




110 Jahre

GWG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Weimar e. G.

Die Solidargemeinschaft rund ums Wohnen.

Jahresbericht 2009



110 Jahre Gemeinnützige Wohnungsgenossen- schaft Weimar e. G.

Im Jahre 2009 kann die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. auf eine nunmehr 110-jährige Unternehmensgeschichte zurückblicken. Im Jahr 1899 wurde von 61 Bürgern der Stadt Weimar unter dem Vorsitz des damaligen Oberbürgermeisters Karl Pabst (1835–1910) ein Bauverein gegründet. Mit der Gründung dieses Vereins wurde der Grundstein für die heutige genossenschaftliche Arbeit der GWG gelegt. Durch den damaligen Mangel an Wohnraum vorangetrieben, wurden kurze Zeit nach der Gründung die ersten Gebäude in der Grossestraße sowie in der Buttelsestraße im Jahr 1900 fertig gestellt und bezogen. Getreu dem Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen „Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“ entwickelte sich das Gemeinschaftsprinzip als Grundsatz für die Arbeit der Genossenschaft. Im Laufe der folgenden Jahre wurden in Weimar weitere Wohnungsgenossenschaften gegründet. Eine von ihnen war die Gemeinnützige Kriegerheimstätten-genossenschaft Weimar, welche im Jahre 1925 ins Leben gerufen wurde. Den Mangel an Wohnungen erkannten auch die ortsansässigen Betriebe. Unter ihrer Regie gründeten sich verschiedene Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in Weimar. So entstanden in den 50er Jahren die AWG „Einheit“ unter der Führung des Uhrenwerkes oder die AWG „Ernst Thälmann“ mit dem Weimar Werk als Trägerbetrieb. Gemeinsam mit der AWG „Frohe Zukunft“ schlossen sich diese beiden Genossenschaften 1979 zur AWG „Ernst Thälmann“ zusammen, um ihre Arbeiten in einer Gemeinschaft effektiver und kostensparender koordinieren zu können. Auch die Kriegerheimstätten-genossenschaft und der Bauverein fusionierten miteinander zur Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „Bruno-Borchert“. Die Nachfrage nach genossenschaftlichen Woh-

nungen riss auch in den 80er Jahren nicht ab. Ein Zusammenschluss der beiden größten Wohnungsgenossenschaften war unvermeidlich, um dem Defizit an Wohnungen entgegenzuwirken. So entstand die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Ernst Thälmann“ im Jahre 1981. Diese Genossenschaft wurde durch Umfirmierung später zur heutigen Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. Jedes Mitglied leistete seinerzeit Aufbaustunden. Die Anzahl der zu leistenden Stunden richtete sich nach der Wohnungsgröße. Ab dem Jahr 1990 stellte sich die Genossenschaft weiterhin ihrem Anspruch, ihren Mitgliedern bezahlbaren und attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Konsequenterweise folgte sie ihrer Sanierungsstrategie und betrieb einen hohen Aufwand um die Wohnungen zeitgemäß zu modernisieren. Für die Modernisierung der Bestandswohnungen wurden ab dem Jahr 1990 137,8 Mio. Euro aufgewendet. Neben den fortlaufenden Komplexsanierungen wurde ein Konzept für Neubaumaßnahmen entwickelt und umgesetzt. So begannen die Neubaumaßnahmen der Genossenschaft mit der Errichtung der Ettersburger Str. 66 A-C und wurden mit Wohngebäuden, wie dem GeWuS, den Reihenhäusern in der Joliot-Curie-Straße, der Martersteigstraße und den im Jahre 2008 fertig gestellten Gebäuden am Stadtblick bis zum heutigen Tage erfolgreich fortgesetzt. Seit dem Jahr 1990 investierte die Genossenschaft finanzielle Mittel in Höhe von 41,3 Mio. Euro in ihre Neubaumaßnahmen. Neben den Neubaumaßnahmen ist die Genossenschaft immer bestrebt, ihren Mitgliedern über die Vermietung von Wohnraum hinaus Service und Dienstleistungen anzubieten. Unter Einbringung dieses Aspektes wurde 1997 die erste Sparenrichtung eines Wohnungsunternehmens in den neuen Bundesländern gegründet. >



Heldranger Straße, 1965



Gretelweg



Hänselweg



Mietquittungsbuch



Schlüsselübergabe Heldrunger Straße, 1965



Montagebeginn Shakespearestraße, 1960



Shakespearestraße, 1961



Weimar-West, 1983



Baustelle Rödchenweg



Erster Spatenstich „Am Fuchsberg“



Arbeitseinsatz „Rödchenweg“



Neubau Kaufhalle „Im Kirschbachtal“



Wohngebiet „Am Fuchsberg“



Erster Spatenstich, Schwanseestraße



Richtfest Reparaturstützpunkt



110 Jahre

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e. G.

Die Angebote, welche sich über Anlagen in Sparbüchern und verschiedene Modelle von Festzinssparen belaufen, wurden von den Mitgliedern in großer Anzahl wahrgenommen. Heute beläuft sich das eingenommene Sparvolumen auf über 40 Mio. Euro. Mit ihren Tochterunternehmen Re-Sa GmbH, ELKO GmbH und HWS GmbH kann die Genossenschaft ihren Mietern direkt und unverzüglich Hilfe bei allen Dingen um die Wohnung anbieten. Dem älter werdenden Mitgliederbestand entsprechend hat die GWG mit der Beschäftigung von drei Sozialarbeiterinnen und dem Betreiben von drei Seniorenclubs auf die Wünsche der Senioren in der Genossenschaft eingewirkt. Die Sozialarbeiterinnen führen wöchentliche Seniorennachmittage mit unterschiedlichen Aktivitäten durch, sie organisieren Tagesfahrten und helfen den älteren Mitgliedern bei den täglichen Dingen des Alltages. Die GWG hat eine Seniorenberatungsstelle geschaffen. Sie ermöglicht es älteren Mietern durch bauliche Veränderungen in den Wohnungen, wie den Einbau einer Dusche oder die Montage von Halteelementen, den normalen Alltag in den eigenen vier Wänden zu meistern und so die Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung so lange wie möglich nutzen zu können. Auch die Betreuung von säumigen Mietzahlern gehört zu den Aufgabenbereichen unserer Sozialarbeiterinnen. Sie unterstützen diese Mitglieder bei Behördengängen und bei der Ausarbeitung von Anträgen zur Mietshilfe und tragen somit wesentlich zum Abbau von Mietschulden bei. Mitgliedern, die durch Krankheiten oder Verlust des Arbeitsplatzes unschuldig in Not geraten sind, hilft außerdem die von der Genossenschaft gegründete Stiftung „Rund ums Wohnen“. Die Stiftung bringt Gelder aus Spenden auf, welche den Verlust der eigenen vier Wände verhindern. Dass die GWG nicht nur die sozialen Interessen ihrer Mitglieder unterstützt,

