag beträgt laut Strukturbilanz 104,0% (2018: 105,7%).

Das langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich durch Investitionen in Sachanlagen (Mio. € 4,1) und Zuschreibungen (Mio. € 0,9), denen planmäßige (Mio. € 4,4) und außerplanmäßige Abschreibungen (Mio. € 0,2) gegenüberstehen.

Die Zuschreibungen erfolgten bei mehreren Grundstücken in Gera und Jena (T€ 902,7) sowie bei einem Objekt in Gera (T€ 40,0), da der Grund für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr besteht. Bei einem Objekt überstieg der Buchwert den Verkehrswert, so dass eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 235,0 notwendig wurde.

Das Eigenkapital lt. Strukturbilanz erhöhte sich durch den Jahresüberschuss (Mio. € 1,2) sowie aus Einzahlungen auf die Ge-

schaftsguthaben (Mio. € 0,1) gegenüber dem Vorjahresstichtag nominell um Mio. € 1,3 und erreicht nunmehr eine Quote von 73,7 % (2018: 71,9 %).

Das langfristige Fremdkapital betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr wurden die Darlehen mit Mio. € 3,5 planmäßig und mit Mio. € 0,6 außerplanmäßig getilgt. Ein Darlehen in Höhe von Mio. € 0,5 wurde valutiert.

Durch Forward-Darlehen wurden vier Darlehen mit einem Gesamtbetrag von Mio. € 3,1 prolongiert.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Am Ende des Geschäftsjahres 2019 standen dem liquiden Vermögen in Höhe von Mio. € 6,1 kurz- und mittelfristige Schulden von Mio. € 3,3 gegenüber. Daraus ergibt sich eine Barliquidität in Höhe von Mio. € 2,8.

Über die Finanzlage der Genossenschaft gibt die zusammengefasste Kapitalflussrechnung Auskunft:

Kapitalflussrechnung nach DRS 21	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.663,3	8.138,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.108,8	- 4.019,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.734,4	- 6.180,2
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 3.179,9</b>	<b>- 2.061,0</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 5.663,3) reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 3.477,6) und Zinszahlungen (T€ 1.007,2) für Objektfinanzierungsmittel zu decken.

Es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflowüberschuss von T€ 1.178,5.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nachzukommen. Während des gesamten Berichtszeitraumes bestand eine Liquiditätsreserve zwischen 4,7 und 7,5 Monatssollmieten. Auf der Grundlage langfristiger Finanzpläne sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsprobleme erkennbar.

# DER LAGEBERICHT

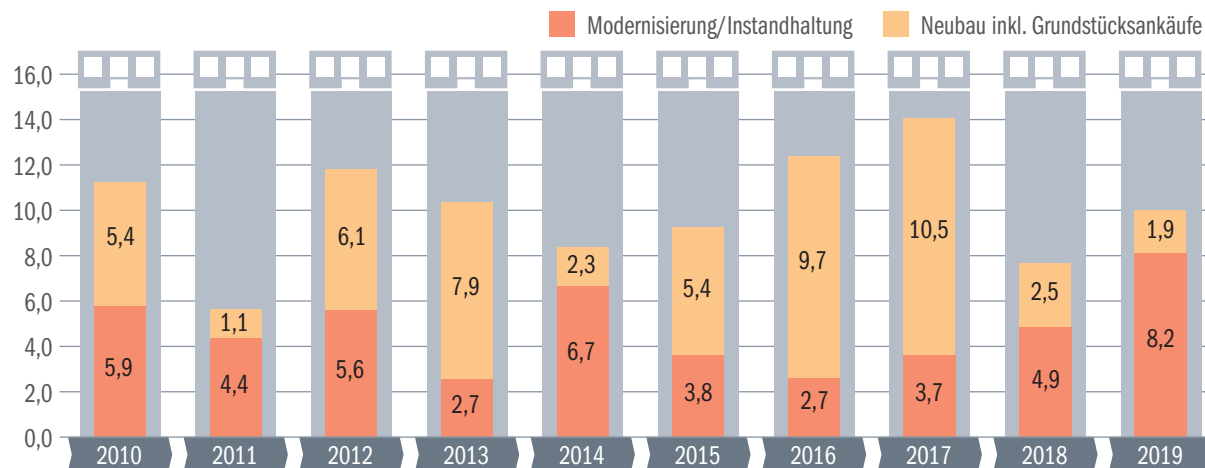
Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.186,8 ab, der sich aus den folgenden Teilbereichen zusammensetzt:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	327,0	2.023,4	- 1.696,4
Finanz- und Beteiligungsergebnis	123,4	157,5	- 34,1
Neutrales Ergebnis	773,9	91,3	682,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.224,3 - 37,5	2.272,2 - 38,8	- 1.047,9 1,3
Jahresüberschuss	<b>1.186,8</b>	<b>2.233,4</b>	<b>- 1.046,6</b>

Maßgeblichen Einfluss auf das **Betriebsergebnis** hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches sich aufgrund gestiegener Instandhaltungskosten (T€ + 1.993,5) verringerte. Dem gegenüber stehen höhere Sollmieten (T€ + 663,2), die sich im Wesentlichen aus der Vermietung der neugebauten Wohnanlage „Himmelreich“ in Jena sowie aus Mieterhöhungen nach Mietspiegel ergeben. Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** resultiert aus Zins- (T€ 74,4) und Beteiligungserträgen (T€ 49,0).

