

GESCHÄFTSBERICHT **2022**

einfach besser wohnen



AUFBAU

INHALT

KAPITEL 1

DER LAGEBERICHT 2022

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

KAPITEL 2

DER JAHRESABSCHLUSS 2022

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

KAPITEL 3

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM JAHRESGESCHÄFTSBERICHT SOWIE DEN BILANZDOKUMENTEN DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

KAPITEL 4

VERTRETERVERSAMMLUNG

GEWÄHLTE VERTRETER DER WBG „AUFBAU“ GERA EG

KAPITEL 5

DIE FAKTEN

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

DAS VORWORT

DIE WBG „AUFBAU“ GERA EG – IN BEWEGTEN ZEITEN

Die Zeiten sind bewegt, erst hat das Corona-Virus unser Leben und die Wirtschaft eingeschränkt, dann kam der schreckliche Ukrainekrieg mit all seinen Auswirkungen – ungezählten Toten, Millionen Flüchtlingen, abgeschnittenen Lieferketten und gegenseitigen Boykotts mit Rußland, ohne ein absehbares Ende.

Wir als Genossenschaft haben in angemessenem Umfang und unseren Kapazitäten entsprechend für Geflüchtete, gleich welcher Nationalität oder Glaubens, Wohnraum in dem Maße, der eine Integration ermöglicht, zur Verfügung gestellt. Jedoch werden wir eine Konzentration, welche zu neuen sozialen Spannungen führt, in unseren Beständen nicht zulassen.

Erschwerend kommt die Politik der derzeitigen Bundesregierung hinzu.

Getrieben von Ideologien und wirtschaftlichen Interessen einzelner Lobbyisten werden immerzu neue Verordnungen und Gesetze erlassen – mit der Begründung, den Klimawandel stoppen zu wollen.

Leider sind diese Vorgaben in der Regel nicht nur handwerklich schlecht gemacht, teilweise von den Fristen unmöglich umsetzbar und vor allem für einen Großteil der Bürger finanziell nicht leistbar, sondern verfehlen darüber hinaus auch das eigentliche Ziel, den Klimawandel zu verhindern und schwächen den Standort Deutschland.

Trotz dieser vielen neuen Aufgaben und Herausforderungen ist es der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2022 gelungen, ein positives wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen.

So konnte der Leerstand um 1,1 % auf 3,5 % gesenkt werden, der Jahresüberschuss beträgt 1,953 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote von 77,4 % befindet sich auf einem sehr hohen Niveau.

Mit 22,89 €/m² Instandhaltungsaufwendungen wird dabei der Modernisierung und Instandhaltung der notwendige Finanzbedarf zur Verfügung gestellt.

Dank der bis 31.12.2024 vereinbarten Festpreise bei Gas- und Fernwärme sind die Geraer Mieter der Genossenschaft von dem zwischen 30 und 300 % gestiegenen Heizkosten in Deutschland verschont geblieben.

Im letzten Jahr hat die Genossenschaft ihren 66. Geburtstag gefeiert und bekanntlich fängt damit das Leben erst richtig an. Für uns heißt das, das Vermietungsniveau halten und uns für die neuen Anforderungen, wie die CO₂-freie Beheizung der Wohnhäuser zu rüsten.

Auch hier sind schon die ersten Weichen gestellt.



Axel Bartzok
Kaufmännischer Vorstand



Andreas Schrick
Technischer Vorstand



KAPITEL 1

DER LAGEBERICHT 2022

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



AUFBAU

DER LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

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

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

Die WBG „Aufbau“ Gera eG bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 einen Bestand von 3.899 Wohnungen, 37 Gewerbeeinheiten und 32 Gästewohnungen.

Die Mieteinheiten der Genossenschaft befinden sich überwiegend im Stadtgebiet von Gera, 253 Mieteinheiten werden in Jena und 38 Wohnungen im ländlichen Umfeld von Gera vermietet.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019.

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 %. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 %), Fernwärme (+55,9 %) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 %). Auch für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke wurde 2022 eine erhebliche durchschnittliche Teuerung von 13,7 % festgestellt. Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten, die eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung hatten.



Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 %, die Nettokaltmieten um 1,1 %.

Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende. Gegenüber dem Vormonat November sanken die Verbraucherpreise um 0,8 %. Zu Beginn des Jahres 2023 wird mit weiteren Preisanstiegen gerechnet. Allerdings dürfte die ab März rückwirkend zum Januar geltende Gas- und Strompreisbremse die Inflation erneut dämpfen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt.

Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

Im Jahr 2022 war ein Anstieg der Erwerbstätigenzahl in Thüringen zu verzeichnen.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik auf Basis vorläufiger Berechnungen mitteilt, hatten im Jahr 2022 im Durchschnitt 1.024.900 Personen einen Arbeitsplatz in Thüringen. Damit erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Thüringen gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozent (+5 500 Personen), blieb jedoch hinter der Entwicklung der Erwerbstätigenzahl in Deutschland zurück.

Ende Dezember 2022 waren 3.354 Geraerinnen und Geraer arbeitslos. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im Dezember 7,4 %; vor einem Jahr hatte sie sich auf 6,8 % belaufen. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Betreuung der ukrainischen Menschen zurückzuführen.

Im 1. Halbjahr 2022 ist die Einwohnerzahl Deutschlands erstmals auf über 84 Millionen Menschen gestiegen.

Am 30. Juni 2022 lebten 843.000 Personen mehr als zum Jahresende 2021 in Deutschland, das entsprach einem Bevölkerungswachstum von 1,0 %.

Ausschlaggebend für die aktuelle Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs: Im 1. Halbjahr 2022 gab es eine Nettozuwanderung von rund 750.000 Ukrainerinnen und Ukrainern nach Deutschland.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %.

Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5%, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1 %) und Sömmerda (+0,9 %).

Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine.

Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen.

DER LAGEBERICHT

Ausblick

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten.

Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher – auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Es wird mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung zwischen 0,1 % und 0,5 % gerechnet. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händierend nach Fachkräften suchten.

Die Inflation dürfte auf einem hohen Niveau verharren und nur langsam zurückgehen. Ursächlich für die schwache Entwicklung seien die massiv verschlechterte Energieversorgung durch den vollständigen Stopp russischer Gaslieferungen, eine schwächer steigende Auslandsnachfrage und höhere Finanzierungskosten.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre wurde im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.953,5 (2021: T€ 2.482,6). Die Leerstandsquote konnte weiter gesenkt werden. Sie verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 1,1 % auf 3,5 % (2021: 4,6 %).

Das Betriebsergebnis erhöhte sich im Wesentlichen bedingt durch geringere Instandhaltungskosten (T€ -955,1) und höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ +234,0) um T€ 1.051,3 auf T€ 1.657,3.

Die Eigenkapitalquote befindet sich mit 77,4 % (2021: 75,1 %) weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die im Jahr 2022 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete der Wohnungen betrug monatlich 5,24 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 5,15 €/m²). Der Anstieg von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Neuvermietung.

Die Anzahl der Wohnungen verringerte sich im Geschäftsjahr 2022 per Saldo um eine Wohnung. Der Abgang resultiert aus zwei Wohnungszusammenlegungen und einer Neuvermietung nach Modernisierung.

Zum 31. Dezember 2022 wurden 3.899 Wohnungen, 37 Gewerbeeinheiten und 32 Gästewohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 244.320 qm bewirtschaftet. Ferner waren 255 Garagen, 456 Stellplätze sowie 1.393 Parkkartenstellflächen im Bestand der Genossenschaft.

Im Eigentum der Genossenschaft befindet sich des Weiteren das Verwaltungsgebäude der WBG „Aufbau“ Gera eG einschließlich Nebengebäude (Kutscherhaus) in der Goethestraße 6 in Gera sowie der im Geschäftsjahr 2022 fertig gestellte Handwerkerstützpunkt in Gera, Roschützer Straße 3.

