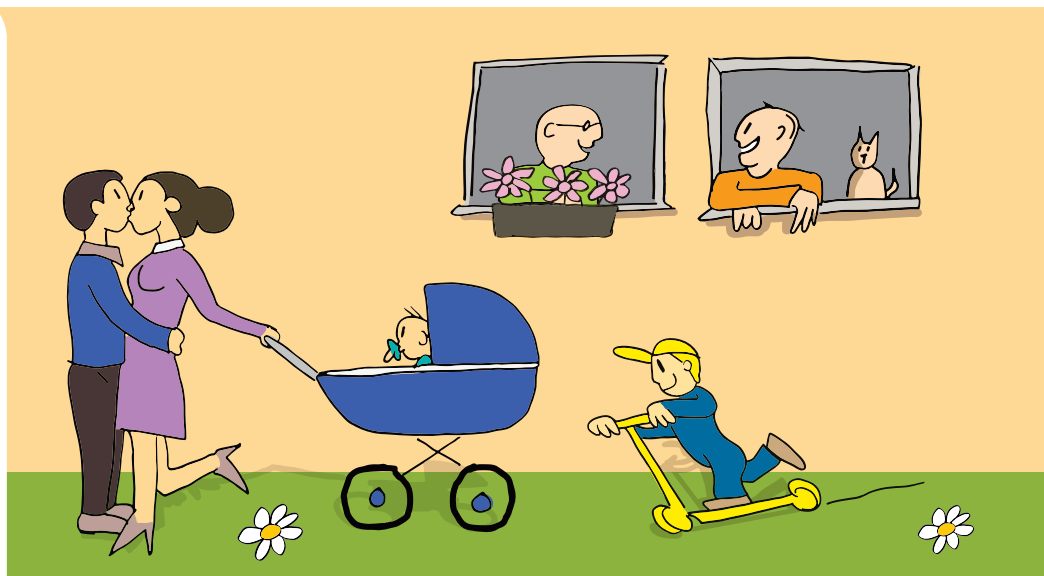


Zuhause gestalten

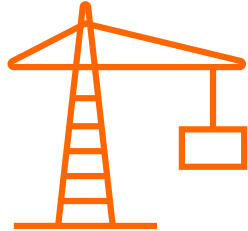
Geschäftsbericht 2021



Wir bieten Geborgenheit



Auf einen Blick:



10,1 Mio. Euro

an **Investitionen** flossen im letzten Jahr in unseren Wohnungsbestand.



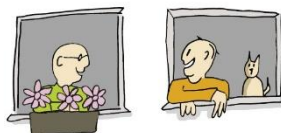
Rund **4.000**

Mitglieder zählt unsere Genossenschaft am Ende des Geschäftsjahres 2021. Davon sind 318 neu.



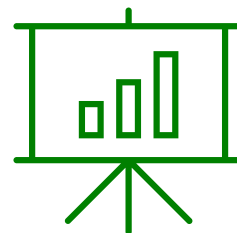
Bis zu **80 Kinder**

spielen seit Januar 2022 im Kindergarten „Fischerboot“. Unser Neubau am Rande des Wohngebietes „Am Stollen“ kann sich sehen lassen.



63

Mitglieder engagieren sich in unseren **Nachbarschaftshilfeverein** und hielten Kontakt in schweren Zeiten.



4,97 Euro je m²

ist die **durchschnittliche WBG-Miete** und damit im Thüringenvergleich günstig.



Ilmenau hat viel zu bieten. Mitten im Thüringer Wald und nahe der Landeshauptstadt Erfurt gelegen, verfügt die Goethe- und Universitätsstadt über eine gute Infrastruktur, günstige Lebenshaltungskosten, eine Vielzahl von Freizeitangeboten und natürlich die wunderschöne Natur. Dies alles macht das Wohnen, Leben und Arbeiten in Ilmenau so besonders und angenehm.