Das **Neutrale Ergebnis** enthält aufwandseitig insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (T€ 235,0). Ertragsseitig werden im Wesentlichen Zuschreibungen auf Grundstücke (T€ 902,7) und Gebäude (T€ 40,0) ausgewiesen.

INVESTITIONEN DER WBG „AUFBAU“ GERA 2010 - 2019 IN MIO. EURO





## 2.4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Betriebliche Kennzahlen		2019	2018	Branchen- durchschnitt 2018*)
Objektverschuldung	<u>Dauerfinanzierungsmittel</u> m² Wohn- und Nutzfläche	<b>155,2</b>	169,7	202
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital * 100</u> Bilanzsumme	<b>71,5%</b>	69,7%	58,6%
Zinsquote	<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	<b>6,7%</b>	7,9%	10,2%
Kapitaldienstquote	<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	<b>30,0%</b>	31,4%	38,6%
Fluktuationsrate	<u>Zahl der Kündigungen</u> Zahl der WE+GE im Jahresdurchschnitt	<b>8,8%</b>	8,4%	8,5%
Mietenmultiplikator	Grundstücke mit Wohnbauten+ Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	<b>9,6</b>	10,1	8,8
Tilgungskraft	<u>Cashflow</u> Planmäßige Tilgung	<b>1,4</b>	1,9	1,6
Dynamischer Verschuldungsgrad	<u>Bilanzsumme-Eigenkapital-Sonderposten- kurzfristiges Umlaufvermögen-flüssige Mittel</u> Cashflow	<b>7,0</b>	5,3	8,1

\*) für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand über 3.000 Wohneinheiten

Die Qualifikation und Motivation unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind Schlüsselfaktoren für den geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft. Wir legen daher großen Wert auf ständige Aus- und Weiterbildung und eine gezielte Personalentwicklung. Derzeit bilden wir einen „Immobilienkaufmann“ aus.

Einem Studenten an der Dualen Hochschule Gera-Eisenach stehen wir als Praxispartner zur Verfügung. Eine Vielzahl von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen nahmen 2019 an unterschiedlichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil. Die Kosten hierfür betrugen T€ 14,6.

# DER LAGEBERICHT

## 3. PROGNOSEBERICHT

Bei der Investitionsplanung für das Jahr 2020 liegt der Schwerpunkt auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand von Gera. Insgesamt sind für das Jahr 2020 Mio. € 10,8 eingeplant. Als umfangreichste Maßnahme ist die Fortführung des in 2019 begonnenen Aufzugsanbau an insgesamt 14 Hauseingängen mit einem Investitionsvolumen von Mio. € 5,3 zu nennen, wobei davon bereits Mio. € 1,5 in 2019 anfielen. Für den Aufzugsanbau liegen Fördermittelbescheide des Landes Thüringen im Rahmen des Barrierereduzierungsprogramms in Form von Baukostenzuschüssen in Höhe von Mio. € 1,5 vor.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden die geplanten Strangsanierungen des 10-Geschossers Kastanienstraße 13 (T€ 1.000) und der Platanenstraße 22 – 32 (T€ 750,0). Die zeitliche Ausführung der Strangsanierungen wird unter Berücksichtigung der Auswirkungen aus der Coronakrise präzisiert.

Bei den 2019 erworbenen Immobilien Bielitzstraße 1 und Joliot-Curie-Straße 18 sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen mit Investitionen von T€ 635,0 bzw. T€ 250,0 vorgesehen.

Des Weiteren enthält der Investitionsplan unter anderem Kosten für den Ausbau unseres Handwerkerstützpunktes in der Roschützer Straße (T€ 500,0), die Sanierung der Bachstraße 36/Wagnergasse 4 in Jena (T€ 900,0), diverse Flachdachsanierungen (T€ 150,0), die Erneuerung von weiteren Hausanschlussstationen (T€ 100,0), den Umbau von Absperrventilen und Zählereinrichtungen in nicht zugänglichen Mieterkellern (T€ 100,0), die Sanierung von Schmutz- und Regenwasserleitungen (T€ 150,0) sowie diverse Fassadenreinigungen (T€ 100,0).

Bis auf die Kosten für den Aufzugsanbau werden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus Eigenmitteln finanziert.

Die Verbesserung der Bestandsstruktur durch Erwerb und Neubau von Wohnobjekten an gefragten Standorten ist auch weiterhin von Bedeutung. Grundstücke in Jena als zukunftssicherer Wohnstandort und gute Lagen in Gera sind Zielgebiete für neue Standortentscheidungen.

Auch die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt das weitere Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Für weitere Ankäufe wurden in den Investitionsplan 2020 Mio. € 0,9 eingestellt.

Laut unserer Planung wird das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von Mio. € 1,8 abschließen.

Es wird mit einem Liquiditätsmittelabbau von Mio. € 1,2 gerechnet. Dieser Mittelabfluss resultiert aus:

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit:	Mio. €	7,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit:	Mio. €	- 6,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:	Mio. €	- 2,1
Veränderung Finanzmittelbestand:	Mio. €	- 1,2

Die jährlich fortgeschriebene Langfristplanung umfasst einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist über den Planungszeitraum stabil. Die Jahresergebnisse sind bei vorsichtig unterstellten Prämissen durchweg positiv.

Der Finanzmittelbestand verringert sich von Mio. € 6,8 im Jahr 2019 auf zunächst Mio. € 5,6 im Jahr 2020 und erhöht sich dann bis zum Ende des Planungszeitraumes sukzessive auf Mio. € 12,9.