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

Auf Grundlage einer abgestimmten Investitions- und Finanzplanung wurden im Geschäftsjahr 2022 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von Mio. 7,4 € durchgeführt. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit 2022 lag mit Mio. 5,1 € in der Instandhaltung des Wohnungsbestandes.



Für geplante Instandhaltungsmaßnahmen wurden T€ 1.569,7 eingesetzt, weitere T€ 3.568,9 fielen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere für Instandhaltungen und Modernisierungen bei Wohnungswechsel und für Reparaturen an. Geplante Instandhaltungsmaßnahmen waren unter anderen die Strangsanierungen in der Schleizer Straße 6 + 8 (T€ 1.005,5) sowie Restarbeiten bei den Strangsanierungen Platanenstraße 9 (T€ 156,9), Aufzugssanierungen in der Schleizer Straße 6 + 8 und 9 + 11 (T€ 128,5) sowie die malermäßige Instandsetzung und Giebelabdämmung der Bruno-Brause-Straße 1 + 3 (T€ 253,6). Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte vollständig aus Eigenmitteln.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 2022 durchschnittlich 22,89 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2021: € 26,67).

Für Investitionen (nachträgliche Herstellungskosten) sind weitere T€ 2.275,6 angefallen. Hier sind insbesondere der Ausbau des Handwerkerstützpunktes in der Roschützer Straße (T€ 641,6) sowie der Umbau des Kutscherhauses (T€ 232,6), die Errichtung der Ladeinfrastruktur auf dem Parkplatz des Verwaltungsgebäudes in der Goethestraße 6 (T€ 97,0), die Strangsanierung in der Pöbnecker Straße 1 – 11 (T€ 792,1) und der Kauf inklusive Abriss des Gebäudes Fuchsklamm 25 (115,1) zu nennen.

Des Weiteren erfolgte die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen am Gebäude Joliot-Curie-Straße 18 in Gera (T€ 382,8),

bei der neben umfassenden Grundrissveränderungen auch ein Anbau von Balkonen erfolgte. Die Baukosten beliefen sich auf insgesamt T€ 1.093,7.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hat die Genossenschaft die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die positive Planabweichung beim Jahresüberschuss 2022 in Höhe von Mio. € 1,3 resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsmaßnahmen (Mio. € 0,6), Zuschreibungen im Anlagevermögen (Mio. € 0,4) und aus höheren Umsatzerlösen (Mio. € 0,4).

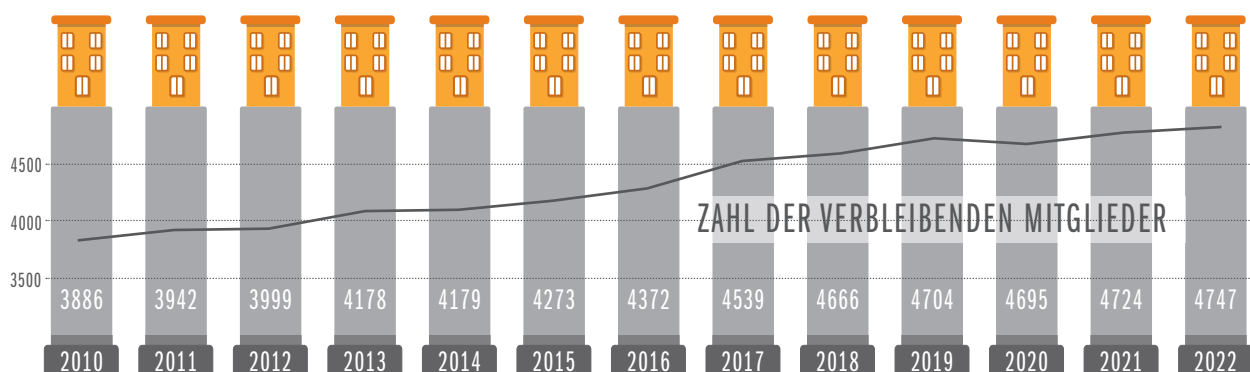
Insgesamt kann die Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG als positiv beurteilt werden.

Die Umsatzerlöse konnten trotz der Wohnungsverkäufe in 2021 und 2020 erhöht, der Leerstand verringert und die Erlösschmälerungen reduziert werden.

Durch Sondertilgungen reduzierte sich die Objektverschuldung um 18,52 €/m² auf 119,27 €/m² und liegt damit um 45,72 €/m² unter dem Branchendurchschnitt.

Der nachhaltige Cashflow aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,90 €/m² auf 46,92 €/m².

Insgesamt kann die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft als sehr gut eingeschätzt werden.



DER LAGEBERICHT

2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

VERMÖGEN	31.12.2022 T€		31.12.2021 T€		Veränderung T€
Langfristig gebundenes Vermögen	151.018,8	93,2%	152.668,7	93,1%	- 1.649,9
Mittel- und kurzfristig liquidierbares Vermögen	1.994,4	1,2%	1.866,8	1,1%	127,6
Liquides Vermögen	9.014,3	5,6%	9.457,7	5,8%	- 443,4
	162.027,5	100,0%	163.993,2	100,0%	- 1.965,7

KAPITAL					
Eigenkapital	129.370,0	79,8%	127.400,2	77,7%	1.969,8
Sonderposten für Investitionszulage	196,2	0,1%	206,0	0,1%	- 9,8
Langfristiges Fremdkapital	29.132,4	18,0%	33.663,9	20,5%	- 4.531,5
Langfristiges Kapital	158.698,6	97,9%	161.270,1	98,3%	- 2.571,5
Kurzfristiges Fremdkapital	3.328,9	2,1%	2.723,1	1,7%	605,8
	162.027,5	100,0%	163.993,2	100,0%	- 1.965,7



Das Anlagevermögen beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der Anlagendeckungsgrad am Bilanzstichtag beträgt laut Strukturbilanz 105,1 % (2021: 105,7 %).

Das langfristig gebundene Vermögen verringerte sich durch planmäßige Abschreibungen (Mio. € 4,3) und außerplanmäßige Abschreibungen (Mio. € 0,2), denen Investitionen in Sachanlagen (Mio. € 2,5) und Zuschreibungen (Mio. € 0,4) gegenüberstehen.

Die Zuschreibungen erfolgten bei drei Objekten in Gera (T€ 275,0) sowie bei 13 Grundstücken (T€ 146,3), da der Grund für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr besteht.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen sechs Grundstücke, bei denen die Verkehrswerte unter den bilanzierten Wertansätzen lagen.

Das Eigenkapital lt. Strukturbilanz erhöhte sich durch den Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahresstichtag nominell um Mio. € 2,0 und erreicht nunmehr eine Quote von 79,8 % (2021: 77,7 %).

Das langfristige Fremdkapital betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr wurden die Darlehen mit Mio. € 3,8 planmäßig und mit Mio. € 0,7 außerplanmäßig getilgt. Ein Darlehen mit einem Gesamtbetrag von Mio. € 0,3 wurde durch ein Forwarddarlehen prolongiert. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Am Ende des Geschäftsjahres 2022 standen dem liquiden Vermögen in Höhe von Mio. € 9,0 kurz- und mittelfristige Schulden von Mio. € 3,3 gegenüber. Daraus ergibt sich eine Barliquidität in Höhe von Mio. € 5,7.

Über die Finanzlage der Genossenschaft gibt die zusammengefasste Kapitalflussrechnung Auskunft:

Kapitalflussrechnung nach DRS 21	2022 T€	2021 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.118,7	5.770,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.263,0	1.637,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.299,1	- 5.711,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 443,4	1.696,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 7.118,7) reichte im Geschäftsjahr 2022 aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 3.833,8) und Zinszahlungen (T€ 585,0) für Objektfinanzierungsmittel zu decken.

