

JAHRESBERICHT 2019

120 JAHRE GWG



100 JAHRE BAUHAUS

JAHRESBERICHT 2019





INHALT

ZAHLEN UND FAKTEN 04

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 06

LAGEBERICHT DES VORSTANDES 12

PROGNOSE-, CHANCEN-UND RISIKOBERICHT

24

ANHANG ZUM JAHRES-ABSCHLUSS

26

BILANZ 36

ANLAGENSPIEGEL

40

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

39

RÜCKLAGENSPIEGEL

44

BESTÄTIGUNGSVERMERK DER PRÜFUNG

45

ZAHLEN UND FAKTEN DIE GWG AUF EINEN BLICK

Wohnungsbestand: 4.526 Wohnungen

Wohnungsbestand in m^2 : 265.937,72

Gewerbliche Einheiten: 17

Gärten: 52

Garagen: 31 PKW-Stellplätze: 591

Seniorenclubs: 5

Gästewohnungen: 4

Tochterunternehmen

Re-Sa - Reparatur- und Sanierungs GmbH HWS - Haus- und Wohnungsservice GmbH

Spareinrichtung für Mitglieder und deren Angehörige: Eröffnet am 14. April 1997

Stiftung "Rund ums Wohnen": Gegründet am 24. September 1997

Stiftung "Geborgen Wohnen": Gegründet am 24. März 1999

Schwimmbad "Aqua Relax Treff": Wiedereröffnet am 29. März 2010

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Thomas Kreiter

Vorstand: Yvonne Helmbold (Vorsitzende), Matthias Battke

Arbeitsausschuss der Vertreterversammlung: den Vorsitz hat Frau Petra Schüßler-Richter

(Stichtag: 31. Dezember 2019)







Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019

Das Geschäftsjahr 2019 wurde, wie in der Satzung der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. definiert und in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates vom 11.01.2019 beschlossen, vom Aufsichtsrat begleitet und die darin formulierten Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

Die Grundlage dazu bildet der Arbeitsplan des Aufsichtsrats. Dieser umfasst folgende Schwerpunkte:

- Grundlegende Arbeiten Überwachung, Förderung und Beratung des Vorstandes in seiner Geschäftstätigkeit §§ 38 und 41 GenG i. V. mit § 25 der Satzung
- Prüfungstätigkeit Prüfungsausschüsse des Aufsichtsrates kontrollieren regelmäßig die Hauptgeschäftsfelder der Genossenschaft, Prüfung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Verwendung des Jahresüberschusses sowie Berichterstattung an die Vertreterversammlung
- Strategische Aufgaben Genossenschaftliches Leitbild, Umsetzung Konzeption energetisches Bauen, Sanierungsmaβnahmen, Mietenentwicklung, Vergaberichtlinien usw.
- Organisatorisches regelmäßige Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand, Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Gremien.

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates, Personal und Organisation sowie der Ausschuss Finanzen – Bau – und Wohnungswirtschaft haben auch im Jahr 2019 ihre Prüfungstätigkeit fortgesetzt. Schwerpunkte waren dabei:

 die Sanierungsmaβnahmen im Wohngebiet Weimar West, hier besonders

die Sanierung Moskauer Straße 62–68, die Wohnscheibe Prager Straße 1

- Balkonanbauten
- Analyse und Entwicklung des Tochterunternehmens Re-Sa GmbH
- Entwicklung der Verwaltungskosten

Für die Prüfgruppe Personal und Organisation waren folgende zentrale Themen ausschlaggebend:

- Organisationshandbuch und Prozessmanagement
- Kontrolle Compliance-Vereinbarungen
- Anstellungsverträge des Vorstandes, Gehälter des Vorstandes
- erneute Berufung Frau Helmbold
- Entschuldung der GWG und Zinsentwicklung
- Stresstest und Geldanlagen-Strategie
- Mitgliederbetreuung und Wertschätzung

Die Prüfungsergebnisse wurden protokolliert und in einer gemeinsamen Beratung des Vorstandes und des Aufsichtsrates ausgewertet. Empfehlungen wurden in die monatliche Beschlusskontrolle integriert.

Zu jeder gemeinsamen Beratung des Vorstandes und Aufsichtsrates steht der Bericht des Vorstandes mit dem Schwerpunkt

- Baubericht zu aktuellen Baumaβnahmen
- der Leerstand und die Vermietung
- die Entwicklung der Spareinrichtung
- Abstimmung zum aktuellen Risikobericht

im Mittelpunkt.

Dabei wird der Bauablauf einer kontinuierlichen Kontrolle als auch eine ständige wirtschaftliche Überprüfung im Hinblick auf die Einhaltung der geplanten Finanzierungskosten unterzogen.

In der monatlichen Vorlage des Risikoberichtes durch den Vorstand werden die Entwicklung der Leerstände in den einzelnen Wohngebieten und die detaillierte Analyse des Leerstandes sowie die wirtschaftliche Arbeit der Tochterun-<mark>terneh</mark>men Re-Sa GmbH und HWS GmbH analysiert und ausgewertet. Die Entwicklung der Spareinlagen sind ebenfalls Kontrollschwerpunkte und bilden die strategische Entscheidungsgrundlage für die Zukunft. Im Jahr 2019 wiesen die vorgelegten Risikoberichte kein kumulatives Risiko und damit keinen Handlungsbedarf aus.

Auch im Jubiläumsjahr, 120 Jahre Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft in Weimar, bilden die Aufwendungen in den Wohnungsbestand 2019 den finanziellen Schwerpunkt der Arbeit der Genossenschaft.

Žiel ist immer die solidarische Gemeinschaft aller wohnenden Mitglieder durch die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dem Trend, der Kapitalisierung des Wohnungsmarktes in unserer Gesellschaft, müssen wir mit unserer Arbeit entgegen treten, wohnen ist ein Menschenrecht und wird auch in der aktuellen Durchschnittsmiete in Höhe von 5,34 EUR/m² dargestellt.

Obwohl die Ausgliederung der Sozialarbeit und der Abschluss der Kooperationsverträge mit dem AWO-Kreisverband Jena-Weimar





der Altenhilfe Sophienhaus GmbH und der Nahtstelle 2016 beschlossen wurden, informiert sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die Sozialarbeit und die Verwendung der zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel.

Wichtig ist die Fortführung der Sozialarbeit im genossenschaftlichen Sinne und die Erweiterung der Angebote für die Mitglieder in den einzelnen Wohngebieten.

Die Unterstützung und Finanzierung eines Kinder- und Jugendorchesters für sozial benachteiligte Kinder und Flüchtlingskinder im Wohngebiet Weimar-West wurde 2019 weitergeführt und die Protagonisten haben uns im Sommer 2019 mit einem spektakulären Konzert über den Stand informiert.

Die detaillierte Verwendung des Geldes wurde regelmäßig dokumentiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich auch im Jahre 2019 fachlich weitergebildet. Dazu wurde eine Schulung der EBZ Akademie organisiert. Schwerpunkte der Veranstaltung bildeten die Themen

- innere Ordnung des Aufsichtsrates und die Unabhängigkeit seiner Mitglieder
- Haftung des Aufsichtsrates in der Wohnungswirtschaft
- Kompetenzabgrenzung
- Nachfolgeplanung des Aufsichtsrates

Abschließend wird festgestellt, dass der Aufsichtsrat jederzeit aktuell über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft und seiner Töchter informiert wurde. Die analytische Arbeit in den Prüfungsgruppen sowie die jeweils zeitnah vom Vorstand zur Verfügung gestellten Unterlagen vermittelten den tatsächlich vorgefundenen Sachstand.

Der zu erwartende Jahresabschluss 2019 wurde in der gemeinsamen Klausurtagung des Aufsichtsrates





und des Vorstandes behandelt und ausgewertet. Dabei wurden Beschlüsse zur Entwicklung der Genossenschaft bis zum Jahr 2030 gefasst und das gemeinsame Ziel definiert.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern unserer Genossenschaft seinen herzlichen Dank für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit aus.

Ebenfalls bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen ehrenamtlichen Gremien der Genossenschaft, den Tochterunternehmen und deren Mitarbeitern für ihr Engagement im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft auch im 120. Jahr unseres Bestehens.

Der Aufsichtsrat

Weimar, 30.12.2019 Thomas Kreiter

Aufsichtsratsvorsitzender





1. Allgemeine Grundlagen der Genossenschaft

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. wurde am 10. April 1899 gegründet.

Das Jahr 2019 war ein erfolgreiches Jubiläumsjahr. Die Versorgung mit Wohnraum ist und bleibt die lang-jährige Tradition unserer Genossenschaft. In Weimar verfügen wir über einen Bestand von 4.543 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Hauptaufgabe liegt in der Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes und in der Versorgung unserer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Weiterhin steht das Genossenschaftsprinzip mit einer gelebten Demokratie im Mittelpunkt unserer Arbeit. Die Genossenschaft verfügt seit 1997 über die Genehmigung zur Betreibung einer Spareinrichtung zur Förderung ihrer Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

I. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

Konjunkturelle Entwicklung

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 %.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker, darunter die Nettokaltmieten um 1,4 %. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 5,0 %) so wie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+ 4,5 %) deutlich höher als 2018.

Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit 400.000 Personen

In Weimar verfügen wir über einen Bestand von

4.543

Wohn- und Gewerbeeinheiten.



Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit

400,000

Personen mehr als 2018 erwerbstätig.