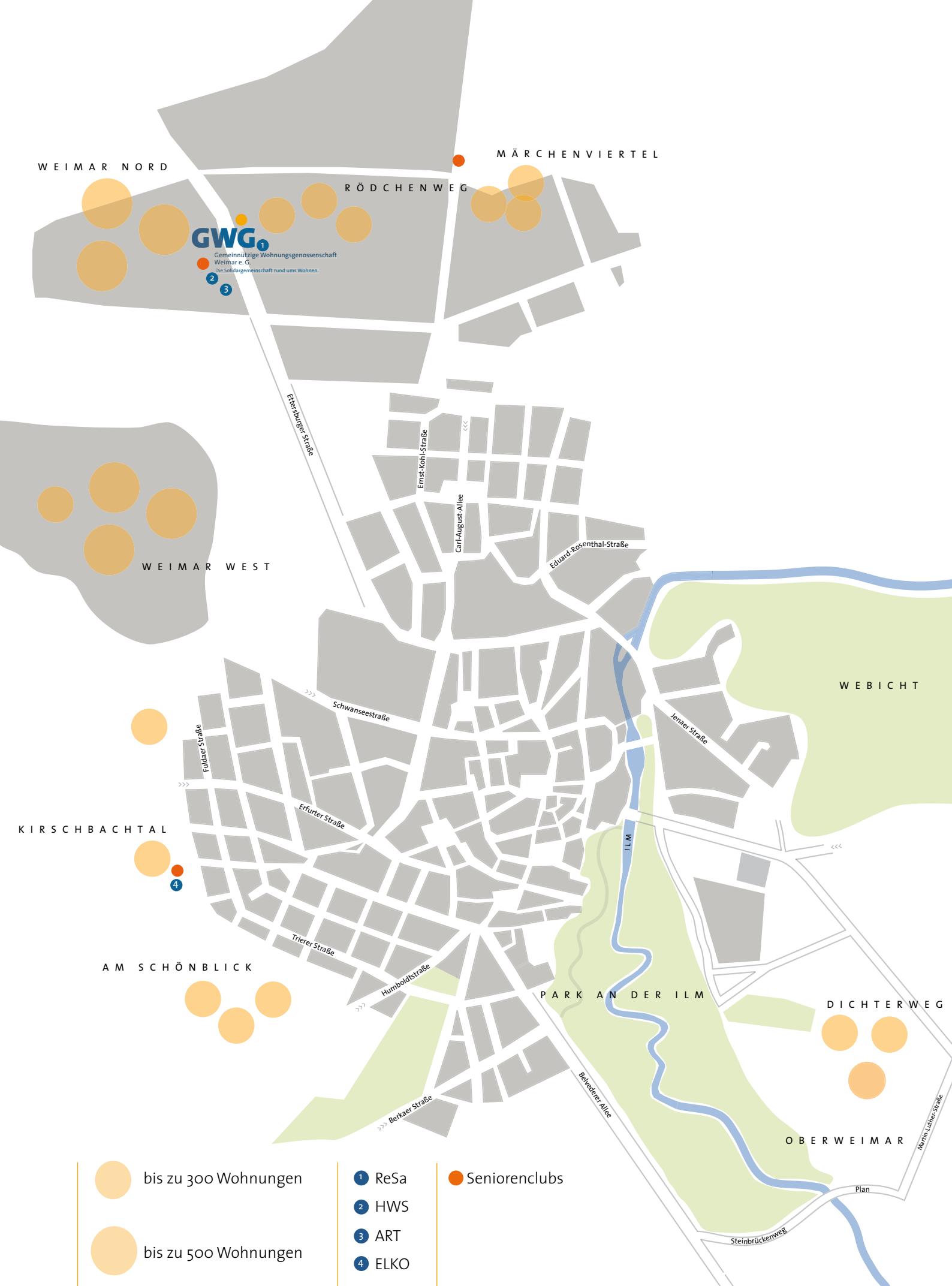
sondern auch die Belange der eigenen Mitarbeiter respektiert und fördert, brachte der Genossenschaft den Weimarer Wirtschaftspreis 2009 in der Kategorie „Familienfreundliches Unternehmen“ ein. Die Genossenschaft erwies sich laut der Jury durch ihre familienfreundliche Personalpolitik als würdiger Preisträger. Wichtiges Ergebnis der Familienfreundlichkeit ist die daraus resultierenden positiven Auswirkungen auf die Mieter und Mitglieder der Genossenschaft. In der Zukunft plant die GWG ihr Neubau- und Sanierungskonzept fortzusetzen. Der demografischen Entwicklung entsprechend wird sie zukünftig Ihr Augenmerk auf barrierefreie und altengerechte Wohnungen legen, um so die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen bedienen zu können.

Nach 110 Jahren gehört die Genossenschaft mit zu den wichtigsten wirtschaftlichen Unternehmen in der Region. Ihrer sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung diesem Gebiet gegenüber ist sie bestrebt, ihrem Grundsatz „Die Solidargemeinschaft rund ums Wohnen“ gerecht zu werden.

Eine rundum gelungene 110 Jahresfeier...







WEIMAR NORD

MÄRCHENVIERTEL

RÖDCHENWEG

GWG₁

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Weimar e. G.
Die Solidargemeinschaft rund ums Wohnen.

WEIMAR WEST

WEBICHT

KIRSCHBACHTAL

AM SCHÖNBlick

PARK AN DER ILM

DICHTERWEG

OBERWEIMAR

○ bis zu 300 Wohnungen

○ bis zu 500 Wohnungen

1 ReSa

2 HWS

3 ART

4 ELKO

● Seniorenclubs

Plan

Steinbrückenweg

Belvederer Allee

ILM

Jenaer Straße

Eduard-Rosenthal-Straße

Carl-August-Allee

Ernst-Kohl-Straße

Eberharder Straße

Schwanseestraße

Erfurter Straße

Fuldaer Straße

Trierer Straße

Humboldtstraße

Berkaer Straße

Marx-Luther-Straße

Inhalt

Lagebericht des Vorstandes	4
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009	
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang zum Jahresabschluss 2009	17
Anlagespiegel	22
Verbindlichkeitsspiegel	24
Bestätigungsvermerk der Prüfung	26
Bericht des Aufsichtsrates	27
Impressum	28