Es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflowüberschuss von T€ 2.699,9.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nachzukommen. Während des gesamten Berichtszeitraumes bestand eine Liquiditätsreserve zwischen 7,1 und 8,2 Monatssollmieten.

Auf Grundlage langfristiger Finanzpläne sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsprobleme erkennbar.

DER LAGEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.953,5 ab, der sich aus den folgenden Teilbereichen zusammensetzt:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	1.657,4	606,1	1.051,3
Finanz- und Beteiligungsergebnis	91,4	86,2	5,2
Neutrales Ergebnis	293,2	1.870,1	- 1.576,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.042,0 - 88,5	2.562,4 - 79,8	- 520,4 - 8,7
Jahresüberschuss	1.953,5	2.482,6	- 529,1

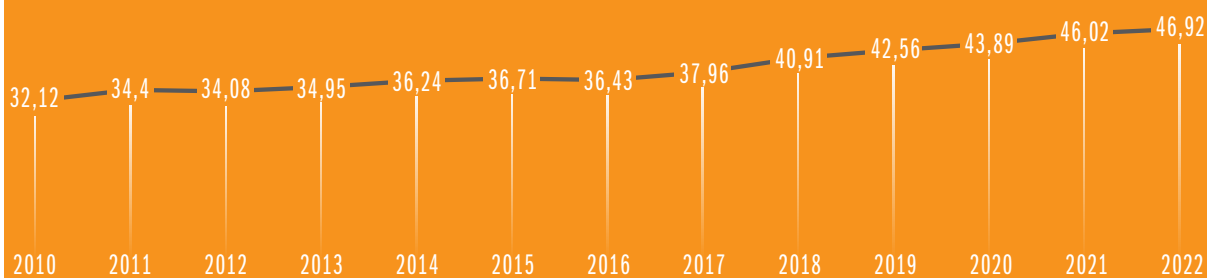
Maßgeblichen Einfluss auf das **Betriebsergebnis** hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, welches sich aufgrund geringerer Instandhaltungskosten (T€ - 1,058,0) um T€ 1.671,6 auf T€ 1.046,3 erhöhte.

Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** resultiert aus Zins- (Tsd. € 36,4) und Beteiligungserträgen (Tsd. € 55,0).

Das **Neutrale Ergebnis** enthält ertragsseitig insbesondere Zuschreibungen (T€ 421,3), Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (T€ 87,2) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 52,0).

Aufwandsseitig werden im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 207,2) und Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen (T€ 127,9) ausgewiesen.

NACHHALTIGER CASH FLOW AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG IN €/QM*



* Ergebnis der Hausbewirtschaftung pro m² Wohn- und Nutzfläche vor Abschreibungen und Instandhaltungskosten



2.4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Betriebliche Kennzahlen		2022	2021	Branchen- durchschnitt 2021 *)
Objektverschuldung	<u>Dauerfinanzierungsmittel</u> m² Wohn- und Nutzfläche	119,26	137,79	165,0
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital * 100</u> Bilanzsumme	77,4%	75,1%	64,9%
Zinsquote	<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	3,9%	4,6%	5,8%
Kapitaldienstquote	<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	29,2%	31,2%	34,2%
Fluktuationsrate	<u>Zahl der Kündigungen</u> Zahl der WE+GE im Jahresdurchschnitt	7,9%	8,2%	8,3%
Mietenmultiplikator	Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung	9,2	9,3	8,1
Tilgungskraft	<u>Cashflow</u> Planmäßige Tilgung	1,5	1,3	1,6
Dynamischer Verschuldungsgrad	Bilanzsumme-Eigenkapital-Sonderposten- <u>kurzfristiges Umlaufvermögen-flüssige Mittel</u> Cashflow	3,6 Jahre	4,8 Jahre	5,8 Jahre

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

Die Qualifikation und Motivation unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind Schlüsselfaktoren für den geschäftlichen Erfolg unserer Genossenschaft. Wir legen daher großen Wert auf ständige Aus- und Weiterbildung und eine gezielte Personalentwicklung.

Derzeit bilden wir drei Auszubildende zum Kauffrau/-mann für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Einer Studentin an der Dualen Hochschule Gera-Eisenach stehen wir als Praxispartner zur Verfügung.

Eine Vielzahl von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen nahmen 2022 an unterschiedlichen Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen teil.

Bedingt durch die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie erfolgten zumeist Onlineseminare. Die Kosten hierfür betrugen T€ 10,7.

DER LAGEBERICHT

3. PROGNOSEBERICHT

Bei der Investitionsplanung für das Jahr 2023 liegt der Schwerpunkt weiterhin auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand von Gera. Insgesamt sind für das Jahr 2023 Mio. € 8,1 eingeplant. Einen großen Schwerpunkt bilden auch im Jahr 2023 Strangsanierungen (Schleizer Straße 9 + 11: T€ 1.150,0, Rudolstädter Str. 32 – 36: T€ 650,0 und Rudolstädter Str. 22 – 30: T€ 760,0). Des Weiteren sind weitere Aufzugsanierungen (T€ 500,0), Fassaden- (T€ 310,0) und Flachdachsanierungen (T€ 100,0) geplant. Für laufende Instandsetzungen, insbesondere für Modernisierungen bei Mieterwechsel und für Reparaturen, sind Mio. € 3,5 eingeplant.

Für den weiteren Ausbau unseres Handwerkerstützpunktes in der Roschützer Straße sind T€ 300,0 im Investitionsplan 2023 enthalten.

Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln finanziert.

Laut unserer Planung wird das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von Mio. € 2,1 abschließen. Die Erhöhung gegenüber 2022 um Mio. € 0,1 resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungskosten, denen der Wegfall neutraler Erträge, wie Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Auflösung von Wertberichtigungen gegenüberstehen.

Es wird mit einem Liquiditätsmittelzugang von Mio. € 2,7 gerechnet. Dieser Mittelzufluss resultiert aus:

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit:	Mio. €	6,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit:	Mio. €	- 4,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:	Mio. €	- 4,4
Veränderung Finanzmittelbestand:	Mio. €	2,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringert sich primär aufgrund der Auszahlungen von Betriebskostenguthaben um Mio. € 1,0.

Die jährlich fortgeschriebene Langfristplanung umfasst einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist über den Planungszeitraum stabil. Die Jahresergebnisse sind bei vorsichtig unterstellten Prämissen durchweg positiv. Der Finanzmittelbestand erhöht sich von Mio. € 9,5 im Jahr 2022 bis zum Ende des Planungszeitraumes 2032 auf Mio. € 14,9.

Aufgrund der vorhergesagten demografischen Entwicklung in Gera müssen wir von einem erneuten Anstieg des Leerstandes ausgehen. Die Erlösschmälerungen bei den Sollmieten erhöhen sich nach vorsichtigen Berechnungen bis zum Jahr 2032 auf 4,9% (2022: 4,1 %).

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche oder Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Die objekt- und unternehmensbezogenen Kennzahlen und Risiken werden durch ein regelmäßiges Risiko-Reporting ermittelt und ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage analysiert.

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

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung.



Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Gerade Haushalte mit niedrigem Einkommen leiden unter dieser Entwicklung.

Es ist daher von einem Anstieg der Mietaufschläge insbesondere aufgrund von Betriebskostennachzahlungen auszugehen.

Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Hohe Baukosten, Material- und Fachkräftemangel und Lieferengpässe erschweren die Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Neubaumaßnahmen werden aufgrund zunehmend schlechterer Finanzierungsbedingungen kaum noch zu realisieren sein.

Ein weiteres Risiko für die regionale Wohnungswirtschaft stellt immer noch die demografische Entwicklung dar.

Nach den Ergebnissen der 3. Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter reduzieren. Lebten Ende 2021 rund 2.108,9 Tausend Personen in Thüringen, wird der Freistaat im Jahr 2042 voraussichtlich noch 1.925,7 Tausend Einwohnerinnen und Einwohner haben. Dies entspricht einem Rückgang um 8,7 Prozent bzw. 183,1 Tausend Personen. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt.