Wir investieren in Wohnungen, die passen und gefallen, ein ansehnliches Wohnumfeld sowie gute Nachbarschaften. Unsere Mitglieder sollen sich in einer Genossenschaft geborgen fühlen und lange bei uns bleiben. Wir fördern unsere Mitglieder und stabilisieren so unseren Erfolg.

A. Grundlagen der Genossenschaft

Hier - in Ilmenau und Umland - leben rund 8.000 Menschen in unseren 3.607 Wohnungen. Dies und die über 100-jährige Tradition macht die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (WBG) zu einer der größten Genossenschaften in Thüringen.



Verbleibende Mitglieder

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Geschäfts- guthaben
Anfang 2021*	3.966	37.841	5.804,7 TEUR
Zugang	+ 318	+ 3.612	+ 555,1 TEUR
Abgang	- 304	- 2.292	- 350,2 TEUR
Ende 2021	<u>3.980</u>	<u>39.161</u>	<u>6.009,6 TEUR</u>

*) 19 Abgänge mit 135 Geschäftsanteilen und 20,8 TEUR Geschäftsguthaben als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt

Die WBG ist mit Sitz Ilmenau unter GnR 300040 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena eingetragen.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Beteiligungen

Wir sind Gesellschafter der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt.

Geschäftsmodell

Wir bieten Geborgenheit, ein Zuhause, das unseren Mitgliedern das Gefühl gibt, angekommen zu sein. Danach richten wir unsere Leistungen wie attraktives Wohnen und verlässlicher Service aus.

Seit Gründung sind wir ein lebendiger „Mitmach-Verein“. Unsere Mitglieder bestimmen mit und besitzen ein lebenslanges Wohnrecht.

Unsere Ziele

... fördern der Mitglieder



... stabilisieren der hohen Vermietungsquote



... nachhaltig in den Wohnungsbestand investieren



... interessante Mieten anbieten und Erträge verbessern



... erschließen zukunftssträchtiger Geschäftsideen/-felder



Leistungen und Ziele

Unsere Angebote sind bunt. Wir vermarkten unsere Wohnungen mitglieder- und kundennah.

Soziales Engagement und Wirtschaftlichkeit sind für uns kein Widerspruch. Neben dem Wohnen bieten wir vor allem wohnbegleitende Leistungen an, um Mitglieder zu binden und neu zu gewinnen.



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Die Wohnungswirtschaft Deutschland bietet ansprechenden Wohnraum in lebenswerten Wohnvierteln und immer bezahlbar



Wir bieten Geborgenheit

...und Sicherheit

Wir haben für jede Familie die passende Wohnung. Unsere Wohnungen bieten Sicherheit, ausreichend Platz, gute Nachbarschaft, ein kinderfreundliches Wohnumfeld zum fairen Preis.



Wir bieten Geborgenheit

...und Gemeinschaft

Aktiv im eigenen Zuhause leben. Wir bauen keine unnötigen Barrieren vor und in Wohnungen sowie auf gute Nachbarschaft. Hier kann man so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben.



Wir bieten Geborgenheit

...und Freiraum

Ob WG-Zimmer oder eigene Wohnung, wir haben das passende Angebot. Mit einer Single-Wohnung schafft man sich Freiraum und Unabhängigkeit.



Wir bieten Geborgenheit ...und Perspektive

Für alle, die ein Studium oder eine Ausbildung beginnen und auf eigenen Beinen stehen wollen, haben wir das passende Zimmer - auf Wunsch komplett ausgestattet und natürlich bezahlbar.