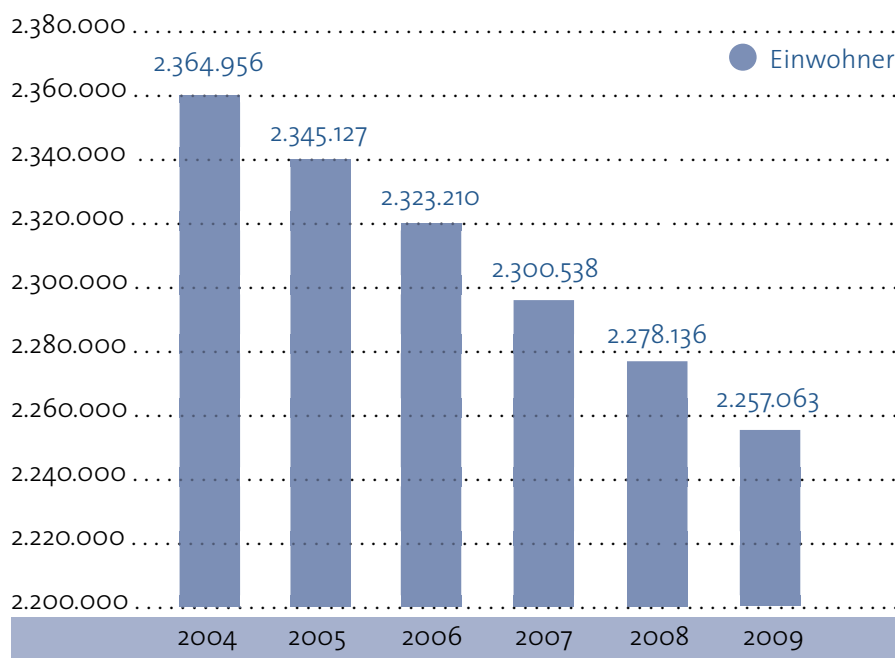
Lagebericht des Vorstandes

I Geschäftsverlauf

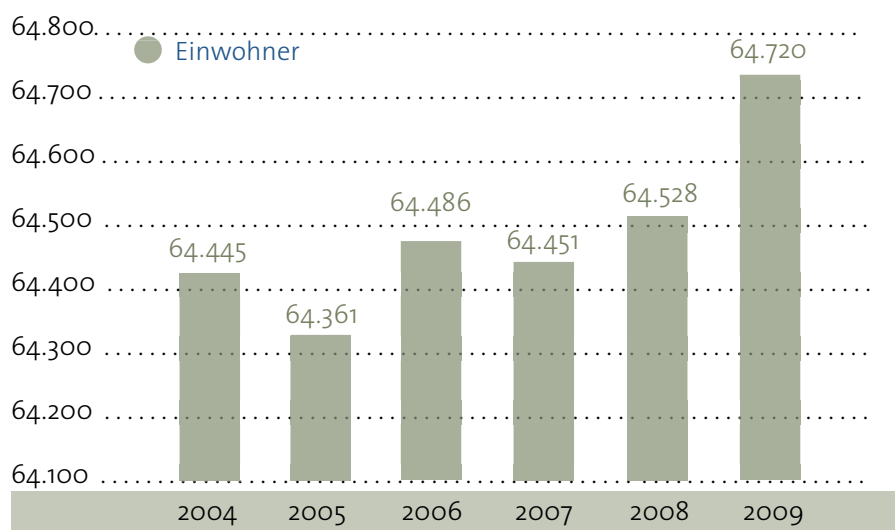
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2009 begann mit einer Talfahrt der wirtschaftlichen Konjunktur, deren Anfänge sich bereits im letzten Quartal des Jahres 2008 im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise abzeichneten. Im Verlauf des Berichtsjahres stabilisierte sich die Entwicklung der Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland, blieb aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nach den Steigerungen des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in den letzten Jahren ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes eine Reduzierung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes im Jahre 2009 um 5,0 %. Das entspricht der höchsten Senkung des BIPs seit der Nachkriegszeit in Deutschland. Als Gründe für den negativen Verlauf der wirtschaftlichen Lage sind vor allem starke Einbrüche, welche die Exporte und Importe zu verzeichnen hatten, zu nennen. Während die Importe einen preisbereinigten Verlust von 8,9 % zu verzeichnen hatten, sanken die Exporte preisbereinigt sogar um 14,7 %.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, arbeitet die Bundesregierung verschiedene Modelle von Maßnahmen zur Förderung der deutschen Wirtschaft aus. Demzufolge erhöhten sich die privaten Konsumausgaben um 0,4 %. Maßgeblich für die Steigerung waren private Autoverkäufe, welche durch die Abwrackprämie der Bundesregierung gesteigert wurden. Auch die Verbraucherpreise, welche mit 0,4 % Erhöhung die niedrigste Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung aufweist, trugen zur Erhöhung der privaten Ausgaben bei. In den Vorjahren 2007 bzw. 2008 lagen die Teuerungsraten noch



Bevölkerungsentwicklung in Thüringen (jeweils zum 30.06. des Jahres)
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik



Bevölkerungsentwicklung in Weimar (jeweils zum 30.06. des Jahres)
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

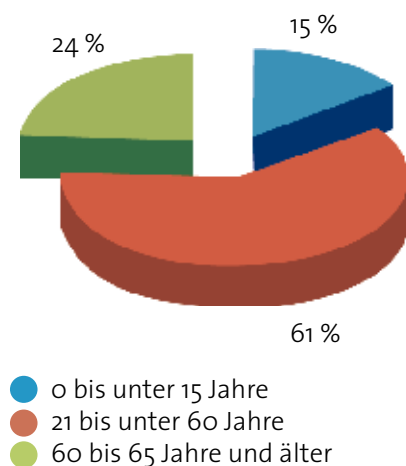
bei 2,3 % bzw. bei 2,6 %. Die niedrige Teuerungsrate im Geschäftsjahr ist vorwiegend auf die Preisrückgänge bei Mineralölprodukten sowie Nahrungsmittel zurückzuführen. Im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Preisentwicklung wurde eine leichte Steigerung der Nettokaltmieten von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr erkennbar.

Im Gegensatz zum wirtschaftlichen Verlauf blieb der Arbeitsmarkt von einer negativen Trendwende verschont. Die Zahl der Erwerbstätigen blieb im Jahr 2009 auf einem relativ stabilen Niveau. Die Agentur für Arbeit registrierte im Berichtsjahr einen stabilen Wert von 40,3 Mio. Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland. Das sind durchschnittlich 37.000 Personen weniger als im Vorjahr und waren 211.000 Personen oder 0,5 % weniger als im Dezember 2008. Damit hat sich der Rückgang der Erwerbstätigenzahl im Vorjahresvergleich abgeschwächt. Reduzierung von Arbeitskräften gab es vor allen in den Bereichen des Baus und des Handwerks sowie in Dienstleistungsbereichen wie Finanzierung oder Vermietung. Im Vergleich zum Jahr 2008 reduzierte sich die durchschnittliche Arbeitszeit eines Erwerbstätigen um 2,8 %. Dies lässt erkennen, dass die Unternehmen der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht mit Entlassungen ihrer Mitarbeiter, sondern mit Arbeitszeitmodellen, wie Kurzarbeit, Abbau von Arbeitszeitkonten oder Kürzungen der Wocharbeitszeit entgegenwirkten. Dadurch fielen die Arbeitsmarktzahlen für das Jahr 2009 deutlich besser aus als vorerst erwartet. Im Jahresdurchschnitt waren 3,423 Mio. Menschen in der Bundesrepublik ohne Arbeit. Das entspricht einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 7,8 %. Mit 12,1 % Arbeitslosigkeit in den neuen Bundesländern steht ein Wert von 6,7 % im Westen der Republik gegenüber.

In Thüringen waren laut dem Thüringer Landesamt für Statistik im Geschäftsjahr 2009 durchschnittlich 136.250 Menschen ohne Arbeit. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 11,4 %. Die Arbeitslosenquote im Freistaat fiel von 12,3 % im Januar auf 10,2 % im

Dezember. In Weimar konnte ein Rückgang der Erwerbslosenzahlen verzeichnet werden. Mit durchschnittlich 3.757 Arbeitslosen, was einem Wert von 11,0 % entspricht, konnte ein Abbau der durchschnittlichen Arbeitslosigkeit festgestellt werden.

Der fortlaufende Rückgang der Bevölkerung in Thüringen setzte sich auch im Jahr 2009 fort. Laut Thüringer Landesamt für Statistik lebten zum 30.06.2009 noch 2.257.063 Menschen im Freistaat. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich damit die Bevölkerungszahl um 21.073 Personen, was einen Wert von 0,93 % entspricht. In der kreisfreien Stadt Weimar konnte, wie in den Vorjahren, ein geringer Anstieg der Bevölkerung verzeichnet werden. So erhöhte sich die Zahl der Bürger Weimars von 64.528 im Juni 2008 auf 64.720 im Juni 2009. Das entspricht einem Anstieg von 0,30 %. Laut den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik zur Bevölkerungsentwicklung in Weimar kann in den nächsten Jahren mit einem stetigen Zuwachs an Menschen gerechnet werden. Bis zum Jahr 2020 soll die Bevölkerungszahl um etwa 2000 Menschen wachsen. Hierbei muss jedoch eine Alterung der Bevölkerung in Betracht gezogen werden. Etwa 25 % der in Weimar lebenden Menschen wird im Jahr 2020 das 60. Lebensjahr überschritten haben.



Einwohner der kreisfreien Stadt Weimar im Jahr 2020 - gegliedert nach Altersgruppen



Entwicklung des Wohnungsbestandes

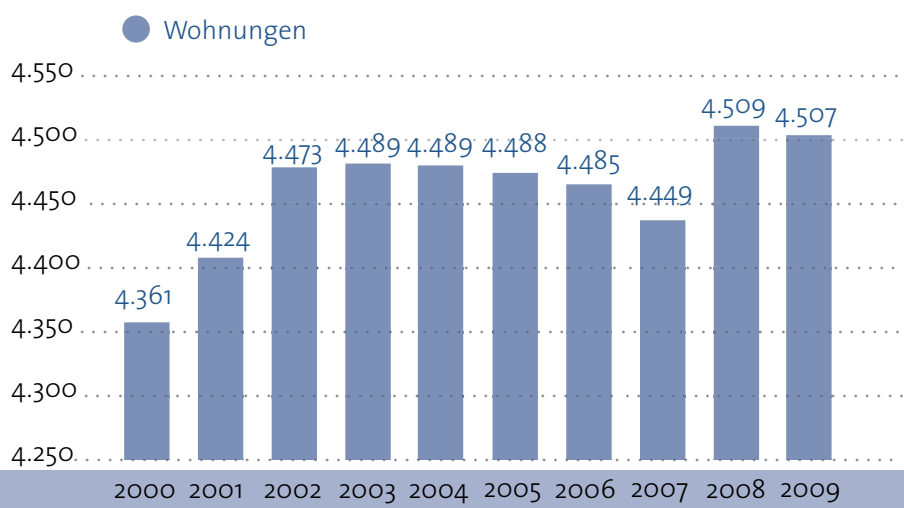
Im Berichtsjahr 2009 erfolgten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den Wohnungsbestand der Genossenschaft. Mit der Sanierung des Gebäudekomplexes Hänselweg 26 und 28, bei welcher Grundrissveränderungen und damit verbundene Wohnungszusammenlegungen durchgeführt wurden, reduzierte sich die Wohnungsanzahl um eine Nutzungseinheit mit 18,84 m². Einen weiteren Abgang einer Nutzungseinheit ist im Wohngebiet Kirschbachtal zu registrieren. Begründet mit dem nichtvermietbaren Zustand der Dachgeschosswohnung und des unwirtschaftlichen Sanierungsaufwandes wurde die mit rund 46 m² aus dem wohnungswirtschaftlichen Handling herausgenommen. Somit reduziert sich die Gesamtanzahl der Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr zum Stichtag 31.12. um 2 Nutzungseinheiten von 4.509 Wohnungen auf 4.507 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 257.373,13 m². Somit bewirtschaftet die Genossenschaft ihren Grund und Boden mit einer Größe von 324.913 m² und einem Buchwert von 17.286.252,23. Durchschnittlich entspricht dies einem Wert von 53,20/m². Die genannten Wohnflächen der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft beinhalten das Geschäftsgebäude, 5 Gästewohnungen, 2 Seniorenclubs und eine Außenstelle in Eigennutzung. Weiterhin sind 14 gewerbliche Einheiten sowie 55 Gärten, 10 Garagen, 448 PKW-Stellplätze und der Grund und Boden für 365 Eigentumsgaragen im Umfang der Immobilien enthalten.