Die Bevölkerung der kreisfreien Städte und Landkreise Thüringens wird sich bis zum Jahr 2042 sehr unterschiedlich entwickeln. Einzig die kreisfreien Städte Weimar, Erfurt und Jena werden von 2021 bis 2042 voraussichtlich Bevölkerungszuwächse von 4,8 %,

1,1 % und 0,5 % verzeichnen. Für alle anderen kreisfreien Städte und alle Landkreise ist im Vorausberechnungszeitraum ein Einwohnerrückgang zu erwarten. Für die beiden kreisfreien Städte Suhl und Gera weist die Bevölkerungsvorausberechnung eine Verringerung des Bevölkerungsstandes von -26,3 Prozent bzw. -9,0 Prozent aus.

Der Bevölkerungszuzug aus der Ukraine hat wesentlich dazu beigetragen, dass wir unsere Leerstandsquote weiter senken konnten. So konnten wir 2022 35 ukrainischen Familien eine Wohnung zur Verfügung stellen.

Neben dem Bevölkerungsrückgang ändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung weiter gravierend, der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, zwischen 20 und 65 Jahren, nimmt weiter ab. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt. Ende 2020 lag es bei 47,5 Jahren. Das waren 1,3 Jahre mehr als Ende 2011. Im Jahr 2040 könnte es dann bereits bei 49,1 Jahren liegen (laut der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)). In Gera wird der Anteil 65-jähriger und älter im Jahr 2040 34 % betragen, 2017 waren es noch 28 %. In Jena steigt der Anteil dieser Altersgruppe nur geringfügig von 21 % im Jahr 2017 auf 22 % in 2040. Die Haushaltsgrößen werden sich ändern, was wiederum veränderte Anforderungen an die Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitte stellt. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und Ähnlichem verfügen sollten, nach. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird weiter steigen.

Aufgrund von unterbrochenen Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten wird es einen deutlichen Anstieg der Altersarmut geben, so dass mit erhöhten Forderungsausfällen zu rechnen ist. Die Absicherung der zukünftigen Wohnkosten wird die Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen stellen. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels.

DER LAGEBERICHT

Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen und Wohnen. Beachtet werden sollte auch, dass kaum mehr Verbesserungen des Wohnstandards durch Modernisierung möglich sind, da bereits ein sehr hohes Niveau erreicht wurde. Vielmehr wird der Anteil der Instandsetzung deutlich steigen. Folgerichtig muss die Refinanzierung aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit durch angemessene marktkonforme Mieten gewährleistet werden können.

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

Aber nicht nur der zweite Sanierungszyklus, die steigenden Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, politisch gewünschte energetische Maßnahmen und die dabei stetig steigenden Baukosten, sondern auch die CO₂-Bepreisung (mit beschränkter Umlagefähigkeit) belasten die Liquidität der Genossenschaft.

Des Weiteren wird ein weiterer Rückgang der Haushalte zu verzeichnen sein. Laut der Entwicklungskonzeption Wohnen (EKW) der Stadt Gera werden im Jahr 2040 10.000 bis 11.000 Wohnungen leer stehen (derzeit ca. 8000 Wohnungen).

Ohne weitere Rückbaumaßnahmen könnte das zu einem erneuten Anstieg des Leerstandes führen.

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

Unterstützung erhalten sie auch von den Mitarbeitern der Genossenschaft; insbesondere durch das mit fünf Mitarbeitern besetzte Sozialmanagement. Für die persönliche Beratung und Betreuung ihrer Mitglieder und Mieter bei allen Fragen und

Problemen rund um's Wohnen hat die WBG Aufbau ein breites Netzwerk mit den verschiedensten Unternehmen entwickelt, die über Jahre zu zuverlässigen Ansprechpartnern wurden sowohl im Sozial-, Betreuungs- und Pflegebereich als auch bei den unterschiedlichsten Handwerks- und Baudienstleistungen.

Die Genossenschaft fühlt sich in einer Zeit großer gesellschaftlicher Umbrüche den traditionellen Grundgedanken genossenschaftlichen Handelns, wie Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung weiterhin ebenso verpflichtet wie einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Geschäftstätigkeit.

Niemand weiß, wie lange der Krieg andauern wird, wie viele Flüchtlinge nach Deutschland, nach Thüringen kommen und bleiben werden. Nicht absehbar ist auch, wie weit die Energiepreise noch steigen werden, ob die Energieversorgung sicher bleibt. Mit Hochdruck wird von politischer Seite an Notfallplänen und an Möglichkeiten der Entlastung der Menschen über einen Wohngeldzuschuss hinaus gearbeitet. Es stehen außergewöhnliche Zeiten bevor. Nicht ohne Grund hat Bundeskanzler Olaf Scholz von einer Zeitenwende gesprochen.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird auch in diesen Zeiten, wie schon während der Finanzkrise 2008/2009, ein Stabilitätsanker sein. Nichts ist für die Menschen heute wichtiger als ihre Wohnung, ihr Schutz- und Rückzugsort.

Mit einer ausgewogenen Neubau- und Sanierungspolitik und der Förderung des genossenschaftlichen Lebens wollen wir unseren Mitgliedern auch die Sorge vor der Zukunft nehmen, so dass auch ältere und vielleicht nicht so finanzkräftige Mitbürger in gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnungen ihren Lebensabend verbringen können.

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

Die Wohnungsbestände in Jena werden dazu beitragen, das Durchschnittsalter in unserer Genossenschaft weiter zu verbessern. Unser Mitgliederbestand in Jena hatte Ende 2022 ein Durchschnittsalter von 33,9 Jahren.



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

Die gute wirtschaftliche und finanzielle Situation der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG gewährleistet, dass sie auch zukünftig in der Lage sein wird, diesen Finanzierungsbedarf durch ausreichendes Fremd- und Eigenkapital abzudecken, um auch zukünftig attraktive, marktgerechte und bezahlbare Wohnungen für Jung und Alt gleichermaßen anbieten zu können.

Die im Verhältnis zur Branche sehr starke Wirtschafts- und Finanzkraft der WBG Aufbau Gera eG sehen wir als eine unserer größten Chancen für die Zukunft.

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

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Für die Zukunft gehen wir insgesamt von einer Erhöhung des Zinsniveaus aus.

Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund der Dauernutzungsverträge und überwiegend langfristiger Darlehenskonditionen weder akut noch längerfristig zu erwarten.

Zusätzlich verfügt unsere Genossenschaft für weitere Kreditaufnahmen im Rahmen der Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

Gera, den 22.03.2023

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG

Axel Bartzok

Andreas Schricker

KAPITEL 2

DER JAHRESABSCHLUSS 2022

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



AUFBAU

1. DIE BILANZ

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
Euro		Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		47.436,43	7.905,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.602.510,62		138.433.347,35
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.851.311,44		1.230.971,82
Grundstücke ohne Bauten	3.956.649,69		3.968.091,89
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	205.373,97		227.140,34
Anlagen im Bau	0,00		1.444.860,71
Bauvorbereitungskosten	121.333,31		121.333,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	143.737.179,03	877,05
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.017.382,94		7.017.382,94
Beteiligungen	216.818,65	7.234.201,59	216.818,65
Anlagevermögen insgesamt		151.018.817,05	152.668.729,22
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	5.440.382,71		5.921.530,53
Andere Vorräte	41.569,56		15.846,18
Geleistete Anzahlungen	6.766,60	5.488.718,87	5.970,50
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	95.558,58		121.211,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	164.074,18		131.814,90
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	1.190.956,62		1.261.690,75
Sonstige Vermögensgegenstände	31.064,51	1.481.653,89	69.343,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.014.348,21		9.457.706,75
Bausparguthaben	487.321,30	9.501.669,51	437.723,03
Umlaufvermögen insgesamt		16.472.042,27	17.422.837,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.316,57	39.333,44
BILANZSUMME		167.520.175,89	170.130.900,21