Perspektivisch

... setzt die WBG folgende Schwerpunkte:



Wir bieten Gemeinschaft

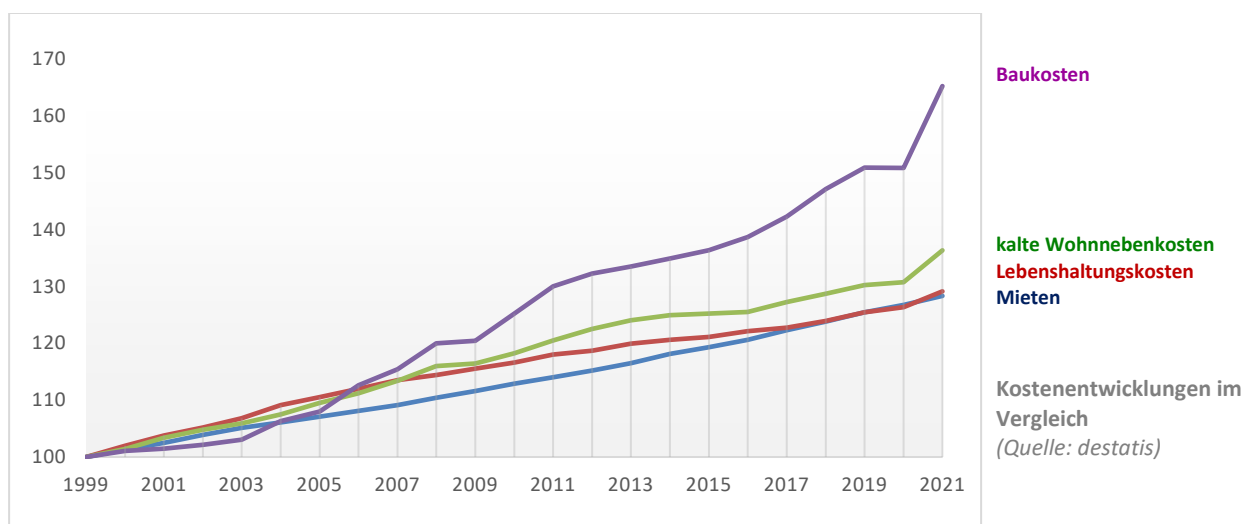
Der Nachbarschaftshilfsverein der WBG fördert gute Nachbarschaften. Dazu engagieren sich 63 ehrenamtliche „Kümmerer“ als Paten, kleine Helfer, Organisationstalente, Referenten u.ä..



Wir investieren nachhaltig in die Qualität unserer Wohnungen, das Wohnumfeld und empfinden uns als Dienstleister. Damit können wir uns auch in den kommenden Jahren stabil auf dem Ilmenauer Wohnungsmarkt positionieren.

B. Wirtschaftsbericht

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2021 gewachsen (BIP: +2,7 %, Vorjahr: -5,0 %). Mit 347 Mrd. Euro erwirtschaftet die Immobilienwirtschaft 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung (GdW).



Geschäfts- und Lagebericht 2021

Branchen- entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (*destatis*) stiegen die Mieten 2021 in Deutschland um 1,6 % an. Dies liegt deutlich unter dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (*Inflation: +5,6 %*). Diese Preisentwicklung ist zum einen auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 sowie stark gestiegene Energiepreise (+17,7 %) zurückzuführen.

Der demografische Wandel führt zu rückläufigen Bevölkerungszahlen in Deutschland. Trotz Anstieg der Haushalte sinkt die Wohnungsnachfrage. Diese Entwicklung verläuft regional unterschiedlich. Während in Ballungszentren Wohnungsmangel herrscht, schwinden vor allem im ländlichen Raum die Mieter.

So rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (*BBSR*) für Thüringen mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,15 Mio. Einwohner Ende 2017 auf 1,85 Mio. Einwohner im Jahr 2040 (-14,0 %). Für den Ilm-Kreis prognostiziert BBSR im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang um -12,1 %. Auch der Freistaat Thüringen rechnet für den Ilm-Kreis mit einem Bevölkerungsrückgang um -9,5 % bis 2030 jedoch gleichzeitig mit einem Anstieg der Haushalte um 2,2 %.



Nach Angaben des vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt führt dieser Rückgang bei den insgesamt 221 Mitgliedsunternehmen mit ihren 263.600 Wohnungen aktuell zu einer Leerstandsquote von 9,0 %.