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund

200,000

Menschen mehr gelebt als 2018.

mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Konjunkturaussichten

Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft 2020 stärker als 2019 wachsen. Dafür sorgen eine weiter lockere Geldpolitik und die teilweise Einigung im Handelskonflikt zwischen den USA und China. Auch für Deutschland rechnen die IWF-Experten mit einem Aufschwung. So wird für 2020 eine Zunahme des BIP um 1,1 % und für 2021 um 1,4 % prognostiziert. Auch das Bundesministerium für Wirtschaft und die Deutsche Bundesbank gehen von einer Überwindung der Schwächephase aus. Das Wachstum wird aber deutlich zurückhaltender beurteilt. Ein Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession wird nicht mehr erwartet.

Demografische Entwicklung

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. 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.

Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

II. Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungsund Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2020 214 Mitglieder (31.12.2018: 215 Mitglieder), darunter 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2018 rund 265.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 15.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung,

teils in der Wohneigentumsverwal-

tung.

Allgemeine Branchenentwicklung

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2018 von den Mitgliedsunternehmen 12,9 Mrd. EUR überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2018 auf 411,2 Mio. EUR (2017: 397 Mio. EUR, 2016: 375 Mio. EUR). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2018 mit 207,3 Mio. EUR erheblich über dem Niveau des Jahres 2017 mit 182.4 Mio. EUR. Für das Jahr 2019 liegt die Planung bei 211 Mio. EUR. Dies würde einen erneuten, allerdings nicht so gravierenden Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Die Aufwendungen für Modernisierung erreichten im Jahr 2018 mit 132,3 Mio. EUR annähernd das Niveau des Jahres 2017 mit 134 Mio. EUR.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2018 mit 71,6 Mio. EUR abermals sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2018 5,01 EUR/m² (Dezember 2017: 4,93 EUR/m²).

Der Anstieg liegt damit bei 1,6 %.

Im Dezember des Jahres 2018 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,16 EUR/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,09 EUR/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Absolut hat sich die Anzahl leer stehender Wohnungen mit rund 21.650 Wohnungen nahezu nicht verändert.

Allerdings wurden im Jahr 2018 452 Wohnungen rückgebaut sowie weitere Wohnungen, insbesondere in den obersten Geschossen, stillgelegt. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaβnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen aeplantem Rückbau stehen 11 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.750 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen.

Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung III. Entwicklung der Stadt Weimar

Das Thüringer Landesamt für Statistik weist zum Ende 2018 65.090 Einwohner in Weimar aus. Im Vorjahr lag diese Zahl bei 64.426 Einwohnern.

Trotz der Erhöhung gehen die Prognosen bis 2040 von einer Senkung der Bevölkerung auf 62.800 Personen aus.

Die Arbeitslosenquote beträgt zum 31.12.2019 5,1%.

Die Durchschnittsmiete für Wohnraum beläuft sich zum 31.12.2019

5,34 EUR/m²

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Bilanzgewinn von

(Vorjahr 5,27 EUR/m²).

732,7 TEUR) ab.

Das Thüringer Landesamt für Statistik weist zum Ende 2018

65.090

Einwohner in Weimar aus. Im Vorjahr lag diese Zahl bei 64.426 Einwohnern.

Zum 31.12.2019 bewirtschaftet die Genossenschaft

4.526

Wohnungen und einen Grund und Boden von 333.203 m².

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 schlieβt, nach Einstellung von 183,2 TEUR in die gesetzliche Rücklage und von 915,9 TEUR in die anderen Ergebnisrücklagen, mit einem Bilanzgewinn von 732,7 TEUR (Vorjahr 845,1 TEUR) ab.

Für das Jahresergebnis liegt folgender Geschäftsverlauf zugrunde:

Grundstückswirtschaft/Bestandswirtschaft

Zum 31.12.2019 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.526 Wohnungen und einen Grund und Boden von 333.203 m².

Der Immobilienbestand der Genossenschaft besteht weiterhin aus 17 Gewerbeeinheiten, PKW-Stellplätzen sowie Grund und Boden für Eigentumsgaragen.

Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf das Stadtgebiet von Weimar:

Wohngebiete Wohnur	ngsanzahl
Allstedter Str. 3	89
Am Fuchsberge	208
Amalienstr./RBreitscheid-Str.	81
Dichterweg	338
ESchoner-Weg	71
Friedensstr.	12
Fuldaer Str./JCurie-Str./KNehrling-Str.	29
GeWuS	167
JSibelius-Str./Schwanseestr.	90
Kirschbachtal	403
Märchenviertel	243
Martersteigstr.	24
Schönblick	223
Schubertstraße/Hegelstraße	9
Weimar Nord	769
Weimar West	1770
Gesamtergebnis	4526

Die Durchschnittsmiete für Wohnraum beläuft sich zum 31.12.2019 auf 5,34 EUR/ m^2 (Vorjahr 5,27 EUR/ m^2).

Wohngebiete	Durchschnittsmiete pro m²
Allstedter Str. 3	5,99
Am Fuchsberge	5,62
Amalienstr./RBreitscheid-S	Str. 8,50
Dichterweg	5,92
ESchoner-Weg	7,43
Friedensstr.	6,23
Fuldaer Str./JCurie-Str./K.	-Nehrling-Str. 6,06
GeWuS	6,43
JSibelius-Str./Schwansees	tr. 5,31
Kirschbachtal	5,43
Märchenviertel	5,59
Martersteigstr.	7,10
Schönblick	5,66
Schubertstraße/Hegelstraße	7,96
Weimar Nord	5,32
Weimar West	4,66

Die durchschnittlichen Umlagevorauszahlungen für Betriebskosten lagen bei 1,83 EUR/m² (Vorjahr: 1,77 EUR/m²).

Wohngebiete durchschnittliche Umla zahlungen für Betriebs	
Allstedter Str. 3	2,39
Am Fuchsberge	1,94
Amalienstr./RBreitscheid-Str.	1,90
Dichterweg	1,83
ESchoner-Weg	2,04
Friedensstr.	1,87
Fuldaer Str./JCurie-Str./KNehrling-Str.	1,66
GeWuS	2,06
JSibelius-Str./Schwanseestr. (ohne Heizung)	1,57
Kirschbachtal (ohne Heizung)	1,41
Märchenviertel	1,86
Martersteigstr.	1,85
Schönblick	1,82
Schubertstraße/Hegelstraße	1,73
Weimar Nord	1,86
Weimar West	1,91

Die Leerstandsquote beträgt zum Jahresende inkl. der sanierungsbedingten Leerstände 4,37 % (Vorjahr: 4,52 %).

Der Leerstand lässt sich wie folgt unterteilen:

Leerstand

Modernisierungsbedingter Leerstand	2,57%
Wohnungen über 6-Monate im Leerstand	0,58 %
Wohnungen unter 6-Monate im Leerstand	1,24 %

Der reine Leerstand beträgt somit 1,82 % (Vorjahr 2,59 %.)

Der Leerstand aus Modernisierung bezieht sich vorrangig auf den Freizug der Moskauer Str. 13-16 (32 Wohnungen) und den abschnittsweisen Freizug der Prager Str. 1 (82 Wohnungen). Dieser ist notwendig, um Zusammenlegungen von Wohnungen, sowie Umbauten durch den Anbau eines Laubenganges mit Aufzug abzusichern.

Des Weiteren benötigen wir den Leerstand, um aus Altersgründen unseren Mitgliedern die Sanierungsaufwendungen zu erleichtern und sie für den Zeitraum der Sanierung in andere Wohnungen versetzen zu können.

Die Fluktuationsquote im Geschäftsjahr 2019 lag bei insgesamt 7,86 % des Bestandes.

Die Kennzahlen im Bereich Hausbewirtschaftung zeigen in den letzten 3 Jahren folgende Entwicklungen:

Kennzahlenentwicklung	2017	2018	2019
Entwicklung Sollmiete gesamt	5,18 EUR/m²	5,34 EUR/m²	5,42 EUR/m²
Entwicklung Sollmiete Wohnraum	5,12 EUR/m²	5,27 EUR/m²	5,34 EUR/m ²
Entwicklung Ist-Miete	4,93 EUR/m²	5,10 EUR/m²	5,19 EUR/m ²
Erlösschmälerungsquote	4,86 %	4,53 %	4,25 %
Mietenmultiplikator	11,1 %	10,6 %	10,3 %
Mietforderungen	25.567,27 EUR	25.025,54 EUR	20.490,14 EUR
Fluktuationsrate	7,71 %	7,44 %	7,86 %
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	2.560,2 TEUR	2.302,8 TEUR	1.921,4 TEUR



BAUHAUSMUSEUM// JOOST SCHMIDT (1893-1948) PLAKAT FÜR DIE BAUHAUS-AUSSTELLUNG 1923

Sanierung, Instandhaltung und Neubau

Die Genossenschaft hat im Jahr 2019 Ihre Modernisierung des Wohnungsbestandes konsequent fortgesetzt. Hierfür wurden finanzielle Mittel in Höhe von 4.215,3 TEUR aufgewendet. Für die Instandhaltungen einschlieβlich Verrechnungen wurden 5.581,5 TEUR ermittelt.

Der Instandhaltungskostensatz beträgt 21,94 EUR/m² (Vorjahr 18,81 EUR/m²).