Die Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte wurde ab dem Jahr 2009 nicht mehr durchgeführt.

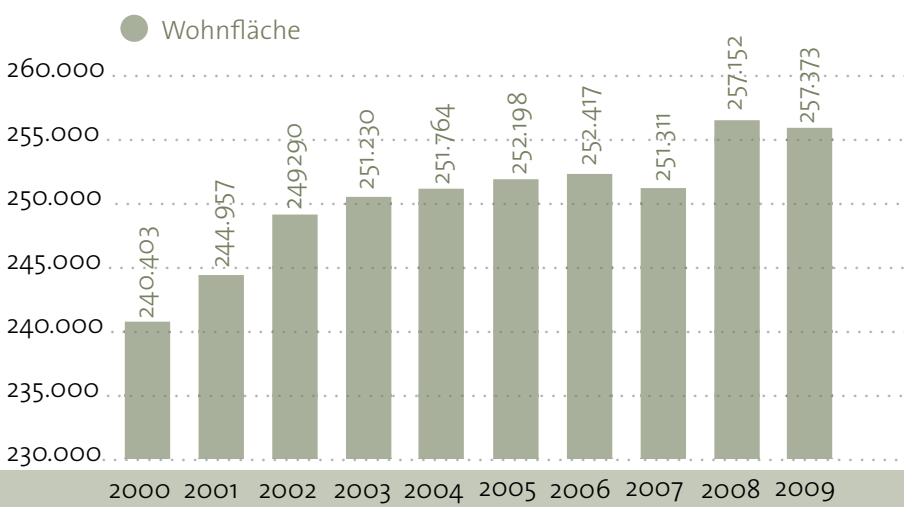
Der Immobilienbestand der Genossenschaft entwickelte sich im Berichtsjahr 2009 wie folgt:

Bestand	Wohnungen	Wohnfläche in m ²
01.01.2009	4509	257.152,52
Zugänge	-	-
Abgänge	-2	-64,98
WE-Vermessung bei Neubezug		+285,59
31.12.2009	4507	257.373,13

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft stellt sich folgendermaßen dar:



Entwicklung des Wohnungsbestandes der GWG Weimar e.G. (Stand 31.12.2009)



Entwicklung der Wohnfläche der GWG Weimar e.G. (Stand 31.12.2009)



Sollmieten

Die GWG Weimar e.G. konnte 2009 ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahr steigern. Die Vorjahressollmiete von 12.910.620,02 Euro erhöhte sich um 3,51 % auf 13.363.991,93 Euro. Die Steigerung resultiert aus den Zugängen der vermieteten Fläche nach einer Neuvermessung der Wohnfläche sowie der Umlage der Kosten aus Modernisierungsmaßnahmen auf die Grundmiete.

Folgende Umsatzerlöse ergaben sich im Jahr 2009 aus den einzelnen Verwaltungsarten:



Sanierung / Instandhaltung

Mit der Sanierung der Gebäudekomplexes Hänselweg 26 und 28 wurde das letzte Haus im Wohngebiet Märchenviertel modernisiert. Mit zeitgemäßen Grundrissveränderungen und dem Anbau von Balkonen kann die Genossenschaft dem Bedarf an modernen Wohnraum in Weimar abermals gerecht werden. Aber auch die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der gesamten elektrischen Anlage tragen zur optimalen Vermietbarkeit des Gebäudes bei. Um Nebenkosten reduzieren zu können, wurde bei der energetischen Konzeption die Anpassung der Fassadendämmung bedacht und durchgeführt. Um die Parkplatzsituation im Wohngebiet nachhaltig zu verbessern, wurden 36 PKW-Stellplätze errichtet, welche bereits vollständig an die Bewohner vermietet wurden. Um den Kleinsten im Wohngebiet eine Möglichkeit des Spielens und Tobens zu ermöglichen, errichtet die Genossenschaft abschließend einen neuen Kinderspielplatz mit Wippe, Schaukel und anderen verschiedenen Spielgeräten. Gemäß der Sanierungsplanung der GWG Weimar e.G. wurde die Komplexsanierung am Dichterweg fortgesetzt. In dem Gebäude des Dichterwegs 32-42 wurden in den 60 Wohnungen und einer Arztpraxis unter anderem die Bäder attraktiv saniert, Wohnungseingangstüren erneuert, Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und die Treppenhäuser und die Fassade mit einem frischen Anstrich versehen. Durch Grundrissveränderungen und Anbauten erhielt die angesiedelte Arztpraxis neue Praxis- und Warteräume. Auch einen neuen Fassadenanstrich und eine umfangreiche Balkonsanierung wurde am Gebäude der Bonhoefferstraße 2-24 in Weimar Nord ausgeführt. Um ihren Mitgliedern jederzeit attraktiven und modernen Wohnraum anbieten zu können, wird die Wohnungsgenossenschaft auch im nächsten Jahr ihr Sanierungsprogramm weiterverfolgen.

Sollmieten	2009 Euro/Jahr	2008 Euro/Jahr
aus Vermietung	13.092.953,04	12.671.594,43
gewerblichen Einheiten	110.545,09	110.740,76
aus Gartenvermietung	401,10	401,10
aus Garagen	3.498,96	3.498,96
aus Bodennutzungsgebühr	50.306,44	50.480,28
aus PKW-Stellplätzen	106.287,30	73.904,49
Gesamt	13.363.991,93	12.910.620,02

Zum Stichtag 31.12.2009 standen insgesamt 114 Wohnungen der Genossenschaft leer. Das entspricht einem Gesamt leerstand von 2,53 % (Vorjahr 3,00 %). Einen Leerstandszeitraum von mehr als 4 Monaten weisen jedoch nur 50 der 114 Wohnungen auf. Dies entspricht bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand einer Größe von 1,12 %. Der Leerstand gliedert sich in 9 Wohnungen aus sanierungsbedingtem Leerstand und 105 leere Wohnungen wegen Nichtvermietung auf. Wiederholt konnte die Wohnungsgenossenschaft ihre Leerstandsquote reduzieren. Der Leerstand wurde von 3,00 % im Jahr 2008 auf 2,53 % im Berichtsjahr 2009 reduziert.

Aus den Faktoren der Sollmiete und der durchschnittlichen vermietbaren Fläche berechnet sich für die Genossenschaft eine durchschnittliche Grundmiete von 4,24 Euro/m². An Hand der Reduzierung des Leerstandes, kann die Vermietungssituation der Genossenschaft im Berichtsjahr 2009 als positiv bewertet werden.