PASSIVSEITE	Euro	Geschäftsjahr 2022 Euro	Vorjahr 2021 Euro
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	304.892,24		282.845,48
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.147.025,39		6.130.661,55
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.030,00	6.481.947,63	3.542,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(2.487,32)		(3.400,97)
Kapitalrücklage		147.600,23	147.600,23
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBiG	88.924.694,18		88.924.694,18
Gesetzliche Rücklage	3.648.095,09		3.448.095,09
Andere Ergebnisrücklagen	23.749.194,00	116.321.983,27	21.516.602,41
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	5.000.000,00		5.000.000,00
Jahresüberschuss	1.953.455,87		2.482.591,59
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 200.000,00	6.753.455,87	- 250.000,00
Eigenkapital insgesamt		129.704.987,00	127.686.632,53
Sonderposten f. Inv.-Zulage z. Anlagevermögen		196.167,84	206.032,92
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		2.745,00
Sonstige Rückstellungen	250.140,00	250.140,00	685.669,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.139.209,56		33.664.427,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.830,75		8.083,05
Erhaltene Anzahlungen	6.970.103,67		6.437.329,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.759,83		47.507,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	882.147,07		881.027,48
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	52.207,28		216.076,44
Sonstige Verbindlichkeiten	230.654,66	37.335.912,82	264.665,08
davon aus Steuern:	(37.394,92)		(19.018,45)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(0,00)		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.968,23	30.704,44
BILANZSUMME		167.520.175,89	170.130.900,21

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2022 – 31.12.2022		Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.097.190,51		20.863.227,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.751,31	21.343.941,82	213.748,80
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 481.147,82	156.986,89
Sonstige betriebliche Erträge		914.431,96	2.586.183,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.119.047,80		12.566.715,37
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	226.805,99	11.345.853,79	195.311,57
Rohergebnis		10.431.372,17	11.058.119,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.454.843,58		1.398.551,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	305.165,21	1.760.008,79	293.897,50
davon für Altersversorgung	(24.724,91)		(26.636,80)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.546.544,47	4.297.159,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		958.612,75	1.052.853,53
Erträge aus Beteiligungen		55.000,00	53.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		45.298,60	39.378,19
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(922,21)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		738.046,70	910.360,24
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		(0,00)	(168,10)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		88.465,45	141.602,33
Ergebnis nach Steuern		2.439.992,61	3.056.073,19
Sonstige Steuern		486.536,74	573.481,60
Jahresüberschuss		1.953.455,87	2.482.591,59
Gewinnvortrag		5.000.000,00	5.000.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 200.000,00	- 250.000,00
Bilanzgewinn		6.753.455,87	7.232.591,59



DER JAHRESABSCHLUSS 2022

3. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 (FormblattVO) wurde beachtet.

Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung auf Wohngebäude beträgt grundsätzlich linear 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Wohnobjekte H.-Zille-Straße 2, Bachstraße 32, Bachstraße 39, Wagnergasse 4/Bachstraße 36 und Fuchsklamm 16 – 24 werden mit einem Abschreibungssatz von 2,5 % abgeschrieben. Der jährliche Abschreibungssatz für Garagen beträgt linear 4 %, für Außenanlagen 10 %.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erfolgten bei sechs Grundstücken in Höhe von insgesamt T€ 207,2.

Zuschreibungen bei Grundstücken (T€ 146,3) und Gebäuden (T€ 275,0) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

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

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.



Sie besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % des gezeichneten Kapitals (T€ 100,0) der AUFBAU GmbH – Wohnbau und Verwaltung – mit Sitz in Gera.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 34,0 (2021: T€ 77,1) und einem Eigenkapital von T€ 646,2 (2021: T€ 612,1) ab.

Des Weiteren besitzt die Genossenschaft 100 % der Anteile (T€ 25,0) an der „Schönes Wohnen Jena GmbH“ mit Sitz in Gera. Die im Rahmen eines Anteilskaufes angefallenen Anschaffungskosten betragen T€ 6.896,2. Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft T€ 997,1 (2021: T€ 1.035,8).

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 weist einen Jahresfehlbetrag von T€ 38,7 (2021: Jahresüberschuss T€ 153,8) aus.

Die Genossenschaft ist mit 10 % (T€ 215,8) an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH beteiligt.

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von T€ 851,5 und ein Eigenkapital von T€ 1.518,8 aus.

Weitere Beteiligungen von T€ 1,0 bestehen als Bareinlage bei der „Geraer Wohnungsgenossenschaften GbR“.

Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von T€ 5.440,4 (Vorjahr: T€ 5.921,5) beinhalten die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten. Die Ansprüche werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Für die nicht umlagefähigen Betriebskosten bei Leerstand und Eigennutzung wurde eine aktivische Berichtigung in Höhe von T€ 235,0 gebildet.

Zur Bewertung des Bestandes an **anderen Vorräten** per 31.12.2022 wurde in Anwendung des § 256 HGB die FIFO-Methode als Verbrauchsfolgeverfahren angewendet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert aktiviert. Sie enthalten keine Einzelpositionen in wesentlichem Umfang, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

Für die Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe des erwarteten Ausfallrisikos aktivische Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt T€ 62,6 gebildet.

Alle uneinbringlich eingeschätzten Forderungen wurden abgeschrieben (T€ 96,4). Der Abschreibungsbetrag enthält T€ 78,3 Mietforderungen, die mit Kaufvertrag vom 22.07.2022 an die Bad Homburger Servicegesellschaft mbH verkauft und abgetreten wurden. Der Kaufpreis beträgt T€ 4,9. Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 1 % wurden für Forderungen aus Vermietung und anderen Lieferungen und Leistungen sowie für sonstige Vermögensgegenstände aktivisch abgesetzt.

Unserer Tochter der „Schönes Wohnen Jena GmbH“ wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Darlehen mit einem Nominalbetrag von 1.400,0 T€ und einer Laufzeit von 20 Jahren gewährt, welches planmäßig getilgt wird. Zum 31.12.2022 hat das Darlehen einen Stand von T€ 1.133,4.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr:

Forderungen aus Vermietung:	0,5 T€
Forderungen gegen verbundene Unternehmen:	1.069,4 T€

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

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

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

DER JAHRESABSCHLUSS 2022

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Bilanz

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

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 9,5 ausgewiesen.

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres Euro	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres Euro	Bestand am Ende des Geschäftsjahres Euro
Sonderrücklagen gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	88.924.694,18	0,00	0,00	88.924.694,18
Gesetzliche Rücklage	3.448.095,09	0,00	200.000,00	3.648.095,09
Andere Ergebnissrücklagen	21.516.602,41	2.232.591,59	0,00	23.749.194,00
	113.889.391,68	2.232.591,59	200.000,00	116.321.983,27

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

Sonstige Rückstellungen:	T€
Kosten der Hausbewirtschaftung	114,3
Abschluss- und Prüfungskosten	58,5
Aufbewahrung	40,5
Jubiläen	12,5
übrige Rückstellungen	24,3
	250,1

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

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr (T€ 882,1) sind Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalte in Höhe von T€ 209,6 enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten T€ 153,6 Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus der Verzinsung des Geschäftsguthabens laut § 17 der Satzung.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Mieten und Pachten in Höhe von T€ 33,0 (2021: T€ 30,7).