Insgesamt fielen Aufwendungen in den Bestand von 37,87 EUR/m² (Vorjahr 32,54 EUR/m²) an.

Für Neubaumaβnahmen auf Grundstücken der Genossenschaft wurden Planungsaufwendungen von 34 TEUR getätigt.

Objekt	Kosten 2019	
Prager Str. 1 – Sanierung Stränge	3.383,4 TEUR	
LFrank-Str. 19-23 – Balkonanbau	180,3 TEUR	
Am Fuchberge 18-24 - Balkonanbau	336,4 TEUR	
Friedensstraβe 5-7 - Balkonanbau/Auβenanlagen	316,2 TEUR	
Moskauer Str. 67-73 – Sanierung- Restleistungen	117,4 TEUR	
Moskauer Str. 62-68 - Sanierung	1.519,0 TEUR	
RBreitscheidstr. 11 – Sanierung- Restleistungen	48,4 TEUR	
Moskauer Str. 13-16 – Planung Komplexsanierung	141,5 TEUR	
Shakespeare-Str. 38 - Feuerwehrzufahrt	10,3 TEUR	
SUMME (Ohne Verrechnung):	6.052,9 TEUR	
Instandhaltung/Instandsetzung		
(Ohne Verrechnung und mod.bedingte Kosten):	3.790,6 TEUR	
GESAMTSUMME (Ohne Verrechnung):	9.843,5 TEUR	

Mitgliederbewegung und Entwicklung Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder liegt zum 31.12.2019 bei 5.596,5 TEUR (Voriahr: 5.527.8 TEUR).

Die Erhöhung ergibt sich aus dem Zuwachs von 138 Mitgliedern.

Im Juni 2019 wurde die Verzinsung der Geschäftsguthaben aufgrund des 120jährigen Jubiläums der Genossenschaft in Höhe von 4 % beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Zinsbetrag von 2,5% zurückgestellt.

Spareinrichtung

Im Bereich der Spareinrichtung waren im Berichtsjahr drei Anpassungen der Zinssätze durch die Entwicklung des Finanzmarktes notwendig. Unseren Sparern wurde im abgelaufenen Jahr ein durchschnittlicher Zinssatz von 0,56% (Vorjahr 0,77%) vergütet.

Das Sparguthaben senkte sich im Berichtsjahr um 792,6 TEUR auf 49.447,0 TEUR.

Als IT-Dienstleister für den gesamten Sparverkehr nutzen wir die Fiducia & GAD IT AG, die als Dienstleister der gesamten genossenschaftlichen Finanzgruppe speziell auf Banken zugeschnittene IT-Lösungen anbietet.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögensaufbau

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

Vermögen	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
LANGFRISTIG GEBUNDENES VERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlage	en 173.069,1	173.587,3
Finanzanlagen	51,2	51,2
SUMME	173.120,3	173.638,5
MITTEL- UND KURZFRISTIG LIQUIDIERBARES VERMÖGEI	V	
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	2.597,7	2.604,6
Liquidierbares Vermögen	10.720,9	12.722,6
SUMME	13.318,6	15.327,2
BILANZVOLUMEN	186.438,9	188.965,7

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





Kapital	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
LANGFRISTIG ZUR VERFÜGUNG STEHENDES KAPITAL		
SUMME EIGENKAPITAL	102.833,2	100.924,3
FREMDKAPITAL		
Langfristige Rückstellungen	207,1	194,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.757,6	34.803,5
Spareinlagen > 5 Jahre	29.668,2	30.143,8
SUMME FREMDKAPITAL	61.632,9	65.141,5
GESAMT	164.466,1	166.065,8
MITTEL- UND KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Rückstellungen	660,1	864,0
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	1.533,9	1.940,1
Spareinlagen < 5 Jahre (ohne Zinsen)	19.778,8	20.095,8
GESAMT	21.972,8	22.899,9
BILANZVOLUMEN	186.438,9	188.965,7

Eigenkapital

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

Eigenkapital	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.596,5	5.527,8
Kapitalrücklage Sonderrücklage gemäß §27 Abs. 2 DMBilG	1.309,9 56.488,8	1.301,5 56.488,8
Gesetzliche Rücklage	12.442,6	12.259,5
Andere Ergebnisrücklagen	26.262,6	24.501,6
Bilanzgewinn	732,8	845,1
SUMME	102.833,2	100.924,3

Die Eigenkapitalquote beträgt somit gemäß der Strukturbilanz 55,16 % (Vorjahr: 53,4 %). Das Anlagevermögen ist zu 59,4 % aus Eigenmitteln gedeckt.

Weitere 42,92% ergeben sich zur Deckung des Anlagevermögens aus langfristigen Fremdkapital (incl. Spareinlagen). Das Anlagevermögen ist somit mit 102,3% gedeckt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung der folgenden Leistungsindikatoren weisen wir im Vergleich der letzten 4 Jahre aus:

Leistungsindikatoren	2019	2018	2017	2016
Sollmiete Wohnungen je m²/Monat (EUR)	5,34	5,27	5,12	5,03
Leerstandsquote in %	4,4	4,5	5,8	5,1
Verschuldung (EUR/m²)				
ohne Spareinrichtung	118,16	129,66	140,66	143,49
Verschuldung (EUR/m²)				
mit Spareinrichtung	302,13	316,75	324,03	328,02
Solvabilitätskennzahl (%)	55,45	53,09	52,42	53,50
Eigenkapitalquote (%)				
(Eigenkapital/Bilanzsumme)	53,66	52,02	50,88	50,60
Jahresüberschuss (TEUR)	1.831,9	2.112,8	1.396,6	1.451,5
Cashflow (TEUR)	6.555,4	7.336,7	7.481,9	6.214,4
VISUALISIERUNG//MOSKAUER STRAßE 62-	68			

Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Ertragslage der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. unter Einbeziehung des Schwimmbades wie folgt dar:

Ertragslage	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
Umsatzerlöse	22.295,2	21.799,4
Sonstige Erträge	52,7	42,0
Bestandsveränderungen	208,0	199,8
SUMME	22.555,9	22.041,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.877,0	-5.688,6
Instandhaltungskosten	-5.581,4	-4.757,2
Personalkosten	-2.129,6	-2.054,5
Abschreibungen	-5.109,6	-5.062,8
Zinsaufwendungen	-1.011,1	-1.324,8
Sonstige Aufwendungen	-1092,7	-1.076,7
SUMME	-20.801,4	-19.964,5
Betriebsergebnis	1.754,5	2.076,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	-38,3	-50,6
Neutrales Ergebnis	115,7	86,6
SUMME	1.831,9	2.112,7

Das Betriebsergebnis minderte sich um 322,2 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Die gestiegenen Umsatzerlöse in Höhe von 536,5 TEUR wurden vollumfänglich in den Gebäudebestand eingesetzt.

Haupteinflussfaktoren für Kostensteigerungen sind die Instandhaltungs-/Wertverbesserungskosten für unsere Objekte in Höhe von 824,2 TEUR und gestiegene Betriebskosten in Höhe von 188,4 TEUR.

Die Personalkosten stiegen durch Neubesetzungen und Tarifanpassungen um 75,1 TEUR.

Positiv auf das Ergebnis haben sich die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von 313,7 TEUR ausgewirkt.

Der Cashflow liegt im Geschäftsjahr wiederum auf einem guten Niveau. Er unterstreicht die finanzielle Kontinuität unserer Genossenschaft.

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Cashflow	6.555,4	7.336,7	7.481,9

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

120 JAHRE GWG//HÖHEPUNKTE IM JUBILÄUMSJAHR

































3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

In den kommenden Jahren erwartet unsere Genossenschaft weiterhin eine gefestigte kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung. Grundlage hierfür ist eine gute, solide und sichere Ertragslage.

Alle unternehmensspezifischen Felder sind im Risikomanagement auf eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit und zur Stärkung des Eigenkapitals gerichtet. Hierzu werden regelmäßig alle Beinflussungsindikatoren beobachtet und ausgewertet.

Risiken werden im Rahmen der Geschäfts- und Risikostrategie einer Inventur unterzogen und Auswirkungen durch Stresstests ermittelt. Bei der Risikoanalyse zur Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Verhinderung sonstiger strafbarer Handlungen wurde kein erhöhtes Risikopotential festgestellt.

Die Interne Revision wird überwiegend von einem externen Unternehmen durchgeführt. Nach entsprechender Planung werden die Spareinrichtung sowie im dreijährigen Turnus einzelne Bereiche der Genossenschaft geprüft. Zusätzlich werden weitere interne Prüfungen abgesichert.

Im Jahr 2019 wurde zur Unterstützung der Prüfung der IT ein Schwachstellenscan durch Drittunternehmen durchgeführt, um Sicherheitsrisiken einzudämmen.

Der Aufsichtsrat ist zeitnah in die Auswertungen eingebunden.

Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie sowie Neubau unter Berücksichtigung der Baukostenentwicklung

Die Planung der Modernisierung der Bestände sowie die erhaltenden Maβnahmen sind langfristig festgelegt und in die Wirtschafts- und Finanzplanung eingearbeit. Die weitere Sanierung sieht vor allem den Anbau von Aufzügen zur Wertverbesserung vor.

Alle Maßnahmen werden mit einem zeitlich ausreichenden Vorlauf geplant und ausgeschrieben.

Neubaumaßnahmen planen wir in den kommenden Jahren ausschließlich auf eigenen Grundstücken.