Die nachfolgende Aufstellung gliedert die Investitionen der Genossenschaft in den Bereichen Sanierung und Instandhaltung im Jahr 2009 auf:

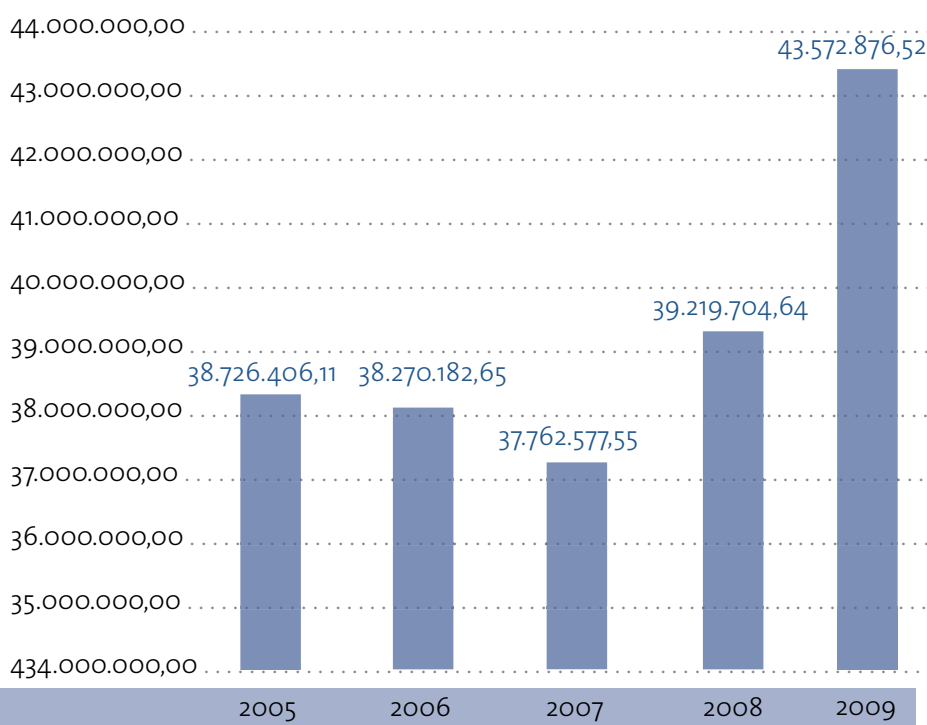
Objekt	Maßnahme	Aufwand in Euro
Hänselweg 26-28	Komplexsanierung	699.722,29
Außenanlage Märchenviertel	Neugestaltung	96.395,92
Dichterweg 32-42	Komplexsanierung	1.158.329,80
Buttelstedter Straße 84-88	Balkonanbau	252.759,82
Georg-Herwegh-Straße 21-23	Komplexsanierung	104.355,54
Wohngebiete	Instandhaltung	2.579.174,80
Gesamt		4.890.738,17



Für die Instandhaltungen der Gebäude der GWG im Geschäftsjahr 2009 wurden Aufwendungen in Höhe von 2.834.529,07 Euro investiert. Diese setzen sich aus Instandhaltungskosten und modernisierungsbedingten Instandhaltungskosten zusammen. Zuzüglich der Verrechnung von Personal und Sachkosten ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von 11,85 Euro/ m² für das Jahr 2009.

Spareinrichtung

Mit einer Erhöhung des Sparvolumens von 3.011.824,61 Euro und somit um 9,99 % schloss die Spareinrichtung der GWG Weimar e.G. zum Stichtag 31.12. das Jahr 2009 ab. Auf 4909 Konten verteilte sich das gesamte Sparkapital von 43.572.876,52 Euro. Durch wiederholte Zinsreduzierungen im Berichtsjahr wurden die Zinsen der Spareinrichtung den mehrfachen Senkungen des Leitzinses angepasst. Daraus ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 ein Durchschnittszinssatz von 3,30 %. Die Mittel aus den Einlagen der Spareinrichtung wurden im Jahr 2009 hauptsächlich für die Sondertilgung von Darlehen verwendet.



● Spareinlagen

Entwicklung des Personals

Im Geschäftsjahr 2009 sind verschiedene Veränderungen im Personalstamm der Genossenschaft eingetreten. Im Juni des Berichtsjahres beendete eine Auszubildende erfolgreich die Lehrzeit zur Immobilienkauffrau. Zur Überbrückung ihrer Folgetätigkeit außerhalb unseres Unternehmens erhielt sie eine befristet Anstellung, welche im August endete. Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich im Mutterschutz bzw. in der Elternzeit. Um die personellen Ausfälle zu kompensieren, wurden eine Mitarbeiterin ab dem 01.09.2009 im Bereich des Empfangs und eine weitere Mitarbeiterin ab dem 14.09.2009 zu Verstärkung der Abteilung Technik befristet eingestellt.

Zur konzeptionellen Erstellung einer Unternehmensstrategie und zur Vorbereitung zur Übernahme der Leitung des genossenschaftlichen Schwimmbades „Aqua Relax Treff“ nahm ab dem 15.10.2009 eine Mitarbeiterin ihre neue Tätigkeit bei der GWG Weimar e.G. auf.

Zum Stichtag 31.12.2009 bestand das Personal der Genossenschaft aus zwei hauptamtlichen Vorständen und einem nebenamtlichen Vorstand, zwei Prokuristen für die kaufmännischen Bereich und die Abteilung Wohnungswirtschaft sowie 27 Mitarbeitern. Es befanden sich zwei Mitarbeiterinnen zum Stichtag 31.12.2009 in Mutterschutz bzw. Elternzeit.

Für alle Mitarbeiter der GWG Weimar e.G. besteht eine arbeitgebergestützte Versicherung zur Altersvorsorge.

II Vermögens- und Finanzlage

Vermögensaufbau

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der GWG Weimar e.G. zeigt folgende Entwicklung:

Vermögen	31.12.2009 in TEuro	31.12.2008 in TEuro
Langfristig gebundenes Vermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	166.027,4	167.445,0
Finanzanlagen	130,4	130,4
Geldbeschaffungskosten	99,4	113,6
Summe	166.257,2	167.689,0
Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen		
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	91,2	81,0
Wertpapiere	1.001,0	379,6
Liquidierbares Vermögen	11.871,0	9.027,0
Summe	12.963,2	9.487,6
Bilanzvolumen	179.220,4	177.176,6

In der Darstellung erfolgten Verrechnungen der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen sowie beteiligten Unternehmen.

Kapital	31.12.2009 in TEuro	31.12.2008 in TEuro
Langfristig zur Verfügung stehendes Kapital		
Summe Eigenkapital	85.678,2	85.044,1
Fremdkapital		
Langfristige Rückstellungen	239,0	239,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.325,9	49.820,4
Spareinlagen > 5 Jahre	25.879,6	23.345,2
Summe Fremdkapital	73.444,5	73.404,9
Gesamt	159.122,7	158.449,0
Mittel- und kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Rückstellungen	865,2	912,6
Verbindlichkeiten	1.539,2	1.940,5
Spareinlagen < 5 Jahre	17.693,3	15.874,5
Gesamt	20.097,7	18.727,6
Bilanzvolumen	179.220,4	177.176,6

Eigenkapital

Das Eigenkapital der GWG Weimar e.G. setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31.12.2009 in TEuro	31.12.2008 in TEuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.846,2	4.782,2
Kapitalrücklage	1.162,3	1.108,9
Sonderrücklage gemäß §27 Abs. 2 DMBiG	56.488,8	56.488,8
Gesetzliche Rücklage	3.458,2	3.208,2
Andere Ergebnismrücklagen	19.456,0	18.866,7
Bilanzgewinn	266,7	589,3
Summe	85.678,2	85.044,1

Die Eigenkapitalquote beträgt somit gemäß der Strukturbilanz 48,0 % (Vorjahr: 48,0 %). Das langfristige Anlagevermögen ist zu 106,5 % durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital gedeckt. Die Spareinlagen wurden, da sie zur Finanzierung des Anlagevermögens verwendet werden, vollständig dem langfristigen Bereich zugeordnet.

III Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Ertragslage der GWG Weimar e.G. wie folgt dar:

Ertragslage	31.12.2009 in TEuro	31.12.2008 in TEuro
Umsatzerlöse	17.653,6	16.994,4
Sonstige Zinserträge	193,8	262,1
Sonstige Erträge und Umsatzerlöse	107,7	106,7
Bestandsveränderungen	383,8	180,9
Summe	18.338,9	17.544,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.356,2	-4.977,1
Instandhaltungskosten	-2.834,5	-2.204,2
Personalkosten	-1.589,7	-1.530,2
Abschreibungen	-3.432,8	-3.295,7
Zinsaufwendungen	-3.863,3	-4.120,6
Sonstige Aufwendungen	-612,7	-580,2
Summe	-17.689,2	-16.708,0



Betriebsergebnis	378,3	836,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	45,4	104,9
Neutrales Ergebnis	93,0	148,3
Summe	516,7	1.089,3

Das Betriebsergebnis verringerte sich um 457,8 TEuro gegenüber dem Vorjahr.