Unter Ausnutzung des derzeitigen Zinsniveaus sind Großteile des Darlehensportfolios mit Zinsbindungsauslauf bis Ende 2020 bereits mit günstigen Anschlusskonditionen (Forward-Darlehen) vereinbart.

Aufgrund der vorhergesagten demografischen Entwicklung in Gera müssen wir von einem erneuten Anstieg des Leerstandes ausgehen. Die Erlösschmälerungen bei den Sollmieten erhöhen sich aufgrund unserer vorsichtigen Planungsrechnung bis zum Jahr 2029 auf 8,1 % (2019: 5,9 %).



## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt, so dass adäquate Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Die Objekt- und Unternehmensbezogenen Kennzahlen und Risiken werden durch ein regelmäßiges Risiko-Reporting ermittelt und ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage analysiert.

Derzeit sind keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung beeinträchtigen könnten. Die solide wirtschaftliche Situation der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG wird auch durch die fortlaufend gesicherte Zahlungsfähigkeit und hohe Liquidität belegt.

Seit Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Ein weiteres Risiko für die regionale Wohnungswirtschaft stellt immer noch die demografische Entwicklung dar. Durch die weiterhin zu erwartenden Sterbefallüberschüsse wird die Einwohnerzahl weiter zurückgehen und der Anteil der Älteren wird drastisch steigen. Während zurzeit etwa jeder vierte Thüringer älter als 65 ist, wird es in 20 Jahren bereits jeder Dritte sein.

Die Haushaltsgrößen werden sich ändern, was wiederum veränderte Anforderungen an die Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitte stellt.

Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten,

Versorgungseinrichtungen und Ähnlichem verfügen sollten, nach. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird weiter steigen.

Aufgrund von unterbrochenen Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten wird es einen deutlichen Anstieg der Altersarmut geben, so dass mit erhöhten Forderungsausfällen zu rechnen ist.

Die Absicherung der zukünftigen Wohnkosten wird die Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen stellen.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen. Beachtet werden sollte auch, dass kaum mehr Verbesserungen des Wohnstandards durch Modernisierung möglich sind, da bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Vielmehr wird der Anteil der Instandsetzung deutlich steigen. Folgerichtig muss die Refinanzierung aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieten gewährleistet werden können.

Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist jedoch eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann. Wichtig sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet u.a. leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis für den Erhalt preiswerter Nutzungsgebühren.

Des Weiteren wird ein weiterer Rückgang der Haushalte zu verzeichnen sein. Ohne weitere Rückbaumaßnahmen könnte das zu einem erneuten Anstieg des Leerstandes führen.

Neben Neubaumaßnahmen und der baulichen Anpassung der Wohnungsbestände zum Beispiel durch Grundrissveränderungen und durch den vollzogenen und geplanten An- bzw. Einbau von Aufzügen bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern eine breite Palette wohnbegleitender Dienstleistungen, so dass die Mitglieder der möglichst lange in ihren „eigenen“ vier Wänden und in ihrer

# DER LAGEBERICHT

gewohnten Umgebung leben können. Unterstützung erhalten sie auch von den Mitarbeitern der Genossenschaft, insbesondere durch das mit fünf Mitarbeitern besetzte Sozialmanagement. Für die persönliche Beratung und Betreuung ihrer Mitglieder und Mieter bei allen Fragen und Problemen rund um's Wohnen hat die WBG Aufbau ein breites Netzwerk mit den verschiedensten Unternehmen entwickelt, die über Jahre zu zuverlässigen Ansprechpartnern wurden sowohl im Sozial-, Betreuungs- und Pflegebereich als auch bei den unterschiedlichsten Handwerks- und Baudienstleistungen.

Die Genossenschaft fühlt sich in einer Zeit großer gesellschaftlicher Umbrüche den traditionellen Grundgedanken genossenschaftlichen Handelns, wie Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung weiterhin ebenso verpflichtet wie einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Geschäftstätigkeit. Mit einer ausgewogenen Neubau- und Sanierungspolitik und der Förderung des genossenschaftlichen Lebens wollen wir unseren Mitgliedern auch die Sorge vor der Zukunft nehmen, so dass auch ältere und vielleicht nicht so finanzkräftige Mitbürger in gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnungen ihren Lebensabend verbringen können.

In Anbetracht des demografischen Wandels und des damit verbundenen Durchschnittsalters unserer Mitglieder von 58,3 Jahren werden Strategien zur Gewinnung und Bindung der jüngeren Generation an die Genossenschaft entwickelt.

Die neuen Wohnungsbestände in Jena werden dazu beitragen, das Durchschnittsalter in unserer Genossenschaft weiter zu verbessern.