Kommende Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Auslastung werden hierbei gesondert beobachtet, um rechzeitig reagieren zu können.

Kapitaldienst

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäβig analysiert.

Es wird erwartet, dass ein Zinsänderungsrisiko aufgrund der Finanzlage und des daraus resultierenden niedrigen Zinsniveaus kurz- bis mittelfristig sehr gering bleibt. Diese Ausgangssituation gibt uns die Möglichkeit, unsere Eigenmittelausstattung zu verbessern und das Management des Darlehensportfolios aktiv zu betreiben.

Der Durchschnittszinssatz aller Darlehen liegt zum 31.12.2019 bei 1,86 %, die durchschnittliche Tilgung bei 7,36 %.

Unser Unternehmen verfügt über ausreichende Beleihungsreserven.

Vermietung

Die Marktposition der Genossenschaft ist im Weimarer Stadtgebiet durch eine beständige Nachfrage nach Wohnungen gesichert.

Langfristige Bevölkerungsprognosen rechnen mit einem Zufluss der Bevölkerung in Weimar.

Preisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht.

Durch die unternehmensinterne Mietenstrategie werden Möglichkeiten zur Mietentwicklung gesehen.

Durch das Fehlen eines Mietspiegels in Weimar ist eine Vergleichbarkeit nur bedingt durch die Immobilienportale möglich. Die weiterführenden Modernisierungen und hochwertigen Instandsetzungen sichern uns die Vermietung von ansprechenden Wohnungen in einem guten technischen Zustand.

Durch regelmäßige Zuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft ergeben sich keine Liquiditätsrisiken.

Betriebskostenentwicklung

In den kommenden Jahren rechnen wir mit weiter steigenden Betriebskosten.

Bereits im kommenden Jahr werden Erhöhungen in der Fernwärme-versorgung und, bedingt durch Lohnanpassungen, Erhöhungen im Bereich der Grümpflege, Reinigungsleistungen und Winterdienst erwartet. Durch gesetzliche Vorgaben zur Sicherung des Klimaschutzes wird die CO2- Steuer erhebliche Kostensteigerungen mit sich bringen, ebenso die gesetzlichen Entscheidungen zur Neuberechnung der Grundsteuer.

Zur Unterstützung der klimatechnischen Anforderungen werden in den kommenden Jahren alle vorhandenen Heizungspumpen suksusive erneuert.

Sozialmanagement

Die Genossenschaft betreibt seit vielen Jahren ein konstantes und



aktives Sozialmanagement. Angebote über das Wohnen hinaus sichern uns gute Marktpräsenzen in unseren Wohngebieten.

Die Vorgehensweise bei modernisierungbedingten Umzügen sowie bei Sanierungen selbst wird in jedem Fall sozial abgefedert und mit viel Engagement und Betreuungsaufwand abgesichert.

Gut und sicher Wohnen verbinden wir mit sozialer Verpflichtung.

Personalentwicklung

Die Genossenschaft verfügt über einen gut ausgebildeten Personalstamm. Die planmäßig altersbedingten Austritte einzelner Mitarbeiter werden durch die Ausbildung junger Menschen kompensiert. Bisher schätzen wir die Nachfrage nach diesem Berufsbild als gut ein.

Der Altersdurchschnitt unserer Mitarbeiter/innen im Verwaltungsbereich liegt aktuell bei 48,85 Jahren. Hier zeichnen sich in den kommenden Jahren stärkere Probleme durch den Fachkräftemangel ab.

Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine besonderen Finanzinstrumente eingesetzt.

Zusammenfassung

Der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. liegen keine bestandsgefährdenden und entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Basis ist die Genossenschaft auch künftig in der Lage, ihren satzungsmäßigen Auftrag zu erfüllen.

Die kommenden Jahre sind in unserer Genossenschaft weiterhin auf die weiterführende Sanierung und Instandhaltung ausgerichtet.

Aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum sowie der Bereitstellung von marktgerechten sanierten Wohnungen rechnen wir in Zukunft mit einem Leerstand in Höhe von 2 bis 4%. Die sanierungsbedingten Leerstände wirken sich jedoch, aufgrund von notwendigen Grundrissveränderungen, zugunsten des

Anbaus von Aufzügen auch in den nächsten Jahren auf das Betriebsergebnis aus.

Im Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen leicht steigenden Umsatz aus der Hausbewirtschaftung um ca. 1,5 %. Für die folgenden Geschäftsjahre rechnen wir mit auskömmlichen Betriebsergebnissen. Diese liegen unter Zugrundelegung der Planungen im Geschäftsjahr 2020 bei 1.089,8 TEUR und 2021 bei 1.940,5 TEUR.

Weimar, 22. Januar 2020

Yvonne Helmbold

Vorstandsvorsitzende

Matthias Battke

Vorstandsmitglied

BAUHAUS-UNIVERSITÄT WEIMAR //WANDGEMÄLDE VON OSKAR SCHLEMMER IM VAN-DE-VELDE-BAU, 1923











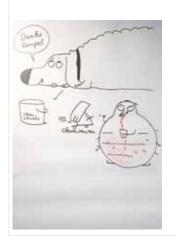














120 JAHRE GWG// HÖHEPUNKTE IM JUBILÄUMSJAHR

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Weimar und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Jena, Registernummer GnR 100103.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, des Kreditwesengesetzes und der Satzung der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e. G. aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten entsprechend der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungsund Bewertungsmethoden

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben. Sie wurden entgeltlich erworben.

Das SACHANLAGEVERMÖGEN wurde zu Anschaffungsoder Herstellungskosten bewertet. Zugänge sind zu den Anschaffungskosten bilanziert.

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

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden auf Basis von Ertragswertberechnungen Zuschreibungen vorgenommen.

Für WOHNGEBÄUDE wurden die Abschreibungen über die Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bemessen. Abschreibungen auf Zugänge wurden zeitanteilig voraenommen.

Die Abschreibung für den Betriebshof in den Geschäftsbauten beträgt 3 %.

Auβenanlagen wurden im Wesentlichen mit 10 % abgeschrieben. Die Abschreibung der Tiefgarage GeWuS erfolgt über 30 Jahre, die der übrigen Garagen über 2 bis 20 Jahre.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen, wie auch bei den Gegenständen der Betriebs- und Ge

schäftsausstattung, orientieren sich die Abschreibungen an den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Die Bewertung der FINANZANLAGEN erfolgte zu den Anschaffungskosten.

UNFERTIGE LEISTUNGEN sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung von Forderungen und sonstigen VERMÖGENSGEGEN-STÄNDEN erfolgte zum Nennwert. Risiken sind durch Wertberichtigungen abgedeckt. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIO-NEN werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck bewertet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Barwerte und für aktive Anwartschaften das Anwartschaftsbarwertverfahren zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ergibt. Der Zinssatz beträgt 2,75 %. Weiterhin wurde eine Rentendynamik von 1,00 % angesetzt.

Die SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, gemäβ der Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. ANLAGEVERMÖGEN

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel in Anlage 1 verwiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 216,2 TEUR vorgenommen. Zuschreibungen in Höhe von 484,0 TEUR wurden im Posten Grundstücke mit Wohnbauten ermittelt.

2. FINANZANLAGEN

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen:

Anteile an verbundenen Unternehmen	Höhe des Anteils am Kapital	Höhe des gezeichneten Kapitals	Eigenkapital	Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres 2019
Re-Sa-Reparatur- & Sanierungs GmbH, Weimar	100%	25.564,59 EUR	342.122,78 EUR	6.016,08 EUR
HWS-Haus-und Wohnungsservice GmbH, Weimar	100%	25.564,59 EUR	187.210,69 EUR	34.435,70 EUR

3. UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 5.584,1 TEUR zeigen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019.

Wertberichtigungen auf Leerstandskosten haben sich in Höhe von 223,0 TEUR ergeben.

Für bestehende Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zuschreibungen in Höhe von 4,4 TEUR wurden im Posten Wertpapiere des Umlaufvermögens vorgenommen.

4. RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen ist aus dem Rücklagenspiegel in der Anlage 2 ersichtlich.

5. PENSIONSRÜCKSTELLUNG

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (65,3 TEUR) wurde mit der Rückstellung (207,2 TEUR) saldiert.

Die Soll-Pensionsrückstellung beträgt 272,5 TEUR. Die Ausschüttungssperre beträgt somit 30,7 TEUR. Die Bewertung der Pensionsrückstellung basiert für die im aktiven Arbeitsverhältnis stehenden Berechtigten auf dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit-Methode). Bei Beziehern laufender Renten ist die Rückstellung der Barwert der zukünftigen Verpflichtungen. Die Verzinsung der Rückstellung erfolgte in Höhe von 8,1 TEUR. Inanspruchnahmen durch gezahlte Renten ergaben sich in Höhe von 15,9 TEUR (Vorjahr 15,7 TEUR).