Markt und Politik

Der Ilmenauer Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und stabil. Wohnungen sind verfügbar; wohnungspolitische Eingriffe nicht notwendig. Wir verfügen über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote. Mit 8.000 Menschen, die bei uns wohnen, sind wir der größte Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regional.

Dies basiert auf drei Säulen:

Seit 1995 engagieren wir uns bei der Stadtentwicklung und nahmen 597 Wohnungen durch Abriss bzw. Rückbau vom Markt. Parallel entstanden 242 neue Wohnungen und Gewerberäume durch Neu- und Umbau von 17 Gebäuden. Hierfür investierten wir rund 35,4 Mio. Euro.

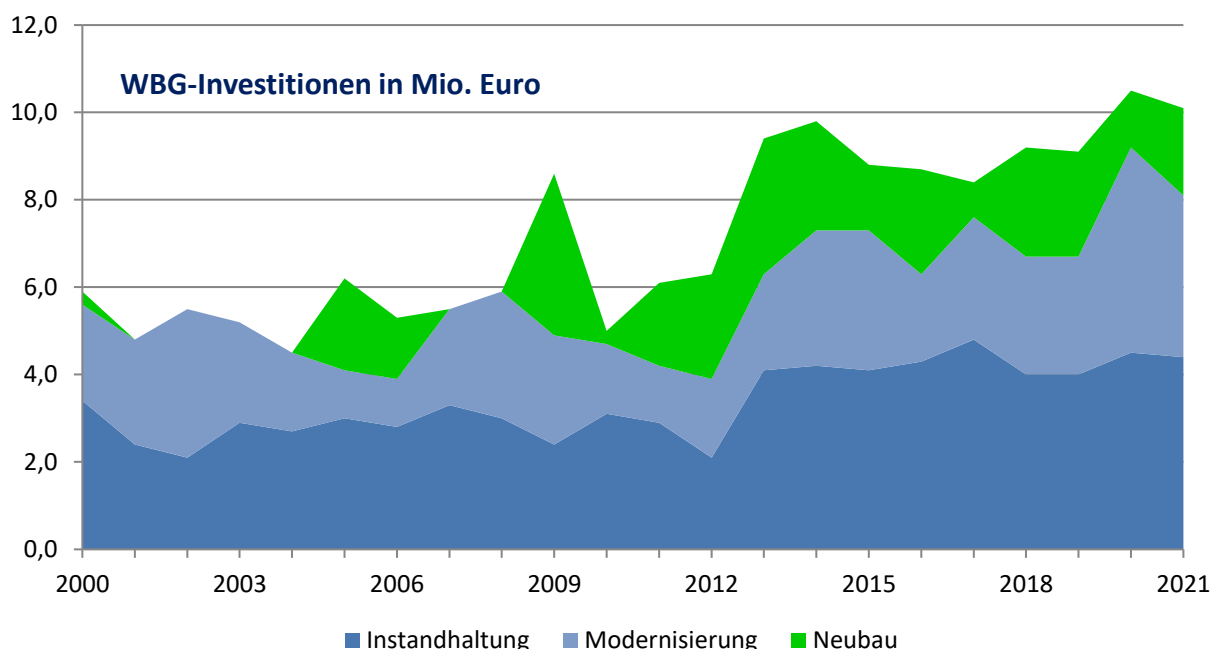
Von den 4.889 Studierenden der Technischen Universität Ilmenau wohnen rund 300 bei uns. Dies entspricht einem Jahresumsatz von rund 0,6 Mio. Euro (5,3 % der Miete 2021).



Geschäfts- und Lagebericht 2021

Geschäftsverlauf Die WBG verfügt über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote.

Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2021 auf 17,1 Mio. Euro (+1,0 %) an; die Mieten um 0,1 Mio. Euro (+0,4 %).



Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr (Ende 2021: 5,8 %) und bis heute (4,3 % per 30. April 2022) niedrig gehalten werden. Im Jahr 2021 standen durchschnittlich 196 Wohnungen (5,4 %) leer. 2020 waren es 171 Wohnungen (4,7 %).