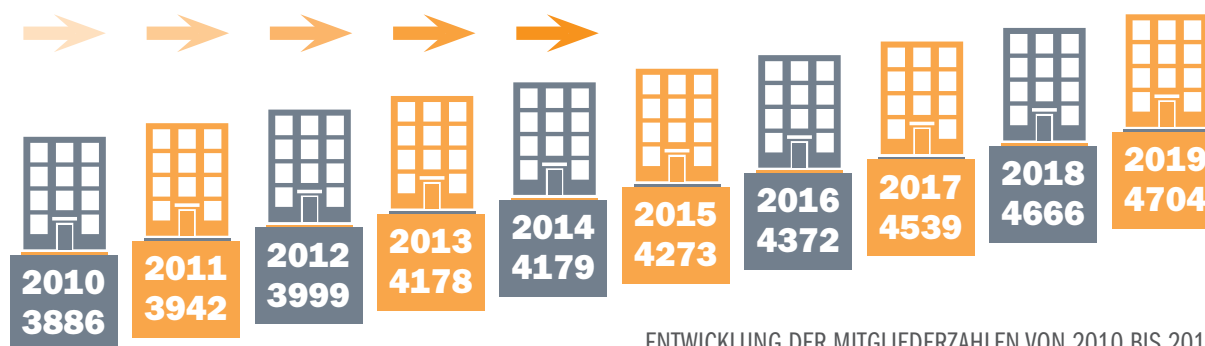
Unser Mitgliederbestand in Jena hatte Ende 2019 ein Durchschnittsalter von 33 Jahren.

Die vorgenannten Markt- und Bestandsanpassungen erfordern hohe Investitionen und folglich auch einen hohen Finanzierungsbedarf.

Die gute wirtschaftliche und finanzielle Situation der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG gewährleistet, dass sie auch zukünftig in der Lage sein wird, diesen Finanzierungsbedarf durch ausreichendes Fremd- und Eigenkapital abzudecken, um auch zukünftig attraktive, marktgerechte und bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt gleichermaßen anbieten zu können. Die im Verhältnis zur Branche sehr starke Wirtschafts- und Finanzkraft der WBG Aufbau Gera eG sehen wir unter Wettbewerbsgesichtspunkten als eine unserer größten Chancen für die Zukunft.

Weitere Chancen sehen wir in der Erweiterung unseres Service- und Betreuungsangebots insbesondere für unsere älteren Mitglieder.

Auf Grundlage der langfristigen Unternehmensplanung wird sich auch in Zukunft eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.



ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN VON 2010 BIS 2019





## 5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Auf Risiken in Bezug von der Genossenschaft verwendeter Finanzinstrumente wird wie folgt eingegangen:

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von zehn und mehr Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Außer Forwards zur Sicherung günstiger Konditionen im Rahmen von Prolongationen werden keine Finanzinstrumente in Anspruch genommen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Eine deutliche Veränderung der Zinsen am Geld- und Kapitalmarkt erwarten wir 2020 nicht, gehen aber insgesamt von einer tendenziell leichten Erhöhung des Zinsniveaus aus. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Dauernutzungsverträge und überwiegend langfristiger Darlehenskonditionen weder akut noch längerfristig zu erwarten. Zusätzlich verfügt unsere Genossenschaft für weitere Kreditaufnahmen im Rahmen der Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Gera, den 09.04.2020

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG

Axel Bartzok

Andreas Schricker

# DER JAHRESABSCHLUSS 2019

1. BILANZ
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
3. ANHANG



## KAPITEL 2

# 1. DIE BILANZ

AKTIVSEITE	Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Vorjahr 2018 Euro
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.746,17	15.883,56
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.935.351,41		145.671.181,05
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.018.775,21		1.029.483,15
Grundstücke ohne Bauten	3.968.091,89		3.341.780,01
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	301.533,75		358.558,99
Anlagen im Bau	1.546.930,29		0,00
Bauvorbereitungskosten	118.739,11		57.867,47
Geleistete Anzahlungen	0,00	150.889.421,66	43.759,70
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.017.382,94		7.017.382,94
Beteiligungen	216.818,65	7.234.201,59	216.818,65
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>158.127.369,42</b>	<b>157.752.715,52</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Unfertige Leistungen</b>	5.577.340,99		5.630.557,83
<b>Andere Vorräte</b>	23.882,79		29.546,91
<b>Geleistete Anzahlungen</b>	123.124,09	5.724.347,87	119.077,68
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	101.290,30		90.017,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.509,98		307.759,68
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	1.328.879,07		1.386.774,24
Sonstige Vermögensgegenstände	905.125,98	2.544.805,33	645.554,39
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.105.788,02		9.285.708,60
Bausparguthaben	679.987,02	6.785.775,04	583.706,84
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.212,53	7.709,41
<b>BILANZSUMME</b>		<b>173.207.510,19</b>	<b>175.839.128,30</b>