2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

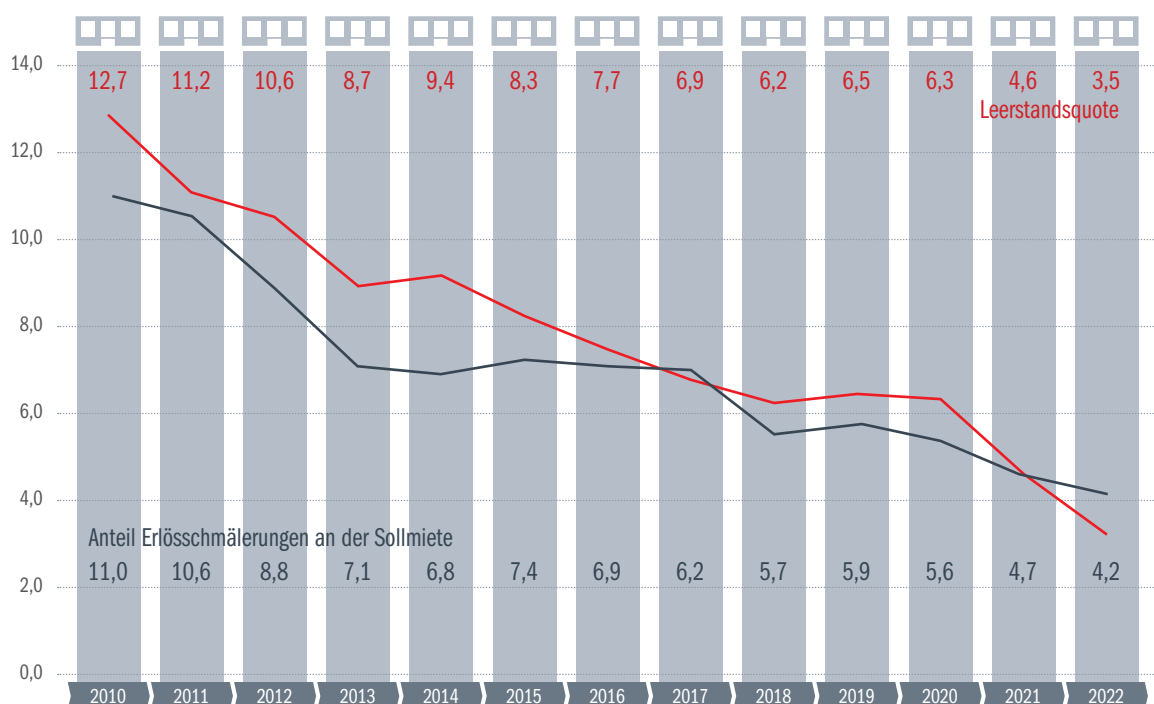
- Erträge aus Zuschreibungen:	T€ 421,3
- Erträge aus der Herabsetzung Wertberichtigung Forderungen:	T€ 87,2
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen:	T€ 52,0
- Erträge aus Vorsteuerkorrektur gem. § 15a UStG:	T€ 10,1

Des Weiteren enthält der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ Erträge aus verschiedenen Schadenersatzansprüchen gegenüber Mietern und Versicherungen (Tsd. € 176,9) sowie die ratierliche Auflösung des Sonderpostens aus Investitionszulage (Tsd. € 9,9).

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen (T€ 127,9).

Die Erträge aus Beteiligungen (T€ 55,0) betreffen Dividendenausüttungen aus der Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.

Erträge und Aufwendungen aus der Auf-/Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung saldiert unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (T€ 0,9) ausgewiesen.



DER JAHRESABSCHLUSS 2022

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den bilanzierten Verbindlichkeiten bestehen keine weiteren wesentlichen finanziellen Verpflichtungen.

2. Finanzinstrumente

Als derivative Finanzinstrumente werden Forwarddarlehen eingesetzt.

3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25,3	0
Technische Mitarbeiter	2,5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	1	0
	28,8	0

Außerdem wurden fünf geringfügig Beschäftigte, drei Auszubildende sowie eine Studentin beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Die Anzahl der Genossen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbewegung	
Stand 01.01.2022	4.724
Zugang 2022	358
Abgang 2022	335
Stand 31.12.2022	4.747

Die verbleibenden Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 40.120 Geschäftsanteilen zu je € 154,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 16,4 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht gem. § 19 der Satzung nicht.

5. Nachtragsbericht

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



6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.953.455,87 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 200.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 6.753.455,87 wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	€ 1.753.455,87
- Vortrag auf neue Rechnung	€ 5.000.000,00

7. Zuständiger Prüfungsverband

Name und Anschrift:

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

8. Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Schricker
Axel Bartzok

hauptamtlicher Vorstand
hauptamtlicher Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Bernold	Aufsichtsratsvorsitzender
Helmut Funk	Stellvertreter
Ingrid Seegert	Schriftführer
Stefanie Pflug	
Arnd Vogel	
Tina Witt	
Torsten Liebmann	

Beruf bzw. Tätigkeit

Bauingenieur – Rentner
Oberingenieur – Rentner
Stadtkämmerin – Rentnerin
Ingenieurökonom – Rentnerin
Dipl.-Jurist – Rentner
Dipl.-Kaufrau
Polizeibeamter

Gera, 20.03.2023
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG

Andreas Schricker
Vorstand

Axel Bartzok
Vorstand

ANHANG

ANLAGENSPIEGEL

ANLAGE 1

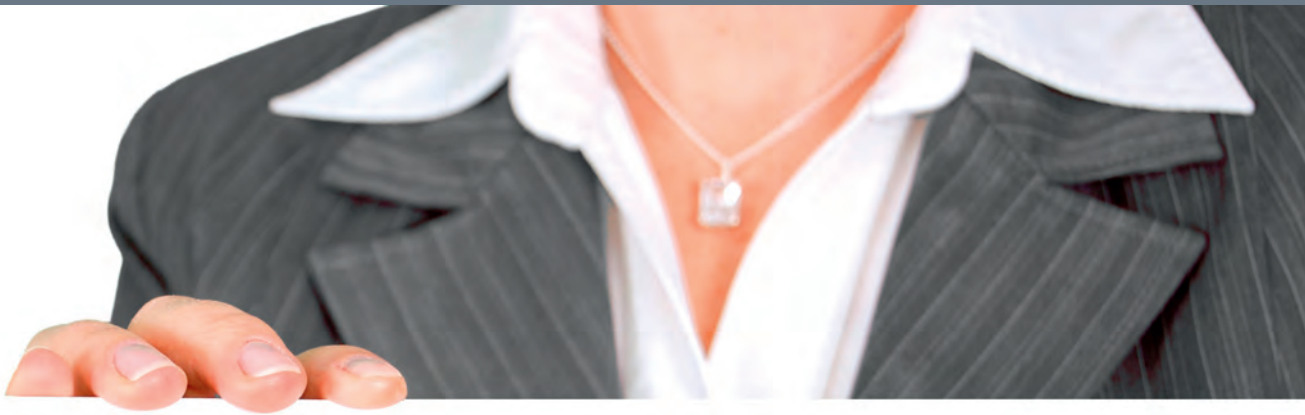
Posten (negative Zahlen in Klammern)	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte	
	AK/HK zum 1.1.2022 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen		AK/HK zum 31.12.2022 in €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01. in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Änderungen der Abschreibungen i. Z. mit Abgängen in €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12. in €	Restbuchwert zum 31.12.2022 in €	Restbuchwert zum 31.12.2021 in €
				Zugänge in €	Abgänge in €								
Immaterielle Vermögensgegenstände	171.409,15	53.420,97	0,00			224.830,12	163.503,99	13.889,70			177.393,69	47.436,43	7.905,16
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.676.070,92	1.189.331,87		710.935,66		233.576.338,45	93.242.723,57	4.152.366,20		421.261,94	96.973.827,83	136.602.510,62	138.433.347,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.995.397,15	971.246,60		733.925,05		3.700.568,80	764.425,33	84.832,03			849.257,36	2.851.311,44	1.230.971,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.033.376,27	115.117,54		877,05		5.149.370,86	1.065.284,38	127.436,79			1.192.721,17	3.956.649,69	3.968.091,89
Betriebs-und Geschäftsausstattung	1.094.486,66	158.999,45	(125.793,92)			1.127.692,19	867.346,32	168.019,75	(113.047,85)		922.318,22	205.373,97	227.140,34
Anlagen im Bau	1.444.860,71				(1.444.860,71)	0,00	0,00				0,00	0,00	1.444.860,71
Bauvorbereitungskosten	121.333,31					121.333,31	0,00				0,00	121.333,31	121.333,31
Geleistete Anzahlungen	877,05				(877,05)	0,00	0,00				0,00	0,00	877,05
Sachanlagen insgesamt	241.366.402,07	2.434.695,46	(125.793,92)	1.445.737,76	(1.445.737,76)	243.675.303,61	95.939.779,60	4.532.654,77	(113.047,85)	421.261,94	99.938.124,58	143.737.179,03	145.426.622,47
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.017.382,94					7.017.382,94						7.017.382,94	7.017.382,94
Beteiligungen	216.818,65					216.818,65						216.818,65	216.818,65
Finanzanlagen insgesamt	7.234.201,59	0,00	0,00	0,00	0,00	7.234.201,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.234.201,59	7.234.201,59
Anlagevermögen insgesamt	248.772.012,81	2.488.116,43	(125.793,92)	1.445.737,76	(1.445.737,76)	251.134.335,32	96.103.283,59	4.546.544,47	(113.047,85)	421.261,94	100.115.518,27	151.018.817,05	152.668.729,22