Geschäftsumfang



		31. Dezember	
		2021	2020
Wohnungen in	Ilmenau	3.434	3.437
	Gehren	74	74
	Langewiesen	51	51
	Schmiedefeld	24	24
	Stützerbach	12	12
	Geschwenda	12	12
		<u>3.607</u>	<u>3.610</u>
Wohnfläche		209.943 m ²	209.760 m ²
Gewerberäume		6	11
Garagen		9	9
Stellplätze		1.347	1.293

Daneben betreuen wir 96 Eigentumswohnungen in sieben Wohneigentümergeinschaften.

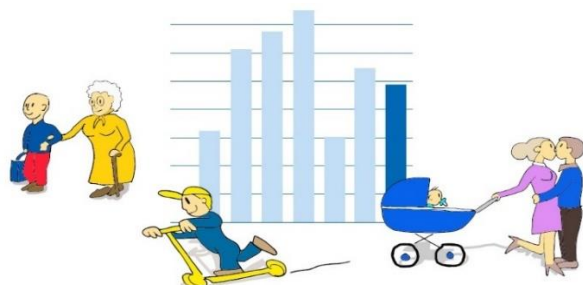
Zum 31. Dezember 2021 bilanzieren wir 359.764 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 16.210,7 TEUR (Vorjahr: 370.265 m²; 16.489,9 TEUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Grundstückes.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Mieten

WBG-Mitglieder wohnen günstig. 2021 stieg die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche von 4,93 Euro auf 4,97 Euro (+0,8 %) an. Diese Erhöhung resultiert aus Modernisierungen.

Im Vergleich liegt die Angebotsmiete in Thüringen bei 6,07 Euro je m² (Quelle: mietcheck.de).



Quelle: vtw

	WBG	vtw.
Miete	4,97 Euro/m ²	5,26 Euro/m ²
Betriebskosten	2,28 Euro/m ²	2,35 Euro/m ²
davon kalte Betriebskosten	1,44 Euro/m ²	1,29 Euro/m ²
warme Betriebskosten	0,84 Euro/m ²	1,06 Euro/m ²

Die kalten Betriebskosten stiegen im Jahr 2021 auf 1,44 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,36 Euro/m²) an. Ursächlich waren Kosten tarifliche Lohnerhöhungen bzw. zusätzliche Leistungen bei Hausreinigung (+0,03 Euro/m²), gestiegene Wasser- und Abwasserpreise (+0,02 Euro/m²) sowie gestiegene Wartungspreise für Gasgeräte und Lüftungsanlagen, neu eingebauter Aufzüge und Tarifierhöhungen für Grünpflege/Winterdienst (jeweils +0,01 Euro/m²).

Die warmen Betriebskosten stiegen im gleichen Zeitraum auf 0,84 Euro/m² (Vorjahr: 0,74 Euro/m²) an. Grund hierfür ist der Mehrverbrauch infolge des kälteren Winters.

Ertragslage

	2021		2020		Δ
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Umsatzerlöse	17,1	98,3	16,9	99,4	+0,2
Bestandsveränderung	0,3	1,7	0,1	0,6	+0,2
	17,4	100,0	17,0	100,0	+0,4
Betriebskosten	-5,0	-28,7	-4,7	-27,7	-0,3
Instandhaltungskosten	-4,3	-24,7	-4,4	-25,9	+0,1
Personalkosten	-1,8	-10,3	-1,7	-10,0	-0,1
Abschreibungen	-4,8	-27,6	-4,8	-28,2	0,0
Zinsaufwendungen	-0,4	-2,3	-0,5	-2,9	+0,1
Sonstige Aufwendungen	-0,9	-5,2	-0,8	-4,7	-0,1
	-17,2	-98,8	-16,9	-99,4	-0,3
Betriebsergebnis	<u>0,2</u>	<u>1,2</u>	<u>0,1</u>	<u>0,6</u>	<u>0,1</u>
Finanzergebnis	0,0		0,0		0,0
Neutrales Ergebnis	<u>0,0</u>		<u>0,0</u>		<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		<u>0,1</u>