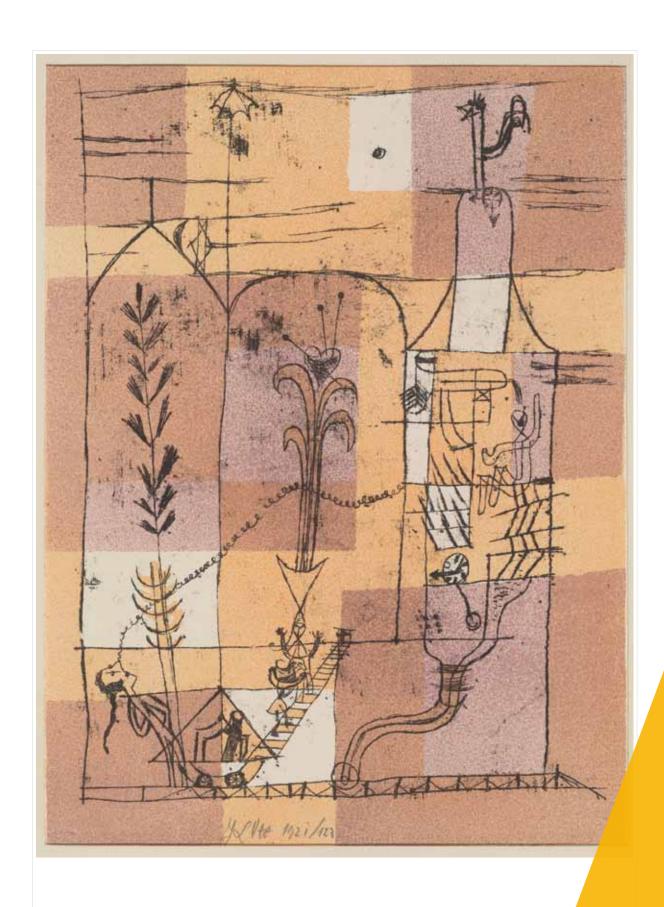
6. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen enthalten in Höhe von 80,4 TEUR ausstehende Rechnungen für Kosten der Hausbewirtschaftung.

Für die Verwaltung wurden Rückstellungen in Höhe von 114,2 TEUR angesetzt, für sonstige Verwaltungskosten 63,4 TEUR.

Die Verzinsung der Anteile für das Geschäftsjahr 2019 wurde mit 138,2 TEUR zurückgestellt. Dies entspricht einem Zinssatz von 2,5 %.

Weiterhin beinhalten die sonstigen Rückstellungen noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung in Höhe von 172,8 TEUR.



Meister des Staatlichen Bauhauses Weimar// Paul Klee (1879–1940) *Hoffmanneske Scene*, 1921

7. VERBINDLICHKEITEN

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich der gewährten Sicherheiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitenspiegel in der Anlage 3.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

8. SPAREINRICHTUNG

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen, ohne die Einbeziehung der kurzfristigen Zinsen in Höhe von 216,7 TEUR, stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2019	2018
a) Sparbuch mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	18.808,8 TEUR	19.718,7 TEUR
b) Wachstumssparen über eine Laufzeit von 6 Jahren (Sperrfrist 6 Monate)	16.385,2 TEUR	16.687,7 TEUR
c) Festzinssparen über eine Laufzeit von 4 Jahren (Sperrfrist 45 Monate)	13.879,0 TEUR	13.448,2 TEUR
d) Vier-Jahreszeiten-Sparen über eine Laufzeit von 1 Jahr (Sperrfrist 9 Monate)	374,0 TEUR	385,0 TEUR
GESAMTBETRAG	49.447,0 TEUR	50.239,6 TEUR

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 5.349,4 TEUR abgerechnete Nebenkosten. Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung betragen 22.076,9 TEUR (Vorjahr 21.540,4 TEUR). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen zeigt folgende Aufstellung:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2019	2018
Umsatzerlöse Schwimmbad	147,1 TEUR	151,3 TEUR
Sonstige Umsatzerlöse	71,2 TEUR	107,7 TEUR
SUMME GuV-Posten	218,3 TEUR	259,0 TEUR

Die Umlageausfälle werden mit 232,2 TEUR auf die Betriebskosten gezeigt.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 94,9 TEUR aus Auflösungen von Rückstellungen und 488,4 TEUR durch Zuschreibungen.

3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen enthalten 5.580,9 TEUR Instandsetzungsaufwendungen.

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen zeigt folgende Tabelle:

Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2019	2018
Aufwendungen Schwimmbad	115,2 TEUR	134,6 TEUR
Sonstige Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung	160,8 TEUR	174,8 TEUR
SUMME GuV-Posten	276,0 TEUR	309,4 TEUR

D. Sonstige Angaben

Die Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beträgt 19,7 TEUR für das Jahr 2019.

Der gesamte Garantiebetrag beläuft sich auf 385,0 TEUR.

Zur Sicherung der Spareinlagen besteht eine Mitgliedschaft beim Selbsthilfefonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Einbehalte vereinbarter Gewährleistungsansprüche in Höhe von 149,1 TEUR enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, in Form von geschlossenen Bauverträgen in Höhe von 4.179,4 TEUR.

Im Geschäftsjahr wurden in der Genossenschaft neben 2 hauptamtlichen Vorständen durchschnittlich 34 Arbeitnehmer beschäftigt. Ebenfalls wurden neben den Hauptbeschäftigten 5 Aushilfen beschäftigt.

Der Personalbestand gliederte sich zum Stichtag 31.12.2019 wie folgt auf:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter / Controller	6	
Technische Mitarbeiter / EDV	7	
Auszubildende	2	
Wohnungswirtschaftliche Mitarbeiter/Marketing	9	
Sonstige Beschäftigte	4	2
Spareinrichtung	2	
Aqua Relax Treff (incl. Auszubildende)	5	1
	35	3

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	
Stand 01.01.2019	5.630	106.833	
Zugang	422	6.095	
Abgang	-284	-4.536	
Stand der nach dem 31.12.2019 verbleibenden Mitglieder	5.768	108.392	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 68,6 TEUR erhöht. Die Mitgliederzahl hat sich um 138 Personen erhöht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.



Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.831,9 TEUR ab.

Gemäß § 41 der Satzung der Genossenschaft sowie § 20 Satz 2 GenG wurden von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 915,9 TEUR (50 % des Jahresüberschusses) in die "Anderen Ergebnisrücklagen" einzustellen.

Als Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 wird der Vertreterversammlung folgender Beschlussvorschlag vorgelegt:

"Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 732,7 TEUR wird dem Posten "Andere Ergebnisrücklagen" zugeschrieben."

1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) Regierungsstraße 58 99084 Erfurt

2. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Thomas Kreiter *Vorsitzender*

Frau Martina Kramp stellvertretende Vorsitzende

Frau Astrid Leupolt

Herr Ralph Paetzold

Herr Frank Bombien stellvertretender Schriftführer

Herr Rainer Weißhaupt

Herr Wolfgang Merten Schriftführer

3. Mitglieder des Vorstandes

Frau Yvonne Helmbold Vorstandsvorsitzende

Herr Matthias Battke Vorstandsmitglied

Weimar, den 22. Januar 2020

vame le_ed Malthias face

Vorstand:

Yvonne Helmbold

Matthias Battke





JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA		BILANZ 2019	2018
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		35.978,13	21.183,31
SACHANLAGEN Grundstücke mit Wohnbauten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Grundstücke ohne Bauten Betriebs-und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten	170.216.714,13 2.478.603,34 60.690,35 101.473,34 142.841,65 32.754,02	173.033.076,83	170.787.898,71 2.558.596,41 60.690,35 95.973,64 - 62.910,85
FINANZANLAGEN Anteile an verbundenen Unternehmen Andere Finanzanlagen	51.129,18 100,00	51.229,18	51.129,18 100,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		173.120.284,14	173.638.482,45
UMLAUFVERMÖGEN			
UNFERTIGE LEISTUNGEN		5.584.084,57	5.376.094,15
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE Forderungen aus Vermietung Forderungen aus anderen Lieferungen + Leistunger Forderungen gegen verbundene Unternehmen Sonstige Vermögensgegenstände	20.490,14 n 23.768,42 17.959,24 18.305,32	80.523,12	25.025,54 16.083,80 38.132,83 41.676,39
WERTPAPIERE		2.499.250,00	2.495.550,00
FLÜSSIGE MITTEL Kassenbestand			
und Guthaben bei Kreditinstituten		10.720.920,14	12.722.618,16
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.929,80	26.188,56
BILANZSUMME:		192.036.991,77	194.379.851,88

PASSIVA		2019	2018
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN der mit Ablauf des Geschäftsjahres - ausgeschiedenen Mitglieder - verbleibenden Mitglieder - gekündigten Geschäftsanteilen	220.512,00 5.596.481,14 2.808,00	5.819.801,14	196.180,33 5.527.838,70 5.044,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2019 5.931,46 (2018 7.474,00)			
KAPITALRÜCKLAGE		1.309.884,25	1.301.454,25
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG Gesetzliche Rücklage davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 183.186,36 (Vorjahr: 211.277,41)	56.488.837,37 12.442.639,45		56.488.837,37 12.259.453,09
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 915.931,79 davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 845.109,63	26.262.603,85	95.194.080,67	24.501.562,43
BILANZGEWINN		732.745,42	845.109,63
EIGENKAPITAL INSGESAMT		103.056.511,48	101.125.479,80
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen Sonstige Rückstellungen	207.164,02 660.094,36	867.258,38	194.183,79 863.990,25
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten Spareinlagen Verbindlichkeiten Zinsauszahlungen Spareinlagen Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2019 30.087,45	31.770.431,61 49.446.963,39 216.670,40 5.580.084,48 82.569,82 717.777,86 166.125,02 54.608,95	88.035.231,53	34.816.312,86 50.239.614,41 273.265,94 5.493.406,18 130.645,15 939.341,15 154.767,20 126.889,33
davon aus Steuern: 2019 30.087,45 (2018 106.028,15) dav. im Rahmen der 2019 357,20 sozialen Sicherheit: (2018 906,84)			
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGPOSTEN		77.990,38	21.955,82
BILANZSUMME:		192.036.991,77	194.379.851,88