PASSIVSEITE	Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro	Vorjahr 2018 Euro
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	302.054,46		297.410,30
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.063.354,72		5.996.441,40
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.928,00	6.370.337,18	616,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		(3.802,01)	(2.663,33)
<b>Kapitalrücklage</b>		147.600,23	147.600,23
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG	88.924.694,18		88.924.694,18
Gesetzliche Rücklage	3.058.095,09		2.939.095,09
Andere Ergebnisrücklagen	19.196.006,65	111.178.795,92	17.186.634,56
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	5.000.000,00		5.000.000,00
Jahresüberschuss	1.186.820,77		2.233.372,09
Einstellung in Ergebnisrücklagen	119.000,00	6.067.820,77	224.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>123.764.554,10</b>	<b>122.501.863,85</b>
<b>Sonderposten f. Inv.-Zulage z. Anlagevermögen</b>		225.763,08	235.628,16
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		386.154,96	573.008,02
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.673.271,50		44.281.319,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.962,80		36.653,25
Erhaltene Anzahlungen	6.631.494,77		6.486.037,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.968,10		77.015,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.109.198,68		1.023.173,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.357,19		287.111,34
Sonstige Verbindlichkeiten	288.009,70	48.789.262,74	337.318,14
davon aus Steuern:	(56.201,00)		(102.980,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		41.775,31	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>173.207.510,19</b>	<b>175.839.128,30</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2019 – 31.12.2019		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
	Euro	Euro	Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.730.055,35		20.099.046,20
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	336.508,70	21.066.564,05	130.851,99
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-53.216,84	66.415,17
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.361.806,82	659.827,85
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.689.123,33		9.567.927,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	386.488,58	12.075.611,91	178.344,74
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.299.542,12</b>	<b>11.209.868,58</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.494.527,27		1.465.863,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	303.840,75	1.798.368,02	297.553,26
davon für Altersversorgung		(28.368,00)	(27.629,60)
<b>Abschreibungen</b>			
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.646.339,99	4.586.892,38
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.015.265,23	881.226,24
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		49.000,00	115.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen		(0,00)	(70.000,00)
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		74.794,85	42.469,07
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(443,70)	(0,0)
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.216.594,75	1.343.563,41
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(0,00)	(774,29)
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		67.263,81	31.736,80
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.679.505,17</b>	<b>2.760.502,21</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		492.684,40	527.130,12
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.186.820,77</b>	<b>2.233.372,09</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		5.000.000,00	5.000.000,00
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen</b>		119.000,00	224.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>6.067.820,77</b>	<b>7.009.372,09</b>







# DER JAHRESABSCHLUSS 2019

## 3. ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG hat ihren Sitz in Gera und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena (Reg.Nr. 200111).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (FormblattVO) wurde beachtet.

Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, werden insgesamt im Anhang aufgeführt.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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

Die **Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und

planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt grundsätzlich linear 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Wohnobjekte H.-Zille-Straße 2, Bachstraße 32, Bachstraße 39, Wagnergasse 4/Bachstraße 36 und Fuchsklamm 16 – 24 werden mit einem Abschreibungssatz von 2,5 % abgeschrieben. Bei den Häusern der Greizer Straße 55 – 65 bestimmen sich die Restwertabschreibungen nach § 7a EStG. Der jährliche Abschreibungssatz für Garagen beträgt linear 4 %, für die Außenanlagen 10 %.

Zuschreibungen bei Grund und Boden (T€ 902,7) und bei Gebäuden (T€ 40,0) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude (T€ 235,0) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Von dem Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren linear abgeschrieben. Auf Zugänge im Geschäftsjahr wurden lineare Abschreibungen zeitanteilig vorgenommen. Geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.

Sie besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % des gezeichneten Kapitals (T€ 100,0) der AUFBAU GmbH – Wohnbau und Verwaltung – mit Sitz in Gera. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 42,6 (2018: T€ 131,1) und einem Eigenkapital von T€ 443,5 (2018: T€ 486,1) ab.





Des Weiteren besitzt die Genossenschaft 100 % der Anteile (T€ 25,0) an der „Schönes Wohnen Jena GmbH“ mit Sitz in Gera. Die im Rahmen eines Anteilskaufes angefallenen Anschaffungskosten betragen T€ 6.896,2. Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft T€ 692,3 (2018: T€ 604,3). Die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 weist einen Jahresüberschuss von T€ 88,0 (2018: Jahresfehlbetrag T€ 1.683,1) aus.

Die Genossenschaft ist mit 10 % (T€ 215,8) an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH beteiligt. Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 675,1 und ein Eigenkapital von T€ 848,3 aus. Weitere Beteiligungen von T€ 1,0 bestehen als Bareinlage bei der „Geraer Wohnungsgenossenschaften GbR“.

Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von T€ 5.577,3 (Vorjahr: T€ 5.630,6) beinhalten die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten. Die Ansprüche werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Für die nicht umlagefähigen Betriebskosten bei Leerstand und Eigennutzung wurde eine aktivische Berichtigung in Höhe von T€ 310,0 gebildet.

Zur Bewertung des Bestandes an **anderen Vorräten** per 31.12.2019 wurde in Anwendung des § 256 HGB die FIFO-Methode als Verbrauchsfolgeverfahren angewendet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert. Sie enthalten keine Einzelpositionen in wesentlichem Umfang, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind. Für die Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe des erwarteten Ausfallrisikos aktivische Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 88,8 gebildet.

Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben (T€ 12,4). Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 1 % wurden für Forderungen aus Vermietung und anderen Lieferungen und Leistungen sowie für sonstige Vermögensgegenstände aktivisch abgesetzt.

Unserer Tochter der „Schönes Wohnen Jena GmbH“ wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Darlehen mit einem Nominalbetrag von 1.400,0 T€ und einer Laufzeit von 20 Jahren gewährt, welches planmäßig getilgt wird. Zum 31.12.2019 hat das Darlehen einen Stand von T€ 1.317,3.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung:	2,1 T€
Forderungen gegen verbundene Unternehmen:	1.257,3 T€

Der **Sonderposten für Investitionszulage** des Jahres 1999 wurde gemäß der Abschreibung der Investitionen in Höhe von 2 % gemindert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem der Restlaufzeit entsprechendem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

# DER JAHRESABSCHLUSS 2019

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen (T€ 609,4) ausgewiesen.