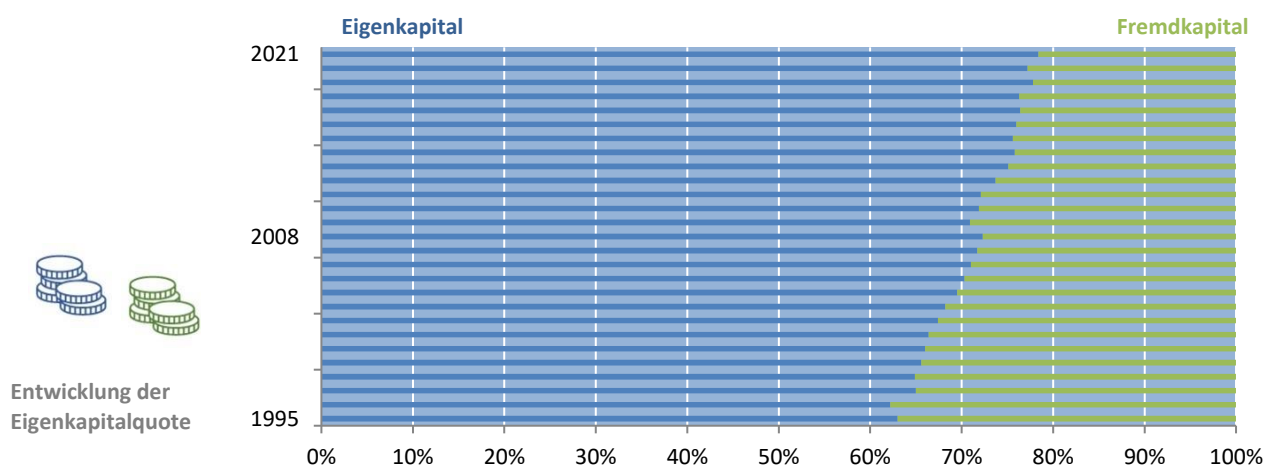
Geschäfts- und Lagebericht 2021

Finanzlage

	2021	2020
	Mio. Euro	Mio. Euro
Jahresüberschuss	+0,2	+0,1
Abschreibungen	+4,8	+4,8
Gewinn aus Abgang im Anlagevermögen	+0,4	+0,0
Cash Flow	+5,4	+4,9
Veränderungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1,2	+1,0
Zinsaufwendungen/-erträge	+0,4	+0,0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+5,4	+5,9
Investitionen	-5,5	-6,1
Einzahlungen aus Abgängen im Anlagevermögen	+0,1	0,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-5,4	-6,1
Kreditaufnahme	0,0	+2,0
Tilgung	-1,7	-1,8
Zuschüsse	+0,5	+0,6
Zinsen	-0,4	-0,5
Dividende	-0,1	-0,1
Veränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	+0,2	+0,2
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	+0,4
Δ Finanzmittelfonds	-1,6	+0,2

Kapitalstruktur und Finanzierung

Die Kapitalstruktur ist ausgeglichen; die Eigenkapitalquote hervorragend. Investitionen wurden über Eigenmittel und Zuschüsse finanziert.



In 2022 ist die Aufnahme von Darlehen i.H.v. 2,5 Mio. Euro geplant.

Die WBG hält zur Sicherung der Liquidität ein Geldportfolio.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Investitionen



Im Geschäftsjahr 2021 investierte die WBG rund 8,1 Mio. Euro (2020: 10,5 Mio. Euro). Davon entfielen 2,0 Mio. Euro auf Neubau sowie 6,1 Mio. Euro auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.