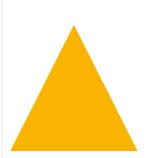




















120 JAHRE GWG// HÖHEPUNKTE IM JUBILÄUMSJAHR

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019						
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2019	l	2018			
	€	€	€			
UMSATZERLÖSE aus der Hausbewirtschaftung aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.076.934,32 218.307,07	22.295.241,39	21.540.369,52 259.016,97			
VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		207.990,42	199.790,62			
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		705.567,17	283.872,81			
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-11.143.092,69 -275.977,30	-11.419.069,99	-10.037.853,93 -309.407,36			
ROHERGEBNIS		11.789.728,99	11.935.788,63			
PERSONALAUFWAND						
Löhne und Gehälter	-1.767.810,58		-1.709.262,73			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 2019 49.563,42 (2018 47.997,02		-2.149.046,05	-364.189,97			
ABSCHREIBUNGEN						
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.326.545,16	-5.063.270,68			
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-1.008.052,46	-889.405,68			
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN Erträge aus verbundenen Unternehmen		-	-			
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		29.394,62	25.310,44			
ABSCHREIBUNGEN AUF WERTPAPIERE DES UMLAUFVERMÖGENS		-750,00	-			
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN dav. Aufwendungen aus der Abzinsung: 2019 8.781,48 (2018 9.904,88		-1.047.078,30	-1.372.222,72			
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.287.651,64	2.562.747,29			
SONSTIGE STEUERN		-455.788,07	-449.973,20			
JAHRESÜBERSCHUSS		1.831.863,57	2.112.774,09			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche	en Rücklagen	-183.186,36	-211.277,41			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in andere Rüc	klagen	-915.931,79	-1.056.387,05			
BILANZGEWINN		732.745,42	845.109,63			

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2019

			BRUTTOWE	RTE		
ANLAGENSPIEGEL 2019	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten 31.12.19	Kumulierte Abschreibungen 01.01.19
	€	€	€	€	€	€
IMM. VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	178.740,47	28.811,09	9.197,52	0,00	198.354,04	157.557,16
SACHANLAGEN						
Grundstücke mit Wohnbauten	261.091.633,83	4.075.327,54	4.734,36	62.910,85	265.225.137,86	90.303.735,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.531.295,67	0,00	0,00	0,00	3.531.295,67	972.699,26
Grundstücke ohne Bauten	60.690,35	0,00	0,00	0,00	60.690,35	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	811.081,34	44.637,55	67.895,49	0,00	787.823,40	715.107,70
Anlagen im Bau	0,00	142.841,65	0,00	0,00	142.841,65	0,00
Bauvorbereitungskosten	62.910,85	32.754,02	0,00	-62.910,85	32.754,02	0,00
SACHANLAGEVERMÖGEN	265.557.612,04	4.295.560,76	72.629,85	0,00	269.780.542,95	91.991.542,08
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,18	0,00	0,00	0,00	51.129,18	0,00
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
FINANZANLAGE- VERMÖGEN	51.229,18	0,00	0,00	0,00	51.229,18	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	265.787.581,69	4.324.371,85	81.827,37	0,00	270.030.126,17	92.149.099,24

ANLAGE 1 DES ANHANGS

5.110.306,87	216.238,29	483.975,00	81.827,37	96.909.842,03	173.120.284,14	173.638.482,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.229,18	51.229,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,18	51.129,18
5.096.290,60	216.238,29	483.975,00	72.629,85	96.747.466,12	173.033.076,83	173.566.069,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.754,02	62.910,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.841,65	0,00
39.137,85	0,00	0,00	67.895,49	686.350,06	101.473,34	95.973,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.690,35	60.690,35
79.993,07	0,00	0,00	0,00	1.052.692,33	2.478.603,34	2.558.596,41
4.977.159,68	216.238,29	483.975,00	4.734,36	95.008.423,73	170.216.714,13	170.787.898,71
14.516,27	0,00	0,00	0.107,02	102.07 0,01	30.370,13	21.100,01
14.016,27	0,00	0,00	9.197,52	162.375,91	35.978,13	21.183,31
€	€	€	€	€	€	€
Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanm. Abschreibung	Zuschreibung	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.19	Buchwerte 31.12.19	Buchwerte 31.12.18
ABSC	HREIBUNGEN				BUCHWERT	ΓE

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN ZUM 31.12.2019

IN:	SGESAMT	UN	TER 1 JAHR	
2019	2018	2019	2018	
31.770.431,61	34.816.312,86	2.661.664,08	3.398.286,76	
5.580.084,48	5.493.406,18	5.580.084,48	5.493.406,18	
82.569,82	130.645,15	82.569,82	130.645,15	
717.777,86	939.341,15	717.777,86	939.341,15	
166.125,02	154.767,20	166.125,02	154.767,20	
54.608,95	126.889,33	54.608,95	126.889,33	
38.371.597,74	41.661.361,87	9.262.830,21	10.243.335,77	
49.446.963,39 216.670,40	, ,			
88.035.231,53				
	2019 31.770.431,61 5.580.084,48 82.569,82 717.777,86 166.125,02 54.608,95 38.371.597,74 49.446.963,39 216.670,40	31.770.431,61 34.816.312,86 5.580.084,48 5.493.406,18 82.569,82 130.645,15 717.777,86 939.341,15 166.125,02 154.767,20 54.608,95 126.889,33 38.371.597,74 41.661.361,87 49.446.963,39 216.670,40 (dav. 18.808.765 mit dreimonatig	2019 2018 2019 31.770.431,61 34.816.312,86 2.661.664,08 5.580.084,48 5.493.406,18 5.580.084,48 82.569,82 130.645,15 82.569,82 717.777,86 939.341,15 717.777,86 166.125,02 154.767,20 166.125,02 54.608,95 126.889,33 54.608,95 38.371.597,74 41.661.361,87 9.262.830,21 49.446.963,39 216.670,40 (dav. 18.808.765,72 € Spareinlage Mit dreimonatiger Kündigungsfri	2019 2018 2019 2018 31.770.431,61 34.816.312,86 2.661.664,08 3.398.286,76 5.580.084,48 5.493.406,18 5.580.084,48 5.493.406,18 82.569,82 130.645,15 82.569,82 130.645,15 717.777,86 939.341,15 717.777,86 939.341,15 166.125,02 154.767,20 166.125,02 154.767,20 54.608,95 126.889,33 54.608,95 126.889,33 38.371.597,74 41.661.361,87 9.262.830,21 10.243.335,77 49.446.963,39 216.670,40 (dav. 18.808.765,72 € Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist)

ANLAGE 3 DES ANHANGS

ART DER			RESTLAUFZEIT					
SICHERUNG	ESICHERT	GE	R 5 JAHRE	ÜBE	1 bis 5 JAHRE			
	2018	2019	2018	2019	2018	2019		
GPR	34.816.312,86	31.770.431,61	20.463.904,79	17.387.632,93	10.954.121,31	11.721.134,60		
	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		
	34.816.312,86	31.770.431,61	20.463.904,79	17.387.632,93	10.954.121,31	11.721.134,60		

Rücklagenspi	iegel zum	31.12.2019		ANLAG	E 2 DES ANHANGS
Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung für das Geschäftsjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Kapitalrücklage	1.301.454,25	0,00	8.430,00	0,00	1.309.884,25
Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	56.488.837,37	0,00	0,00	0,00	56.488.837,37
Gesetzliche Rücklage	12.259.453,09	0,00	183.186,36	0,00	12.442.639,45
Andere Ergebnis- rücklagen	24.501.562,43	845.109,63	915.931,79	0,00	26.262.603,85
GESAMTBETRAG	94.551.307,14	845.109,63	1.107.548,15	0,00	96.503.964,92

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 11. Februar 2020



VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.

Gesetzlicher Prüfungsverband

Elfrich (Wirtschaftsprüfer)

Zwernemann (Wirtschaftsprüfer)























120 JAHRE GWG// EINBLICKE IN DAS ARCHIV 50ER BIS 1970ER JAHRE

Vom Bauverein im Jahre 1899 bis zur Nachkriegszeit

"Man bittet um recht zahlreichen Beitritt, da in unserer Stadt ein wirklicher Mangel an kleineren gesunden Wohnungen besteht und die Mietpreise für solche sehr hohe sind und durch Beschaffung kleiner, billiger, gesunder Wohnungen einem wirklichen Notstand abgeholfen werden kann."

Mit diesen Worten wurde 1899 für die Gründung eines gemeinschaftlichen Bauvereins geworben. Auf Einladung des Geheimen Regierungsrates und Oberbürgermeisters Pabst, wurde am 10. April 1899 in den Kolonnaden des Stadthauses ein Komitee zur Errichtung eines Bauvereins gebildet. 61 Bürger fanden sich zusammen und gründeten den Bauverein Weimar e.G., beschlossen sein Statut und beantragten dessen Registrierung beim Amtsgericht. Die Errichtung dieses Bauvereins markiert die Geburtsstunde unserer heutigen Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G..