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	88.924.694,18	0,00	0,00	88.924.694,18
Gesetzliche Rücklage	2.939.095,09	0,00	119.000,00	3.058.095,09
Andere Ergebnissrücklagen	17.186.634,56	2.009.372,09	0,00	19.196.006,65
	<b>109.050.423,83</b>	<b>2.009.372,09</b>	<b>119.000,00</b>	<b>111.178.795,92</b>

Die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen:	T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	243,8
Unterlassene Instandhaltung 1. – 3. Monat	22,2
Abschluss- und Prüfungskosten	58,0
Aufbewahrung	24,7
übrige Rückstellungen	37,5
	<b>386,2</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherheit ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel in Anlage 2.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr (T€ 1.109,2) sind Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalte in Höhe von T€ 182,4 enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten T€ 209,4 Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus der Verzinsung des Geschäftsguthabens laut § 17 der Satzung.



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

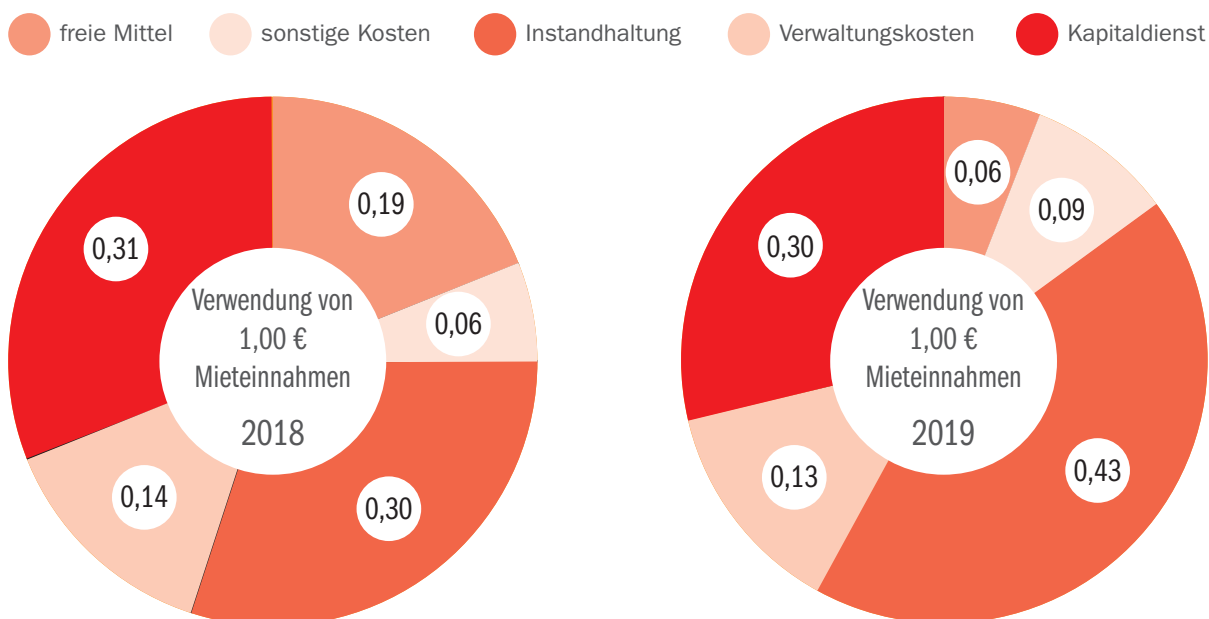
- Erträge aus Zuschreibungen:	T€ 942,7
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:	T€ 52,1
- Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten:	T€ 26,5
- Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen:	T€ 19,2
- Erträge aus Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UstG	T€ 10,1

Des Weiteren enthält der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ verschiedene Schadenersatzansprüche gegenüber Mietern und Versicherungen (T€ 158,7). Weiterhin wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen die ratierliche Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszulage (T€ 9,9) geführt.

Die „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ enthalten T€ 235,0 außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund von dauernder Wertminderung. Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen (T€ 31,1).

Die Erträge aus Beteiligungen (T€ 49,0) betreffen Dividendenausüttungen aus der Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.

Erträge und Aufwendungen aus der Auf-/Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung saldiert unter den Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (T€ 0,4) ausgewiesen.



# DER JAHRESABSCHLUSS 2019

## D. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen Verpflichtungen aus Bauverträgen über Bauleistungen für zwei laufende Bauvorhaben mit einem offenen Gesamtverpflichtungsbetrag von T€ 2.326,0.

### 2. Finanzinstrumente

Als derivative Finanzinstrumente werden Forwarddarlehen eingesetzt.

### 3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	6	2
	<b>32</b>	<b>2</b>

Außerdem wurden vier geringfügig Beschäftigte und ein Auszubildender sowie ein Student beschäftigt.

### 4. Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Genossen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2019	4.666
Zugang 2019	387
Abgang 2019	349
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>4.704</b>

Die verbleibenden Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 39.626 Geschäftsanteilen zu je € 154,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 66,9 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht gem. § 19 der Satzung nicht.

### 5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, lagen nicht vor.



## KAPITEL 3

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES

### ZUM JAHRESGESCHÄFTSBERICHT SOWIE DEN BILANZDOKUMENTEN DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Die Ordnungsmäßigkeit und Kontinuität der Geschäftsführung der WBG „Aufbau“ Gera eG wurde im Jahr 2019 jederzeit gewährleistet.

Die Buchführung entsprach nach unseren Einschätzungen stets den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung.

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr 2019 sieben Mal planmäßig entsprechend dem bestätigten Rahmenarbeitsplan zu Schwerpunkten der wirtschaftlichen Tätigkeit.