Neubau
Kindergarten
„Fischerboot“
Ilmenau



Modernisierung
Balkone + Fassade
Humboldtstraße 4 bis 18
Ilmenau



Geschäfts- und Lagebericht 2021



Modernisierung
Gründach
Am Stollen 18 bis 23
Ilmenau



Modernisierung
Balkone + Fassade
Rottenbachstraße 7 + 9
Schlachthofstraße 15 + 17
Ilmenau

Umbau
neue, moderne
Grundrisse



Im Thüringenvergleich liegt die WBG mit Bestandsinvestitionen i. H.v. 38,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr deutlich über dem Durchschnittswert der im vtw. organisierten Thüringer Wohnungsunternehmen (28,00 Euro je m²).

Von den Instandhaltungskosten entfielen 2,5 Mio. Euro auf planmäßige und 1,9 Mio. Euro auf laufende Maßnahmen.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Liquidität

Liquidität war zu jeder Zeit gegeben.

Vermögenslage



Vermögen

	2021		2020	
	Mio.	%	Mio.	%
	Euro		Euro	
Langfristig gebundenes Vermögen	105,1	96,1	106,5	96,2
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	3,8	3,5	2,1	1,9
Liquides Vermögen	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>	<u>2,1</u>	<u>1,9</u>
	<u>109,3</u>	<u>100,0</u>	<u>110,7</u>	<u>100,0</u>

Finanzierung

Eigenkapital	85,7	78,4	85,5	77,2
Langfristiges Fremdkapital	<u>21,1</u>	<u>19,3</u>	<u>22,7</u>	<u>20,5</u>
	<u>106,8</u>	<u>97,7</u>	<u>108,2</u>	<u>97,7</u>
Kurzfristige Schulden	<u>2,5</u>	<u>2,3</u>	<u>2,5</u>	<u>2,3</u>
	<u>109,3</u>	<u>100,0</u>	<u>110,7</u>	<u>100,0</u>

Vermögensaufbau und Kapitalstruktur sind ausgeglichen; die Eigenkapitalquote hervorragend. Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden über Eigenmittel und Zuschüsse finanziert, wobei durch die Zuschüsse das Langfristig gebundene Vermögen sowie das Bilanzvolumen leicht zurückging.

Indikatoren



		Ist 2020	Ist 2021	Prognose 2021 per 31.12.2020	Prognose 2022 per 31.12.2021
Umsatz	Mio. Euro	16,9	17,1	16,8	16,9
Leerstandsquote (Jahresdurchschnitt)	%	4,7	5,8	5,0	5,7
Miete	Euro je m ²	4,93	4,97	4,95	5,01
Eigenkapitalquote	%	77,2	78,4	75,9	77,3
Barliquidität		0,8	0,2	0,7	0,6
Cash Flow	Mio. Euro	4,9	5,0	5,0	4,9
Dynamischer Verschuldungsgrad		4,5	4,4	4,7	4,1
Bestandsinvestitionen	Euro je m ²	43,00	38,00	60,00	50,00
Verwaltungskostensatz	Euro je Wohnung	390,00	395,00	430,00	430,00
Instandhaltungskostensatz	Euro je m ²	25,00	25,00	22,00	23,00

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Unser Marktumfeld sowie die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern sich stetig. Dies eröffnet uns regelmäßig Chancen, birgt jedoch auch Risiken. Angesichts schwieriger demografischer, wirtschaftlicher, soziologischer und politischer Rahmenbedingungen stehen wir vor Herausforderungen.

Prognosen



Laut Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln (*IW*) erwartet die Wohnungswirtschaft eine restriktivere Politik und blickt - auch infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine - deutlich zurückhaltender in die Zukunft. Zwar beeinflussen das Ende der wesentlichen Corona-Maßnahmen und stabile Mieterträge die Geschäftslage positiv. Aber vor allem die Kombination aus wirtschaftlichem Abschwung sowie steigenden Energiekosten, Inflationsraten und Zinsen wird die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes nachhaltig beeinträchtigen.