IV Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 289 Abs. 2 Nr.1 HGB, die für die Beurteilung der Lage oder der voraussichtlichen Entwicklung der Genossenschaft von Belang sein können, sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.



Aqua Relax Treff, Ettersburger Straße 33, 2010

V Risikobericht

Unternehmerisches Handeln ist ständig Risiken ausgesetzt.

Die Genossenschaft hat ein wirksames, auf die Belange der Geschäftsaktivitäten ausgerichtete Risikomanagementsystem aufgebaut, das stets den veränderten Rahmenbedingungen und aktuellen Entwicklungen angeglichen wird.

Durch die Neufassung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement vom 14. August 2009 wurden die aufsichtlichen Anforderungen geschärft und ausgebaut. Die Genossenschaft hat diesbezüglich das Risikomanagement weiter optimiert.

Die interne Revision ist wesentlicher Bestandteil des unternehmerischen und prozessunabhängigen Überwachungssystems der Genossenschaft. Ein externes Unternehmen wurde intervallweise mit der internen Revision der Spareinrichtung und einer Abteilung der Genossenschaft beauftragt. Weiterhin werden monatliche Berichte zu den Leistungen der Tochterunternehmen, zur Einschätzung der Vermietungskennzahlen, zur Einhal-

tung der Budgetierung der Bereiche Verwaltung, Modernisierung und Instandsetzung ausgewertet und mit Maßnahmen untersetzt. Ebenfalls wird das monatliche Meldewesen an die Bundesbank ausgewertet. Alle Berichte werden dem Gesamtvorstand zugeleitet und gemeinsam ausgewertet. Als Revisionsbeauftragte wurde Frau Yvonne Helmbold benannt. Im mehrjährigen Innenrevisionsplan sind alle Bereiche des Unternehmens erfasst und entsprechend der Risikogewichtung eingeordnet. Der Gesamtbericht der Revision des Geschäftsjahres 2009 wurde entsprechend der Rahmenbedingungen an die interne Revision dem Aufsichtsrat vorgelegt und durch diesen zur Kenntnis genommen. Ebenfalls werden die wesentlichen Informationen zur Risikolage regelmäßig mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft unterscheidet folgende Risikoarten als Schlüsselrisiken:

- Marktpreisrisiken
- Adressausfallrisiken
- Operationelle Risiken
- Liquiditätsrisiken

Mit Hilfe von Stresstestings werden Szenarien erstellt, die Aufschluss über deren Auswirkungen geben und entsprechend notwendige Regulierungen und Gegenmaßnahmen aufzeigen. Im Rahmen der Risikselbsteinschätzung werden die Risiken beurteilt und bewertet sowie die Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit, die Stärkung des Eigenkapitals und die wirtschaftliche Führung der Spareinrichtung sind jederzeit sicherzustellen. Störende Indikatoren, auch zusätzlich hervorgerufen durch die Finanzkrise werden beobachtet.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Dabei wurden die üblichen Sicherheiten mit Annuitätendarlehen abgedeckt. Sondertilgungen werden im Rahmen der Möglichkeiten ausgeschöpft sowie Zinsentwicklungen im Rahmen des Managementsystems geprüft. Das Darlehensportfolio ist auf mehrere Darlehensgeber aufgeteilt. Im Rahmen des für Weimar ab 01. Mai 2009 gültigen Mietspiegels wurden



VI Prognosebericht

Mietentwicklungsmöglichkeiten wahrgenommen, die jedoch für die Mitglieder einen vertretbaren Rahmen bilden und ab 01.01.2010 greifen. Es ergibt sich daraus, dass Liquiditätsrisiken weder im kurz-, mittel- und langfristigen Bereich zu erwarten sind und der notwendige Kapitaldienst aus den wiederkehrenden Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft geleistet werden kann. Es bestehen ausreichende Beleihungsreserven im Bestandsportfolio der Genossenschaft. Um zukünftige Investitionen in Bestandsobjekte optimal zu planen, wird der Einsatz einer computergesteuerten Gebäudebestandsanalyse ab dem Geschäftsjahr 2010 zum Einsatz gebracht.

Somit sind bestandsgefährdende Risiken aus den dargestellten relevanten Schlüsselrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

Das statistische Jahrbuch der Stadt Weimar weist zum 31.12.2008 einen Wohnungsbestand von 33.842 Wohnungen auf. Die Genossenschaft ist somit prozentual mit 13,3% am Weimarer Wohnungsmarkt beteiligt.

Das Thüringer Landesamt für Statistik gibt in der Aufstellung der Bevölkerungsbewegung bis in das Jahr 2020 für Weimar einen Bevölkerungszuwachs von 2.152 Personen an.

Die Bevölkerungszahl in Weimar beträgt 64.938 Einwohner zum Ende des Jahres 2008.

Nach Altersgruppen betrachtet liegen allein 26 % der Einwohner über 60 Jahren.

Der Altersdurchschnitt der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder liegt dazu im Vergleich zum 31.12.2009 bei 56,73 Jahren.

Für die Entwicklung der Genossenschaft zeigen sich zwar positive Bewertungen durch den ausgewiesenen Bevölkerungszuwachs in Weimar, jedoch im Gegenzug auch große Herausforderungen, den Vermietungsstand zu sichern.

Der hohe Altersdurchschnitt der Genossenschaft zeigt die notwendige Schaffung von Angeboten für unsere älteren Mitglieder.

Mit dem Aufsichtsrat wurden in der Klausurtagung eben solche Wohnsonderformen wie altersgerechtes Bauen, Umbauen im vorhandenen Wohnungsbestand, Aufzugsanbauten sowie die Schaffung eines Seniorenwohnheimes ausführlich diskutiert. Über die seit nunmehr einem Jahr bestehende Seniorenberatungsstelle unserer Genossenschaft werden heute schon viele Hilfen angeboten, die das Leben in den eigenen Wohnbereich angenehmer und leichter gestalten.

Allein im Geschäftsjahr 2009 wurden so für 21 betroffene Familien bessere Wohnbedingungen vor allem im Badbereich geschaffen.

Um der Genossenschaft jedoch einen ausgewogenen Bestand an Wohnungen für ältere wie jüngere Mitglieder zu sichern, beschäftigen wir uns zeitgleich mit der Umsetzung von Verände-



rungen des Wohnungsbestandes, die den Anforderungen von Familienwohnen und Jungem Wohnen entsprechen.

Dafür werden beiderseits zentrumsnahe und mit guter Infrastruktur geeignete Wohngebiete wie das Wohngebiet Kirschbachtal, Sibeliusstraße und Schönblick den Vorrang gegeben. Das langfristige Sanierungskonzept wurde dahingehend angepasst. Auf der Grundlage der kurz- mittel- und langfristige Wirtschaft- und Finanzplanung erwarten wir, dass sich die Ertrags- und Finanzlage dauerhaft weiter positiv entwickelt.

Trotz der Anpassung der Abschreibungen und der Steigerungen der Aufwendungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich ergibt sich weiterhin eine positive Fortführung der Geschäftstätigkeit.

Die moderate Mietangleichung über alle Wohngebiete der Genossenschaft im Jahr 2010 wurde bereits bis zum Prüfungszeitpunkt für 1.329 Wohnungen vollzogen.

Neben der planmäßigen Tilgung der Darlehen werden Sondertilgungsmöglichkeiten wahrgenommen. Ebenfalls wird das nunmehr seit 13 Jahren betriebene Sozialmanagement weitergeführt.

Hier gehen wir verstärkt auf die persönlichen Belange unserer Mitglieder aller Altersgruppen ein.

Zusammenfassend ist abzuleiten, dass der soziale und wirtschaftliche Stand unserer Genossenschaft wertehaltig auf die zukünftigen Interessen ausgerichtet ist.