Das Datum seiner Gründung fällt in eine Zeit schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse. Große Teile der Bevölkerung waren gezwungen, mit einem sehr geringen Einkommen auszukommen, was sich bei der Wohnungsversorgung widerspiegelte.

Einerseits entstanden prunkvolle Bürgerhäuser, andererseits fehlte guter und kostengünstiger Wohnraum. Der neu geschaffene Bauverein bot die Chance, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen. Seine Gründer hatten erkannt, dass die bestehenden Probleme nicht mehr ausschließlich durch privatwirtschaftliche Vermietung zu lösen waren. Das Interesse der Weimarer Bevölkerung war groß. Am 14. Juni 1899 konnten bereits 75 Genossenschaftsmitglieder in das Register des Großherzoglichen Amtsgerichts Weimar eingetragen werden. Einige Monate später wurde bereits der Bau von zwei Häusern mit je acht Wohnungen und von zwei Gebäuden mit insgesamt vier Wohnungen beschlossen. Die Häuser in der Grossestraße 1 und in der Buttelstedter Straße 82 konnten schon kurze Zeit später bezogen werden.

Der Ausbruch des Ersten Weltkrieges beendete das Aufblühen des jungen Bauvereins. Armut und Arbeitslosigkeit bestimmten den Alltag der Weimarer Bevölkerung. Auch das Genossenschaftsleben stagnierte, für neue Bauvorhaben fehlte das Geld. Erst im Jahre 1929 konnte in der Genossenschaft wieder gebaut werden.

Es entstanden insgesamt 14 neue Wohnungen in der Buttelstedter Straße 48 und 50 und ein Jahr später auch im Gretelweg 1, 3 und 5.

Bereits im Jahre 1933 verzeichnete die Genossenschaft 121 Mitglieder. Sie verfügte zu diesem Zeitpunkt über acht Häuser mit 57 Wohnungen.

Weitere konnten errichtet werden. Allein im Jahre 1937 kamen 98 Wohnungen hinzu. Die Not und das Leid des 2. Weltkrieges machten auch vor Weimar nicht halt.

Die sieben folgenschweren Luftangriffe im Jahre 1945 dezimierten in der ohnehin schon überbevölkerten Stadt nicht nur wertvolle Schätze der Weltkultur, wie das Deutsche Nationaltheater oder Goethes Wohnhaus, sondern auch zahlreiche Wohnungen. Trotz des dramatischen Bevölkerungsrückgangs war brauchbarer Wohnraum nach Kriegsende deshalb besonders knapp. Entsprechend groß war die Nachfrage, als sich 1950 der Bauverein wieder aus dem Staub des Vergessens erhob.

Neben dem Wiederaufbau der Häuser galt es nun auch, den geistigen Schutt der vergangenen Jahre wegzuräumen und eine Gesellschaft nach demokratischen Maßstäben aufzubauen.

Der Bauverein stellte sich nun auf neue politische und gesellschaftliche Verhältnisse ein.

Der Aufschwung der AWGs während der DDR-Zeit

In der Deutschen Demokratischen Republik waren die Genossenschaften weitgehend gezwungen, sich den Planvorgaben der sozialistischen Wirtschafts- und Finanzpolitik unterzuordnen. Auch der Weimarer Bauverein musste sich den damit verbundenen Vorgaben beugen. Er wurde auf Weisung des Rates der Stadt Weimar im Jahre 1957 in die Gemeinnützige

sozialistische Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Namen Bruno Borchert umgewandelt.

Zusätzlich zur GWG Bruno Borchert gab es in Weimar drei Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, kurz AWGs genannt. Der Unterschied zur GWG bestand darin, dass die Mitgliedschaft in einer AWG an einen bestimmten Arbeitgeber gebunden war. Die Weimarer Betriebe förderten die Mitgliedschaft ihrer Arbeiter und Arbeiterinnen mit Zuschüssen und unterstützen die Genossenschaft zusätzlich in der Funktion sogenannter Trägerbetriebe.

Darüber hinaus halfen die Unternehmen beim Bau neuer Wohnungen sowie bei Instandhaltungsarbeiten. Durch die Unterstützung der Betriebe stiegen die Mitgliederzahlen

und es konnten weitere Wohnungen gebaut werden. Allein 1960 wurden 160 Wohnungen im Wohngebiet Weimar Nord fertiggestellt. Der Aufschwung im Wohnungsbau wurde zusätzlich durch die Gründung von zwei weiteren AWGen unterstützt. Ein Jahr nach der Gründung der Einheit kam eine weitere AWG hinzu, die Frohe Zukunft. In der DDR wurden Gebäude überwiegend in der Plattenbauweise errichtet. Die so entstandenen Plattenbauten aus Beton wurden im Volksmund liebevoll "Platte" genannt. Wohnungen in der "Platte" waren heiß begehrt, da sie für Modernität standen. Die rußenden Kohleöfen und die Toilette im Treppenhaus hatten das Leben in den Altbauwohnungen für viele Mieter beschwerlich gemacht. In der "Platte" hingegen waren Toilette und Bad, sowie Fernheizung in den Wohnungen integriert. Dieser Baustil wurde bald auch zum Inbegriff des modernen Wohnens. Die hohe Nachfrage nach den zeitgemäßen Wohnungen konnte bald nicht mehr befriedigt werden. Und dies, obwohl in Weimar viel gebaut wurde und ganze Stadtviertel neu errichtet wurden. Allein in den Jahren 1967 bis 1979 entstanden im Wohngebiet Weimar Nord 740 Wohnungen der AWGen. Drei Jahre später war der Bau von weiteren 1739 genossenschaftlichen Wohnungen im Wohngebiet Weimar West beendet.

Wer eine der neu gebauten Wohnungen erhielt, für den erfüllte sich dennoch ein lang ersehnter Traum.

Die Bewohner investierten nicht nur viel Geld und Arbeit in ihr neues Zuhause, sondern waren auch oft selbst an dem Bau der Häuser beteiligt gewesen. Denn wer eine Genossenschaftswohnung beziehen wollte, musste Aufbaustunden leisten, um einen Anspruch auf eine Wohnung zu erhalten. Die zu erbringende Leistung unterschied sich je nach Wohnungsgröβe und den Zuschüssen der jeweiligen Trägerbetriebe. Die Arbeiten umfassten hauptsächlich körperlich anspruchsvolle Tätigkeiten wie Schacht- und Maurerarbeiten. Das Erbringen von Arbeitsleistungen wurde ab den 1970ern mit der zunehmenden Mechanisierung des Baugeschehens durch das Zahlen von Geldbeträgen ersetzt.

Früh hatten die drei Weimarer AWGs damit begonnen, ihre Aufgaben und Ziele in einer Interessengemeinschaft zu koordinieren. Dies legte den Grundstein für ihren späteren Zusammenschluss im Jahre 1979. Insgesamt unterstützen 143 Betriebe und Einrichtungen als Trägerbetriebe die neu entstandene AWG Ernst Thälmann, welcher sich 1981 die AWG Bruno Borchert ebenfalls anschloss.

Dennoch wurde in den Jahren bis zum Ende der DDR die Neubautätigkeit eingestellt, da es nach wie vor an Baustoffen und finanziellen Mittel fehlte.

Die Wiedervereinigung und die damit verbundenen Anforderungen stellte unsere Genossenschaft erneut vor Herausforderungen.

120 JAHRE GWG// FEIER IN DER SHAKESPEARESTRAβE//1970ER JAHRE



Aufbruch in eine neue Zeit

Der Zusammenbruch der DDR stellte unsere Wohnungsgenossenschaft in Weimar vor neue Herausforderungen. Sie musste nicht nur auf neue Anforderungen seitens der Mieter reagieren, sondern sich zusätzlich an den freien Markt anpassen und gegen westliche Unternehmen behaupten. Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Ernst Thälmann wurde zu einer Genossenschaft, wie sie es in Westdeutschland schon viele Jahre gegeben hatte: ohne staatliche Bevormundung und mit einer demokratischen Selbstverwaltung. Diese Umwandlung war jedoch mit zahlreichen Hindernissen verbunden.

1990 war ein Jahr des Umbruchs, nicht nur für ganz Deutschland, sondern auch für unsere Weimarer Wohnungsgenossenschaft. Die AWG Ernst Thälmann wurde zur Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. umgewandelt und erhielt so den Namen, den sie heute noch trägt. Gleichzeitig wurde sie vor existenzielle Probleme gestellt, da im selben Jahr die staatlichen Subventionen eingestellt wurden und die Trägerbetriebe die Unterstützung einstellten. Statt einem dauerhaft bestehenden Materialmangel standen nun massive finanzielle Probleme im Fokus der Genossenschaftsleitung. Die Situation verschärfte sich, da darüber hinaus Altlasten abgebaut werden mussten. Fehlende Investitionen in Modernisierungen der Gebäude, künstlich niedrig gehaltene Mieten, marode Bausubstanz, grundbuchamtliche Eigentumsfragen und eine viel zu geringe Eigenkapitaldecke erschwerten unserer Wohnungsgenossenschaft zusätzlich den Start in die neue Zeit. In den ersten Jahren bestand folglich eine der wichtigsten Aufgaben darin, die marode Finanzlage zu stabilisieren und die Wohnsubstanz zu sanieren und zu modernisieren, um die Wohnungen attraktiver zu machen und um damit die Abwanderung von Mieter und Mitgliedern zu verhindern. Um diese Zielsetzung zu erreichen, wurden in den Jahren 1990-1998 für die Pflege und Modernisierung des Gebäudebestandes ca. 130 Mio. DM eingesetzt. Dazu wurden neben umfangreichen Eigenmitteln auch Förderdarlehen in Anspruch genommen. Damit konnten isolierte Fenster eingebaut, Fassaden gedämmt und

Neben der strukturierten Wohnraumsanierung stand der Aufbau einer effektiven Verwaltung der Genossenschaft und die zentrale Erreichbarkeit der einzelnen Abteilungen für unsere Mitglieder im Mittelpunkt der organisatorischen Arbeit. Dazu wurde 1994 ein ehemaliges Wohnhaus der Sowjetarmee in der Ettersburger Str. 64 erworben und zu einem zentralen Geschäftsgebäude umgebaut. Im Jahr 1996 zogen die Mitarbeiter der Genossenschaft aus der Prager Straße in die sanierten Büroräume.