VERBINDLICHKEITSPIEGEL

DIE FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DEREN SICHERHEITEN STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

ANLAGE 2

Verbindlichkeiten	insgesamt in €		davon Restlaufzeit						Sicherheiten Grundpfandrechte in €	
			unter 1 Jahr in €		1 – 5 Jahre in €		über 5 Jahre in €			
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.139.209,56	33.664.427,45	5.168.822,13	4.087.495,24	13.834.871,59	13.960.412,11	10.135.515,84	15.616.520,10	29.139.209,56	33.664.427,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.830,75	8.083,05	1.830,75	5.455,80	0,00	2.627,25				
Erhaltene Anzahlungen	6.970.103,67	6.437.329,66	6.970.103,67	6.437.329,66						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.759,83	47.507,02	59.759,83	47.507,02						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	882.147,07	881.027,48	882.147,07	881.027,48						
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	52.207,28	216.076,44	52.207,28	216.076,44						
Sonstige Verbindlichkeiten	230.654,66	264.665,08	230.654,66	264.665,08						
insgesamt	37.335.912,82	41.519.116,18	13.365.525,39	11.939.556,72	13.834.871,59	13.963.039,36	10.135.515,84	15.616.520,10	29.139.209,56	33.664.427,45



einfach besser wohnen



KAPITEL 3

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUM JAHRESGESCHÄFTSBERICHT SOWIE DEN BILANZDOKUMENTEN DES
VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



AUFBAU

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES

ZUM JAHRESGESCHÄFTSBERICHT SOWIE DEN BILANZDOKUMENTEN DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 entsprechend des bestätigten Rahmenarbeitsplanes sieben Besprechungen planmäßig durchgeführt.

Durch den Aufsichtsrat wurde außerdem eine außerplanmäßige Sitzung durchgeführt.

Schwerpunkte der Besprechungen bildeten die wirtschaftliche Tätigkeit unserer Genossenschaft sowie die Investitionen und Instandhaltung des Bestandes im laufenden Geschäftsjahr. Die Planungen für die Instandhaltung des Bestandes, der Investitionen in den Neubau sowie die Ertrags- und Finanzplanung bis 2031 waren ebenfalls Gegenstand der Besprechungen.

Der Aufsichtsrat wirkte zudem an zwei Sitzungen der Satzungskommission zu notwendigen Satzungsänderungen und Ergänzungen mit.

Die Ordnungsmäßigkeit und Kontinuität der Geschäftsführung der WBG „Aufbau“ Gera eG war im Jahr 2022 jederzeit gewährleistet.

Die Buchführung entsprach nach Einschätzung des Aufsichtsrates stets den Grundsätzen ordnungsgemäßer Rechnungslegung.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig mit den ausgereichten Lageberichten des Vorstandes zur wirtschaftlichen Entwicklung, zum Leerstand, zur finanziellen Situation sowie über die Erfüllung des Reparatur- und des Investitionsplanes umfassend informiert.

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

Die strukturellen Veränderungen unseres Wohnungsbestandes unter Betrachtung der regionalen Bedingungen, die gekennzeichnet sind durch den stetigen Einwohnerrückgang, die Arbeitslosigkeit und den Anstieg des Altersdurchschnittes der Genossenschaftsmitglieder und Mieter in Gera werden im Rahmen der Aufsichtsrats Tätigkeit begleitet und berücksichtigt.

Dem Vorstand und der gesamten Belegschaft, auch in Zusammenarbeit mit den Genossenschaftsmitgliedern, ist es auf der Basis einer guten Marketingarbeit wiederholt gelungen, den Leerstand zu senken und diesen erneut auf das niedrige Niveau der Städte Erfurt, Jena und Weimar einzustellen.

Der Aufsichtsrat bewertet die Aktivitäten und Leistungen im Vermietungsmanagement in Gera und Jena positiv. Die hier getätigten Leistungen zur Erweiterung und Erhaltung der Wohnanlagen in Jena haben primär das Ziel, den erreichten Bestand in Gera zu sichern.

Die 33. ordentliche Vertreterversammlung am 20. Juni 2022 konnte in einer Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Die Vertreter wurden umfassend über die aktuelle Geschäftslage, die wirtschaftliche Situation und über das umfangreiche Investitionsprogramm informiert.

Der Umsetzung und fristgerechten Fertigstellung der geplanten Investitionen galt unsere besondere Aufmerksamkeit. Durch den hohen Einsatz der verantwortlichen Mitarbeiter unseres Bereiches Bau mit den beauftragten Nachunternehmern konnten die Investitionen sachgerecht ausgeführt und zum geplanten Termin fertig gestellt werden.

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

Der Aufsichtsrat konnte in seiner planmäßigen Sitzung am 19.04.2023 die dargelegten Ergebnisse und Kennzahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zustimmend zur Kenntnis nehmen. Es wurde durch den Aufsichtsrat allen Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den eigenen Handwerkern und Hauswarten sowie dem Vorstand Dank und Anerkennung ausgesprochen.

Entsprechend unserer Pflichten als Aufsichtsrat gemäß § 38 Abs.1 des GenG sowie § 25 Abs. 5 der Satzung wurden die zusammengefassten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 partiell geprüft.



Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wird mit einem Jahresüberschuss von 2,0 Mio. € (Vj. 2,5 Mio. €) und mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 6,8 Mio. € abgeschlossen.

Das Betriebsergebnis betrug 1,7 Mio. € (Vj. 0,6 Mio. €). Durch die Aktivierungsfähigkeit von Strangsanierungen unter bestimmten Voraussetzungen ergaben sich geringere Instandhaltungskosten von 1,0 Mio. €. Diese führten zu einer Verbesserung des Betriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. €.

Der nachhaltige Cash Flow aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung erhöhte sich um 0,90 €/m² der Wohn- und Nutzfläche auf 46,92 €/m².

Neben den Instandhaltungskosten in Höhe von 5,6 Mio. € (inkl. verrechnete Sach- und Personalkosten) erfolgten Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 2,4 Mio. €. Alle Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Darlehen wurden in Höhe von 3,8 Mio. € planmäßig getilgt. Die Objektverschuldung verringerte sich weiter von 137,79 €/m² Wohn- und Nutzfläche auf 119,27 €/m² und liegt nunmehr 38 % unter dem Branchendurchschnitt von 2021.

Die Kapitaldienstquote (Verhältnis des Kapitaldienstes zur Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen) beträgt 29,2 % (Branchendurchschnitt 2021 bei 35,2 %).