Die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter der Genossenschaft stellen sich der Herausforderung, das Gleichgewicht zwischen einerseits den Anforderungen an ein wirtschaftlich geführtes Unternehmen sowie andererseits der sozialen Ausrichtung und der Festigung des genossenschaftlichen Charakters für unsere Mitglieder zu erfüllen.

Die über Jahre stabile Entwicklung unserer Genossenschaft bestätigt die kontinuierliche Geschäftspolitik und wird in diesem Sinne fortgesetzt.

Weimar, den 15.03.2010

Yvonne Helmbold
Vorstandsvorsitzende

Roland Deckert
Vorstand

Wieland Kuhles
nebenamtlicher Vorstand

AKTIVA + PASSIVA

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

Bilanz AKTIVA	in Euro	2009 in Euro	2008 in Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.307,03	5.743,45
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	164.266.418,68		165.668.616,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.181.233,00		1.213.388,65
Grundstücke ohne Bauten	414.344,86		414.344,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.229,19		125.532,42
Anlagen im Bau	47.875,64	166.017.101,37	17.362,26
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.129,19		76.129,19
Beteiligungen	54.196,94		54.196,94
Andere Finanzanlagen	100,00	130.426,13	100,00
Anlagevermögen insgesamt		166.157.834,53	167.575.414,35
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		5.176.803,57	4.792.987,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.198,76		10.006,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.691,26		6.813,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.241,78		71.199,88
Forderungen gegen beteiligte Unternehmen	334,93		244,76
Sonstige Vermögensgegenstände	64.089,40	106.556,13	44.278,61
Wertpapiere		1.000.960,00	379.552,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.870.978,15	9.027.047,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		99.400,00	113.600,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.257,42	19.906,66
BILANZSUMME:		184.415.789,80	182.041.050,80

Bilanz PASSIVA	2009		2008
	in Euro	in Euro	in Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	186.628,10		177.546,90
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.846.212,61		4.782.166,03
Guthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.124,00	5.039.964,71	14.951,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2009 7.018,80 (2008) (11.985,20)			
Kapitalrücklage		1.162.283,46	1.108.904,25
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	56.488.837,37		56.488.837,37
Gesetzliche Rücklage	3.458.175,68		3.208.175,68
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 250.000 (Vorjahr: 500.000)			
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 589.303,31	19.456.014,97	79.403.028,02	18.866.711,66
Bilanzgewinn		266.678,84	589.303,31
Eigenkapital insgesamt		85.871.955,03	85.236.596,60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	238.992,00		239.283,00
Sonstige Rückstellungen	865.232,00	1.104.224,00	912.641,03
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.838.357,98		50.353.490,30
Spareinlagen	43.572.876,52		39.219.704,64
Erhaltene Anzahlungen	5.224.082,31		5.044.938,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.108,60		93.225,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	472.538,91		625.173,52
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.843,76		128.944,38
davon aus Steuern: 2009 4.820,23 (2008) 0,00			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.865,79		28.540,70
Sonstige Verbindlichkeiten	135.936,90	97.439.610,77	158.512,11
davon aus Steuern: 2009 99.221,51 (2008) 142.398,46			
BILANZSUMME:		184.415.789,80	182.041.050,80

Gewinn und Verlustrechnung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

	2009 in Euro	2008 in Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	17.653.570,35	16.994.421,66
aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.997,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	383.816,30	180.871,46
Sonstige betriebliche Erträge	363.197,80	415.856,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.870.141,29	-6.959.977,47
Rohergebnis	10.530.443,16	10.634.168,99
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-1.302.218,50	-1.259.930,80
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 2009 34.129,95 (2008) (29.229,66)	-287.452,94	-270.224,27
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.704.172,28	-3.295.683,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-755.126,25	-632.123,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	250.770,05	366.898,46
Abschreibungen auf Wertpapiere	-11.560,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.863.266,63	-4.120.611,96
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	857.416,61	1.422.493,58
Sonstige Steuern	-340.737,77	-333.190,27
Jahresüberschuss	516.678,84	1.089.303,31
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-250.000,00	-500.000,00
BILANZGEWINN	266.678,84	589.303,31

Anhang zum Jahresabschluss 2009



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des Kreditwesengesetzes und der Satzung der GWG Weimar e.G. aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Zugänge sind zu den Anschaffungskosten bilanziert.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde um planmäßig lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer vermindert.

Für Wohngebäude wurden die Abschreibungen über die Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren bemessen. Ein Wechsel auf die steuerlichen Abschreibungssätze gemäß § 7 Abs. 4 EStG wurde für Wohngebäude mit einer bisherigen Nutzungsdauer von 100 Jahren vorgenommen. Ursächlich ist die Neueinschätzung der Nutzungsdauer der Wohngebäude nach der Analyse der vorgenommenen Ertragswertberechnungen. Der Abschreibungsbetrag des Geschäftsjahres erhöhte sich dadurch um TEuro 271,4.

Außenanlagen wurden im Wesentlichen mit 10 Prozent abgeschrieben. Die Abschreibung der Tiefgarage GeWuS erfolgt über 30 Jahre, die der übrigen Garagen über 10 bis 50 Jahre. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen wie auch bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung orientieren sich die Abschreibungen an den steuerlichen Sätzen. Für gering-

wertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen Euro 150,00 und Euro 1.000,00 wurde ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Wertberichtigungen auf Leerstandskosten haben sich in Höhe von TEuro 86,0 ergeben.

Die Bewertung von Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte zum Nennwert. Risiken sind durch Wertberichtigungen abgedeckt.

Die Wertpapiere sind zum 31.12.2009 mit dem niedrigeren Kurswert zum Bilanzstichtag bewertet.

Die Pensionsrückstellung wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwert entsprechend § 6a EStG unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck mit einem



Die Spareinlagen stellen sich wie folgt dar:

Einlagen in Euro	Anzahl der Konten	Spareinlagen in Euro	Durchschnittliche Höhe der Spareinlagen / Konto In Euro
bis 2.000,00	768	977.218,20	1.272,42
bis 5.000,00	1.260	4.659.190,38	3.697,77
bis 10.000,00	1.088	8.981.632,64	8.255,18
bis 50.000,00	1.153	24.962.327,90	21.649,89
bis 100.000,00	47	3.149.870,22	67.018,52
über 100.000,00	5	746.534,56	149.306,91
Gesamt	4.909	43.572.876,52	8.876,12

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden folgende Sollmieten erzielt.

Wohnbauten	TEuro	13.092,9
Gewerbliche Einheiten	TEuro	110,6
Garagen/Stellplätze	TEuro	160,1
Pacht	TEuro	0,4
	TEuro	13.364,0

Die Erlösschmälerungen betragen TEuro 387,6.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskostenumlagen betragen für das Abrechnungsjahr 2008 TEuro 4.677,2.

Die Umlagenausfälle werden mit TEuro 108,5. Auf die Betriebskosten gezeigt.

D. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beträgt für das Jahr 2009 TEuro 18,8.

Der gesamte Garantiebtrag beläuft sich auf TEuro 153,4.

E. Sonstige Angaben

1. Zur Sicherung der Spareinlagen besteht eine Mitgliedschaft beim Selbsthilfefonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
2. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Einbehalte vereinbarter Gewährleistungsansprüche in Höhe von TEuro 105,1 enthalten.
3. Am Stichtag 31.12.2009 wurden 29 Arbeitnehmer beschäftigt.



	Vollzeitbeschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	
Technische Mitarbeiter / EDV	6	1
Sozialarbeiter	3	
Prokurist	2	
Controller / Marketing	2	
Wohnungswirtschaft	5	
Sonstige Beschäftigte	6	2
Spareinrichtung	2	
Auszubildende	0	
	29	3

Zwei Beschäftigte befinden sich zum 31.12.2009 in Mutterschutz bzw. Elternzeit.
Für zwei Beschäftigte besteht ein befristetes Arbeitsverhältnis.

4. Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 01.01.2009	5400	93.710
Zugang	324	6.122
Abgang	284	5.164
Stand 31.12.2009	5440	94.668

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 64,0 TEuro erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (PTW) Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt

6. Mitglieder des Vorstandes

Frau Yvonne Helmbold *Vorstandsvorsitzende*
Herr Roland Deckert *Vorstand*
Herr Wieland Kuhles *nebenamtlicher Vorstand*

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Thomas Kreiter *Vorsitzender*
Frau Martina Kramp *stellvertretende Vorsitzende*
Herr Bruno Guhs
Frau Astrid Leupolt
Herr Günther Möbius
Herr Ralph Paetzold
Herr Gottfried Vogel

Weimar, den 15. März 2010



Yvonne Helmbold
Vorstandsvorsitzende



Roland Deckert
Vorstand



Wieland Kuhles
nebenamtlicher Vorstand



Anlagespiegel 2009

BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs/ Herstellungskosten 01.01.2009 in Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs/ Herstellungskosten 31.12.2009
Immaterielle Vermögensgegenstände	90.234,61	11.747,53	0,00	0,00	101.982,14
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	218.276.861,79	2.204.334,91	0,00	0,00	220.481.196,70
Grundstücke ohne Bauten	414.344,86	0,00	0,00	0,00	414.344,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.732.880,85	3.570,00	0,00	0,00	1.736.450,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.691,32	36.426,64	9.828,00	0,00	618.289,96
Anlagen im Bau	17.362,26	30.513,38	0,00	0,00	47.875,64
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagevermögen	221.033.141,08	2.274.844,93	9.828,00	0,00	223.298.158,01
Anteile an verbundenen Unternehmen	76.129,19	0,00	0,00	0,00	76.129,19
Beteiligungen	54.196,94	0,00	0,00	0,00	54.196,94
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00
Finanzanlagevermögen	130.426,13	0,00	0,00	0,00	130.426,13
Anlagevermögen insgesamt	221.253.801,82	2.286.592,46	9.828,00	0,00	223.530.566,28

ABSCHREIBUNGEN

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 in Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009	Buchwerte 31.12.2009	Buchwerte 31.12.2009
84.491,16	7.183,95	0,00	91.675,11	10.307,03	5.743,45
52.608.245,21	3.606.532,81	0,00	56.214.778,02	164.266.418,68	165.668.616,58
0,00	0,00	0,00	0,00	414.344,86	414.344,86
519.492,20	35.725,65	0,00	555.217,85	1.181.233,00	1.213.388,65
466.158,90	54.729,87	9.828,00	511.060,77	107.229,19	125.532,42
0,00	0,00	0,00	0,00	47.875,64	17.362,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
53.593.896,31	3.696.988,33	9.828,00	57.281.056,64	166.017.101,37	167.439.244,77
0,00	0,00	0,00	0,00	76.129,19	76.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	54.196,94	54.196,94
0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	130.426,13	130.426,13
53.678.387,47	3.704.172,28	9.828,00	57.372.731,75	166.157.834,53	167.575.414,35

Verbindlichkeitspiegel

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 (Anlage 2)

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon			
	in Euro		Restlaufzeit			
	2009	2008	unter 1 Jahr in Euro		1 – 5 Jahre in Euro	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.838.357,98	50.353.490,30	2.969.567,81	3.035.823,55	8.437.588,08	7.690.347,01
Erhaltene Anzahlungen	5.224.082,31	5.044.938,89	5.224.082,31	5.044.938,89	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.108,60	93.225,63	97.108,60	93.225,63	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	472.538,91	625.173,52	472.538,91	625.173,52	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.843,76	128.944,38	63.843,76	128.944,38	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.865,79	28.540,70	34.865,79	28.540,70	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	135.936,90	158.512,11	135.936,90	158.512,11	0,00	0,00
Gesamtbetrag	53.866.734,25	56.432.825,53	8.997.944,08	9.115.158,78	8.437.588,08	7.690.347,01
nachrichtlich Spareinlagen	43.572.876,52					
Sonstige Verbindlichkeiten laut GuV 2009	97.439.610,77					

über 5 Jahre in Euro		gesichert in Euro	gesichert in Euro	Art der Sicherung
2009	2008	2009	2008	
36.431.202,09	39.627.319,74	47.838.357,98	50.353.490,30	GPR
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	
36.431.202,09	39.627.319,74	47.838.357,98	50.353.490,30	



Bestätigungsvermerk der Prüfung

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 15. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung) liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften (und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung) und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, er vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, 15. März 2010



**PRÜFUNGSVERBAND
THÜRINGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**
Gesetzlicher Prüfungsverband

Elfrich
(Elfrich)
Wirtschaftsprüfer

(Stellmacher)
(Stellmacher)
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2009 durch den Vorstand der Genossenschaft über das Gesamtgeschehen umfassend und zeitnah informiert worden. Er ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe vollumfänglich nachgekommen.

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft wurde in gemeinsamen Sitzungen bezüglich

- der Finanz- und Liquiditätssituation
 - der Vermietungssituation und des Mitgliederwesens
 - der Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit sowie
 - der Spareinrichtung
- diskutiert, beraten und beschlossen. Weiterhin wurden strategisch wichtige Grundgedanken wie beispielweise die Vermietungssituation, die Wohnsonderformen, die energetischen Umsetzungen im Gebäudebestand und neue Marketingkonzepte in die Arbeit mit dem Vorstand einbezogen.

Ebenfalls nachgekommen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungspflicht durch die Arbeit in den Prüfungsausschüssen:

- Ausschuss Personal und Organisation
- Ausschuss Bau und Finanzen
- Ausschuss Wohnungswirtschaft und Mieten.

Alle Auswertungen der Prüfungen erfolgen in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand.

Es wird damit sichergestellt, dass alle Mitglieder des Aufsichtsrates an das Prüfungsgeschehen und die sich daraus ergebenden Hinweise und Ergebnisse angebunden sind.

Ebenfalls wahrgenommen wurden Schulungsangebote für Aufsichtsräte auf Verbandsebene, deren Erkenntnisse nach umfassenden Auswertungen in die Arbeit einbezogen wurden.

Höhepunkt der gemeinsamen Arbeit mit dem Vorstand bildete die zum Ende eines jeden Jahres stattfindende Klausurtagung.

Dort wurden vorrangig langfristige, in die Zukunft gerichtete Prognosen beraten und festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die Forderungen des Risikomanagements sowie das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz wurden vollumfänglich umgesetzt und für die Folgejahre präzisiert.

Ziel dabei ist, das Unternehmen für die Zukunft zu stärken und vor Schaden zu bewahren.

Der aufgestellte Jahresabschluss 2009 mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der vorgelegte Lagebericht wurden vom Aufsichtsrat geprüft und allen Vorlagen einstimmig zugestimmt.

Die Verteilung des Bilanzgewinnes in

die Rücklagen wurde ebenfalls geprüft und für richtig befunden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2009 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- dem Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2009 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern, den Vertretern, den Vorstand und Mitarbeitern für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit. Besonderer Dank gilt ebenfalls dem Arbeitsausschuss der Vertreterversammlung und dem Ältestenrat als ehrenamtliche Gremien unseres Unternehmens. Die Genossenschaft in Ihrer Gemeinschaft zu wahren und mit gut durchdachten Entscheidungen die Wirtschaftlage der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft zu stärken und weiter zu stabilisieren prägt unser Handeln.

Weimar, den 11.03.2010

Thomas Kreiter
Aufsichtsratsvorsitzender

Impressum

Herausgeber



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Weimar e. G.

Die Solidargemeinschaft rund ums Wohnen.

Ettersburger Straße 64
99427 Weimar

Telefon 03643-46420
Fax 03643-46421546

info@gwg-weimar.de
www.gwg-weimar.de

Bildnachweis

Für alle Bilder: Archiv GWG

Gestaltung

Conny Liebig
Dipl. Grafik-Designerin | AGD

Druck

Gutenberg Druckerei GmbH Weimar

Projekt „Lebenszeich(n)en“



Die abgebildeten Kinderbilder entstanden aus dem Projekt Lebenszeich(n)en.

Die Bilder zieren die Gebäude des Wohnparks „Stadtblick“ am Engelbert-Schoner-Weg. Die GWG und Weimarer Mal- und Zeichenschule haben dieses Projekt gemeinsam ins Leben gerufen, um den Häusern unserer Genossenschaft ein unverwechselbares Erkennungsmerkmal zu geben. Die Kinder malten die Tierbilder in Bezug auf den bekannten Weimarer Tier- und Landschaftsmaler Engelbert Schoner.





Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Weimar e. G.

Die Solidargemeinschaft rund ums Wohnen.