Balkone angebaut werden.

Um allen Mietern eine schnelle Abarbeitung von Reparaturen in den Wohnungen bieten zu können, wurden die Reparaturstützpunkte in Weimar Nord und im Kirschbachtal aufgelöst und die Tochterunternehmen Re-Sa GmbH und ELKO GmbH gegründet, in welche die altbekannten Mitarbeiter übernommen wurden. So konnte

eine zentrale Auftragsvergabe geschaffen werden. Damit weitere hauswirtschaftliche Dienstleistungen, wie Reinigungs- und Grünpflegearbeiten angeboten werden konnten, wurde mit der HWS GmbH ein weiteres Unternehmen in den genossenschaftlichen Verbund aufgenommen. Der Slogan "Solidargemeinschaft rund ums Wohnen" wurde zur Grundlage für die Arbeit in dieser schwierigen Zeit. Mehr denn je standen die Mitglieder mit ihren Wünschen und individuellen Bedürfnissen im Mittelpunkt der genossenschaftlichen Arbeit.

Erhaltung und Aufwertung des Gebäudebestands

Die GWG Weimar e.G. wurde am 11. April 1899 gegründet und feierte im Jahr 2019 ihr 120 jähriges Bestehen. Die Versorgung mit Wohnraum ist die langjährige Tradition unserer Genossenschaft. In Weimar verfügt unsere GWG über einen Wohnungsbestand von mehr als 4.500 Wohnund Gewerbeeinheiten. Die wohnungsgenossenschaftliche Vielfalt erlaubt es der Genossenschaft, für breite Einkommensschichten und unterschiedliche Lebenssituationen Wohnräume anbieten zu können. Um den Gebäudebestand zu erweitern wurden in den Jahren nach der Wende 343 Wohnungen und 4 Reihenhäuser in Weimar durch Neubaumaßnahmen geschaffen. Der erste Bau von 22 Wohnungen wurde 1997 in der Ettersburger Str. 66 A-C realisiert. Weitere Bauvorhaben konnten mit dem genossenschaftlichen Wohnund Seniorenzentrum an der Ettersburger Straße im Jahr 2001 und 2 Jahre später in der Martersteigstraße umgesetzt werden. 71 Wohnungen wurden im Engelbert-Schoner-Weg gebaut. Um die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen gerecht zu werden, entstanden mit dem Bau der Amalienstraße 7 und dem letzten Neubauprojekt in den Eckermannhöfen 53 Wohnungen im innerstädtischen Bereich.

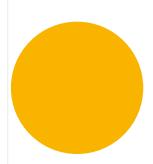
















120 JAHRE GWG// EINBLICKE IN DAS ARCHIV 2000ER JAHRE

Alle Quartiere der Neubauvorhaben unserer Genossenschaft sind vermietet und die meisten der Mieter wohnen seit ihrem Erstbezug in den Wohnungen.

Eine weitere Hauptaufgabe liegt in der Erhaltung und Verbesserung des Grundvermögens. Bereits umgesetzte und geplante Modernisierungsprogramme sowie die Neubautätigkeit sorgten in den Jahren seit 1990 dafür, dass die GWG für ihre Mitglieder und zukünftige Interessenten qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen kann.

Seit 120 Jahren macht die GWG sich stark für bezahlbaren, modernen Wohnraum und soziale Dienstleistungen. Sie hat eine bewegte Geschichte durchlebt und ist heute dennoch besser aufgestellt als je zuvor. Zurzeit leben ca. 7000 Bewohner, also ca. jeder 9. Weimarer, in einer Wohnung der GWG. Die Vorteile für die Mitglieder liegen auf der Hand. Die Genossenschaft ist ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen. Seit 1990 hat die GWG rund 250 Mio. Euro in den genossenschaftlichen Gebäudebestand investiert, um den Mitglieder Wohnungen mit moderner Ausstattung anbieten zu können.

Mit einer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 5,34 €/qm liegt unsere Genossenschaft unter den ortsüblichen Mietpreisen. Der geringe Leerstand von 2 % zeigt, dass die Menschen gern in den Wohnungen der GWG leben. Unsere Wohnungsgenossenschaft ist ein Unternehmen, bei dem das Wort des Mieters gehört wird und das für die Zukunft bestens gerüstet ist.

VERTRETER

Wahlbezirk 1

Vertreter für Mitglieder außerhalb der Liegenschaften der GWG Weimar e. G. Heidrun Sommer Christiane Donner Ulf Klawonn Dr. Ullrich Riese **Hubert Schachtschabel** Wolfgang Baucke Dr. Heiko Kirschke Marion Machts Hartmut Klähn Bert Krenzer Tilo Gerstner Jörg Struppek Frank Schwesinger Jörg Gribkowski Christiane Punga-Kronberg Jörg Blache Günther Fölsche Manfred Triebel Werner Kämpfe

Wahlbezirk 2

Amalienstraße
Friedensstraße
Fuldaerstraße
J.-Curie-Straße
K.-Nehrling-Straße
R.-Breitscheid-Straße
Jutta Arnold
Ralf-Peter Müller

Wahlbezirk 3 Allstedter Straße

Am Fuchsberge,
Ettersburger Straße
Heldrunger Straße
Rödchenweg
Schulze-Delitzsch-Straße
Edith Brodkorb
Anke Werner
Uta Kolbe
Christine Rödiger
Rainer Marx
Karin Scheider
Maik Griese
René Ehrhardt
Hans Soth



Wahlbezirk 4

Bonhoefferstraße
M.-Paul-Straße
Stauffenbergstraße
Joachim Schellhardt
Dorothea Fiedler
Anne-Katrin Klippstein
Georg Gehre
Hans-Joachim Specht
Christian Lösch
Dietmar Kubeleit
Karsten Matthäs
Dora Hertel
Alfred Schmieder
Widolf Kreyer

Wahlbezirk 5

Buttelstedter Straße
Engelhardt-Straße
G.-Herwegh-Straße
Gretelweg
Grossestraße
Hänselweg
Peter Arndt
Jürgen Baumann
Hans-Joachim Thiele
Petra Schüßler-Richter

Wahlbezirk 6

A.-Lincoln-Straße
W.-Shakespeare-Straße
L.-Frank-Straße
Martersteigstraße
Michael Rost
Volker Spörl
Cornelia Ungethüm
Hans-Peter Plath
Edith Roswara
Walter Kasper

Wahlbezirk 7

Dr.-S.-Allende-Straße
Engelbert- Schoner-Weg
Gutenbergstraße
H.-Jäde-Straße
P.-Neruda-Straße
Renate Kaiser
Bodo Ortlepp
Dr. Peter Bostelmann
Karl-Heinz Marx
Bernd Fischer

Wahlbezirk 8

Dichterweg
W.-Victor-Straße
Gerhard Berger
Karl-Heinz Kraass
Ute Näther
Petra Hanecke
Bettina Müller
Horst Teichert

Wahlbezirk 9

Berliner Straße
Budapester Straße 21–28
Soproner Straße
Dieter Drechsler
Petra Hamann
Eberhard Braun
Bernd Luft
Heidrun Sedlacik
Lars Kämpfe

Wahlbezirk 10

Moskauer Straße
Peter Wielewicki
Klaus Jaslan
Helmut Börner
Heidi Georgi
Bernd Herhold
Anneliese Kämpfe
Manfred Tassotto
Joachim Strunk
Hans-Peter Röse
Manfred Horn

Wahlbezirk 11

Budapester Straße 9-12 Warschauer Straße Siegfried Geimer Harald Freudenberg Harald Pärsch Eckardt Welscher Bianca Baucke

Wahlbezirk 12

Kaunaser Straße
Prager Straße
Monika Trautvetter
Christa Domres
Reinhard Morgenbrodt
Maik Diete
Frank Siegert
Bodo Schwarze

Wahlbezirk 13

J.-Sibelius-Straße Schwanseestraße Gottfried Vogel Sigrid Schweiger



Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. Ettersburger Straße 64 99427 Weimar

T 03643-46420 F 03643-464238

post@gwg-weimar.de www.gwg-weimar.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Yvonne Helmbold Matthias Battke

Bildnachweis VG Bild + Kunst, Bonn (S.19) Bauhaus-Universität Weimar (S. 24/25) Klassik Stiftung Weimar, Bestand Museen (S. 31) Candy Welz (S.6/7, 10/11, 12/13, 26/27) Archiv GWG Weimar e. G.

Gestaltung Conny Liebig Dipl. Grafik-Designerin | tgm