Es wurden jeweils die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in Gegenwart und Zukunft auf der Grundlage der aktuellen Situation, insbesondere der regionalen Besonderheiten beraten.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig zur wirtschaftlichen Entwicklung, zum Leerstand, zur finanziellen Situation, über die Erfüllung des Reparatur- und des Investitionsplanes sowie den aktuellen Bezug zu den langfristigen Führungsdokumenten informiert.

Resümierend wurde der Aufsichtsrat in die Lage versetzt, Empfehlungen zu geben und Beschlüsse zu fassen, die der konkreten Situation entsprachen und für die kontinuierlich positive Entwicklung der WBG „Aufbau“ Gera eG erforderlich waren.

Besonders bedeutungsvoll waren und sind die zielführenden Aktivitäten zur schrittweisen strukturellen Veränderung unseres Wohnungsbestandes unter den gegebenen, spezifischen regionalen Bedingungen, die im besonderen Maße durch Bevölkerungsrückgang, Arbeitslosigkeit, Anstieg des Altersdurchschnitts der Mitglieder und Mieter sowie in deren Folge einer verschärften Konkurrenzsituation in Gera charakterisiert werden.

Es gelang dem Vorstand und seinen Mitarbeitern durch zielführende Arbeit mit den Mitgliedern und permanente Marketingarbeit, den Leerstand wiederum zu senken und auf sehr niedrigem Niveau zu halten.

Positiv werden vom Aufsichtsrat die Aktivitäten des Vorstandes im Raum Jena eingeschätzt, die primär die Sicherung des erreichten Bestandes in Gera zum Ziel haben.

Die 30. Ordentliche Vertreterversammlung wurde am 24. Juni 2019 planmäßig und umfassend zur aktuellen Geschäftslage und wirtschaftlichen Situation informiert.

Im Ergebnis sachlicher Diskussionen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Besondere Aufmerksamkeit galt wiederum den geplanten Investitionen, deren Umsetzung durch den hohen Einsatz der Verantwortlichen unseres Bereiches Bau mit den beauftragten Firmen zeitgerecht und im Rahmen des vorgesehenen Budgets realisiert werden konnte.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets konstruktiv und zielführend.

Der Aufsichtsrat konnte in seiner planmäßigen Sitzung am 04.03.2020 die insgesamt positiven Ergebnisse und Kennzahlen zustimmend zur Kenntnis nehmen.

Gleichzeitig wurde durch den Aufsichtsrat allen Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den eigenen Handwerkern und Hausmeistern sowie dem Vorstand Dank und Anerkennung ausgesprochen.

Entsprechend unserer Pflichten als Aufsichtsrat gem. § 38 Abs. 1 des GenG sowie gem. § 25 Abs. 5 der Satzung wurden die zusammengefassten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019 partiell geprüft.

Aus der Ertragslage 2019 ergibt sich ein Betriebsergebnis von 0,33 Mio.€, welches sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. € vermindert hat.

Die Reduzierung resultiert aus gestiegenen Instandhaltungskosten um 1,97 Mio. €, denen höhere Umsatzerlöse aus der



Hausbewirtschaftung in Höhe von 0,63 Mio. € gegenüberstehen. Auf Grund der gestiegenen Umsatzerlöse erhöhte sich der nachhaltige Cash Flow aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr um 0,57 Mio. € und beträgt 42,56 €/m<sup>2</sup> Mietfläche (Vorjahr: 40,91 €/m<sup>2</sup>).

Die hohen Instandhaltungskosten von über 5,8 Mio. € beeinflussen den Cash Flow 2019, welcher sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Mio. € vermindert hat.

Neben den Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten 4,2 Mio. € Investitionen in das Anlagevermögen.

Dem gegenüber stehen 0,5 Mio. € aufgenommene Finanzkredite, so dass über 88 % der Investitionen aus Eigenmitteln finanziert werden konnten.

Zusätzlich zu den planmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von 3,5 Mio. € wurden außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen in Höhe von 600,0 T€ vorgenommen.

Die Zinsaufwendungen konnten so um 126,2 T€ reduziert werden. Auf Grund der vorgenannten Ausgaben verminderten sich die liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahresstichtag um 3,2 Mio. € und betragen zum 31.12.2019 6,1 Mio. €.

Resümierend können wir wiederum zufriedenstellend feststellen,

- die rechtlichen Verhältnisse unserer WBG „Aufbau“ Gera eG sind geordnet und
- die wirtschaftliche Lage ist weiterhin stabil.

Die wesentlichen Kennziffern der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft liegen wiederum günstiger als die entsprechenden Vergleichswerte im Verband.

Auch darin kommen die positive Geschäftslage und Geschäftsentwicklung im Jahre 2019 zum Ausdruck.

Auf der Grundlage der Prüfergebnisse durch den Prüfungsverband wird der Aufsichtsrat der 31. Ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2020 vorschlagen, den Jahresabschluss per 31.12.2019 festzustellen.

Der Aufsichtsrat bestätigt vorab einstimmig den Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2019 und nimmt die Gelegenheit wahr, sich für die jederzeit sachliche und konstruktive Zusammenarbeit beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Geschäftsstelle zu bedanken.