Auf Grund der geringeren Instandhaltungskosten erhöhte sich der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € auf 7,1 Mio. €.

Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen und der Zinszahlungen verbleibt in diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 2,7 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €).

Die Finanzausstattung der Genossenschaft ist mit 9,0 Mio. € liquiden Mitteln zum 31.12.2022 weiterhin sehr gut und stabil. Nach Abzug kurz- und mittelfristiger Schulden in Höhe von 3,3 Mio. € ergibt sich eine Barliquidität von 5,7 Mio. €.

Der Aufsichtsrat kann zusammenfassend feststellen:

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

Auf der Grundlage der Prüfergebnisse durch den Prüfungsverband wird der Aufsichtsrat der 34. ordentlichen Vertreterversammlung voraussichtlich am 19.06.2023 vorschlagen, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen.

Der Aufsichtsrat bestätigt vorab einstimmig den Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2022 und bedankt sich für die jederzeit sachliche und konstruktive Zusammenarbeit beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft, die zu einer positiven Geschäftslage und Geschäftsentwicklung beigetragen haben.

Gera, den 21.04.2023

Wolfgang Bernold
Vorsitzender des
Aufsichtsrates

Helmut Funk
Stellv. Vorsitzender
des Aufsichtsrates

KAPITEL 4

VERTRETERVERSAMMLUNG

GEWÄHLTE VERTRETER 2021 DER WBG „AUFBAU“ GERA EG



AUFBAU

VERTRETER- VERSAMMLUNG

GEWÄHLTE VERTRETER DER WBG „AUFBAU“ GERA EG

Vorname Name	Anschrift	Wahlbezirk
Heiko Seidel	Flurstraße 11	1
Luise Skalski	Dr.-Hufeland-Straße 12	1
Ingeborg Wittig	L.-Herrmann-Str. 25	1
Günter Rothe	Flurstraße 19	1
Dirk Seifert	Prof.-Simmel-Str. 29	1
Cornelia Böhnke	Walter-Gerber-Straße 26	1
Margit Hankiewicz	Wiesestraße 218	1
Annemarie Borowitz	Wiesestraße 222	1
Astrid Stender	Grüner Weg 65	2
Hans-Jürgen Simon	Str. des Bergmanns 47a	2
Franz Wilhelm Bauer	Grüner Weg 65	2
Adelheid Gränitz	Str. des Bergmanns 47d	2
Heiko Kreß	Dr.-Th.-Neubauer-Str. 40	2
Karl Lämmer	Erzhammerweg 1	2
Klaus Haeseler	Maienweg 50	2
Gerlinde Lutz	Franz-Petrich-Straße 25	2
Katja Schleußing	Seydelstraße 6	3
Norbert John	Otto-Rothe-Str. 18	3
Peter Jarzombek	Seydelstraße 4	3
Lutz Reinhardt	Otto-Rothe-Straße 18	3
Hella Peterlein	Saalfelder Str. 7	4
Daniela Schneeweiß	Bruno-Brause-Str. 1	4
Günter Eck	Rudolstädter Straße 30	4
Wilfried Urban	Rudolstädter Str. 26	4
Frank Kuhne	Bruno-Brause-Str. 3	4
Marion Sachse	Platanenstraße 26	5
Holger Frank	Platanenstraße 22	5
Kathrin Ott	Platanenstraße 30	5
Ilona Schwanzer	Eiselstraße 157	5
Frank Gerhardt	Eiselstraße 157	5
Herbert Heimer	Kahlaer Straße 1	6
Christine Kirsch	Elsterberger Str. 33	6
Uwe Scheffler	Schleizer Straße 6	6
Hans Gniechwitz	Lusaner Straße 24/1408	6
Dagmar Hellmann	Elsterberger Str. 19	6
Siegfried Scholler	Lusaner Straße 24	6
Roland Feit	Schleizer Straße 9	6
Siegfried Hülse	Schleizer Straße 9	6



Vorname Name	Anschrift	Wahlbezirk
Bernd Rühling	Kretschmerstr. 28	7
Christine Schmiecher	Kretschmerstraße 48	7
Ute Tix	Franz-Stephan-Str. 16	7
Ronald Strauß	Franz-Stephan-Str. 4	7
Jürgen Födisch	Franz-Stephan-Str. 16	7
Thomas Richter	Pößnecker Str. 24	8
Werner Küßner	Pößnecker Str. 15	8
Jan Fichtler	Pößnecker Str. 4	8
Torsten Bronisch	Pößnecker Str. 26	8
Helmut Bauer	Pößnecker Str. 2	8
Heiko Rudolph	Zeulenrodaer Straße 27	8
Monika Taudte	Eichenstraße 20	9
Hans Franke	Eichenstraße 18	9
Gabriele Klotz	Zeulsdorfer Straße 25	9
Carsten Eichhorn	Lärchenstraße 15	9
Daniel Bandelow	Eichenstraße 4	9
Thomas Tordinic	Zeulsdorfer Straße 25	9
Barbara Pietzschke	Kurt-Keicher-Straße 68	10
Annett Hahn	Kurt-Keicher-Straße 68	10
Andreas Uhlig	Franz-Petrich-Straße 25	10
Birgit Schmidt	Herderstraße 36	10
Barbara Gerin	Liebestraße 2	10
H.-Günter Fischer	Kurt-Keicher-Straße 101	10
Anke Schneider	Kurt-Keicher-Straße 89	10
Heinz Dietzold	Franz-Petrich-Straße 25	10
Simone Rückbrod	Kurt-Keicher-Straße 93	10
Sylvia Hüttner	Herderstraße 38	10
Steffi Mertz	Hauptstraße 20, Kauern	10
Kersten Köhler	Colliser Straße 22	10
Nicole Job	Plauensche Straße 53	10
Martin Ott	Franz-Petrich-Straße 23	10
Bernd Bludau	Berliner Straße 8	10
Gudrun Weber	Camburger Straße 89, Jena	11
Melanie Knorr	Carl-Orff-Straße 2, Jena	11
Michael Appelfelder	Camburger Straße 89, Jena	11
Alexander Schlenzig	Carl-Orff-Straße 2b, Jena	11
Thomas Arnoneit	Camburger Str. 91, Jena	11

KAPITEL 5

DIE FAKTEN

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



AUFBAU

DIE FAKTEN

Gründung:	29. August 1956
Sitz:	Goethestraße 6 07545 Gera
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Jena, GnR 200111
Verbandszugehörigkeit:	Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Tochterunternehmen:	Aufbau GmbH Gera – Wohnbau und Verwaltung Schönes Wohnen Jena GmbH
Zahl der Mitglieder:	4.747 (verbleibende)
Zahl der Wohnungen bei der WBG:	3.899
Zahl der Wohnungen bei Schönes Wohnen Jena GmbH:	172
Zahl der Gewerbeeinheiten:	37
Zahl der Gästewohnungen:	32
Bilanzsumme:	Tsd. € 167.520,2
Umsatzerlöse:	Tsd. € 21.343,9
Zahl der Mitarbeiter:	29 (zzgl. 3 geringfügig Beschäftigte, 3 Auszubildende, 1 BA-Student)
Herausgeber:	WBG „Aufbau“ Gera eG, Goethestraße 6, 07545 Gera
Kontakt:	Tel.: 0365 – 8 23 31 – 0 Fax.: 0365 – 8 23 31 – 17 wbg@aufbau-gera.de
Redaktion:	WBG „Aufbau“ Gera eG
Umsetzung:	Druckerei Emil Wüst & Söhne, Weida
Auflage:	100 Exemplare
Erscheinung:	jährlich

FÜR JEDEN DIE PASSENDE WOHNUNG IN GERA UND JENA

einfach besser wohnen

Tel.: 03 65 / 82 33 10

web: die-aufbau.de



BESUCHEN SIE UNS AUF:



Facebook



YouTube



WhatsApp



die-aufbau.de



Instagram