Gera, den 10. März 2020

Helmut Funk  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates

Wolfgang Bernold  
Stellv. Vorsitzender  
des Aufsichtsrates

Tina Witt  
Mitglied des  
Aufsichtsrates

# VERTRETERVERSAMMLUNG

GEWÄHLTE VERTRETER 2019 DER WBG „AUFBAU“ GERA EG





# KAPITEL 4

# VERTRETERVERSAMMLUNG

## GEWÄHLTE VERTRETER DER WBG „AUFBAU“ GERA EG

Vorname Name	Anschrift	Wahlbezirk
Horst Fiebig	Flurstraße 19	1
Ingeborg Wittig	L.-Herrmann-Str. 25	1
Andrea Schubert	Ebertstraße 15	1
Hans Gniechwitz	Lusaner Straße 24/1408	1
Heiko Seidel	Flurstraße 11	1
Manfred Wolfram	Flurstraße 19	1
Dirk Seifert	Prof.-Simmel-Str. 29	1
Waltraud Horn	Platanenstraße 9/94	2
Franz Wilhelm Bauer	Grüner Weg 65	2
Astrid Stender	Grüner Weg 65	2
Inge Krause	Schwarzburgstr. 32	2
Kurt Böttcher	Grüner Weg 65	2
Karl Lämmer	Erzhammerweg 1	2
Klaus Haeseler	Maienweg 50	2
Adelheid Gränitz	Str.d.Bergmanns 47 d	2
Frank Kuhne	Bruno-Brause-Straße 3	3
Elke Geitel	Karl-Wetzel-Straße 38	3
Norbert John	Otto-Rothe-Str. 18	3
Peter Jarzombek	Seydelstraße 4	3
Peter Jacob	Otto-Rothe-Str. 18	3
Hella Peterlein	Saalfelder Str. 7	4
Daniela Schneeweiß	Bruno-Brause-Str. 1	4
Herbert Kutz	Saalfelder Str. 1	4
Lothar Wachsmann	Rudolstädter Str. 26	4
Wilfried Urban	Rudolstädter Str. 26	4
Marion Sachse	Platanenstr. 26	5
Holger Frank	Platanenstr. 22	5
Ilona Schwanzer	Eiselstraße 157	5
Renate Aligner	Eiselstraße 145	5
Siegfried Scholler	Platanenstr. 30	5
Uwe Scheffler	Schleizer Str. 6	6
Christine Kirsch	Elsterberger Str. 33	6



Vorname Name	Anschrift	Wahlbezirk
Herbert Heimer	Kahlaer Straße 1	6
Dagmar Hellmann	Elsterberger Str. 19	6
Siegfried Hülse	Schleizer Str. 9	6
Harry Löffler	Lusaner Str. 24	6
Ute Tix	Franz-Stephan-Str. 16	7
Bernd Rühling	Kretschmerstr. 28	7
Ronald Strauß	Franz-Stephan-Str. 4	7
Dietmar Dörfer	Kretschmerstr. 46	7
Jürgen Födisch	Franz-Stephan-Str. 16	7
Ewald Straßburg	Pößnecker Str. 15	8
Klaus-Dieter Köhler	Pößnecker Str. 3	8
Werner Küßner	Pößnecker Str. 15	8
Torsten Bronisch	Pößnecker Str. 26	8
Helmut Bauer	Pößnecker Str. 2	8
Monika Taudte	Eichenstr. 20	9
Margit Hankiewicz	Wiesestrasse 218	9
Hans Franke	Eichenstr. 18	9
Susann Schumacher	An der Froschweide 9	10
Gerlinde Lutz	Franz-Petrich-Str. 25	10
Carola Vollbrecht	K.-Keicher-Str. 101	10
Barbara Pietzschke	K.-Keicher-Str. 68	10
Birgit Schmidt	Herderstraße 36	10
Andreas Uhlig	Franz-Petrich-Str. 25	10
H.-Günter Fischer	K.-Keicher-Str. 101	10
Heinz Dietzold	Franz-Petrich-Str. 25	10
Barbara Gerin	Liebestraße 2	10
Rosemarie Müller	Pößnecker Str. 13	10
Steffi Mertz	Hauptstraße 20, Kauern	10
Alexander Ohme	Zeulenrodaer Str. 27	10
Carsten Eichhorn	Lärchenstraße 15	10

# DIE FAKTEN

ALLE WICHTIGEN INFORMATIONEN DER WBG „AUFBAU“ GERA EG  
IM ÜBERBLICK



## KAPITEL 5

# FAKTEN

Gründung:	29. August 1956
Sitz:	Goethestraße 6 07545 Gera
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Jena, GnR 200111
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Tochterunternehmen:	Aufbau GmbH Gera – Wohnbau und Verwaltung – Schönes Wohnen Jena GmbH
Zahl der Mitglieder:	4.704 (verbleibende)
Zahl der Wohnungen:	4.214
Zahl der Gewerbeeinheiten:	40
Zahl der Gästewohnungen:	29
Bilanzsumme:	Tsd. € 173.207,5
Umsatzerlöse:	Tsd. € 21.066,6
Zahl der Mitarbeiter:	34 (zzgl. 4 geringfügig Beschäftigte, 2 Auszubildende, 1 BA-Student)
Herausgeber:	WBG „Aufbau“ Gera eG, Goethestraße 6, 07545 Gera
Kontakt:	Tel.: 0365 – 8 23 31 – 0 Fax.: 0365 – 8 23 31 – 17 wbg@aufbau-gera.de
Redaktion:	WBG „Aufbau“ Gera eG
Umsetzung:	Druckerei Emil Wüst & Söhne, Weida
Auflage:	200 Exemplare
Erscheinung:	jährlich