Ein großes Problem ist die Entwicklung der Preise und Verfügbarkeiten von Baumaterialien. Der Baupreisindex stieg 2021 um 14,4 % an (*destatis*), eine Beruhigung ist in diesem Jahr nicht zu erwarten. Inflation und stark gestiegene Energiepreise treiben die Nutzungskosten deutlich nach oben, was die Zahlungsfähigkeit für Nettokaltmieten mindert. Gleichzeitig sorgt die Inflation für steigende Zinsen.

Das ifo Institut, München (*ifo*) erwartet bis Mitte des Jahres eine hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit sowie eine weitere Verschärfung der Lieferengpässe. Als Folge gestiegener Rohstoffpreise soll die Inflationsrate 2022 zwischen 5,1 % und 6,1 % ansteigen. Zudem schwächt auch der Krieg Russlands gegen die Ukraine die wirtschaftliche Lage in Deutschland. Sanktionen gegen Russland beeinflussen das deutsche Exportgeschäft; Produktionsausfälle in der Ukraine bzw. mögliche Lieferstopps Russlands das Importgeschäft. Insbesondere die wirtschaftliche Unsicherheit nimmt deutlich zu, da Dauer und Ausgang des Krieges sowie weitere wirtschaftliche Entwicklungen schwer abzuschätzen sind. Im kommenden Jahr dürfte sich ihr Anstieg zwar wieder verlangsamen, aber mit etwa 2,0 % immer noch deutlich höher sein als in den Jahren vor der Coronakrise. Trotz allem soll das Bruttoinlandsprodukt (*BIP*) in diesem Jahr um 2,2 % und 2023 um 3,9 % steigen.

Trotz aller Branchenrisiken ist der Fortbestand wirtschaftlich gesichert. Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation sind ausgewogen; die Zahlungsfähigkeit auch bei hohen Investitionen gegeben. Aufgrund des attraktiven Mietniveaus sind nach Modernisierungen weiterhin Mieterhöhungen möglich. Seit Jahren erwirtschaften wir Jahresüberschüsse und zahlen Dividende. Die langfristige Finanzierung ist geordnet und bietet Spielraum für die moderate Aufnahme weiterer Darlehen. Der wirtschaftliche Abschwung mit steigenden Energiepreisen und Zinsen einer- sowie Lieferengpässen andererseits wird die weitere Entwicklung der WBG abbremsen und einzelne Unternehmenskennzahlen beeinträchtigen.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Auch mittelfristig planen wir mit positiven Ergebnissen, hohen Investitionen und einer maßvollen Neuverschuldung.



	2022	2023	2024	2025	2026
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresergebnis	0,3	0,4	0,3	0,2	0,2
Finanzergebnis	1,5	0,7	-1,1	0,3	-0,5
Investitionen	11,4	10,6	10,6	9,9	8,9
Darlehensbestand	20,0	21,9	21,1	22,2	23,4

Chancen und Risiken

Wir haben ein Risikomanagementsystem implementiert, welches Chancen und Risiken identifiziert, misst und steuert. Damit wollen wir Gefährdungspotentiale verringern, den Fortbestand sichern sowie uns strategisch weiterentwickeln.

umfeld- und marktbezogen



Laut Haushaltsvorausberechnung 2017 (*destatis*) wird die Zahl der privaten Haushalte 2035 gegenüber 2015 weiter zunehmen. Getragen wird dies vor allem durch Zuwächse bei Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Angesichts dessen dürften Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, die unser Kernprodukt darstellen.

Während die Zahl der Haushalte in den Ballungsräumen voraussichtlich um 13% steigen wird, ist in ostdeutschen Flächenländern jedoch ein Rückgang um 3% zu erwarten. Für Ilmenau rechnet die Bertelsmann Stiftung mit einem Einwohnerrückgang von 26.060 im Jahr 2012 auf 24.840 in 2020 (-4,7 %) und 23.360 in 2030 (-10,4 %). Unser „Durchschnittsmitglied“ ist aktuell 56 Jahre alt. Im Altern und der damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in Deutschland sehen Demographen zukünftig ein Risiko.

Danach erwarten wir generell eine sich verschärfende Nachfragesituation mit Leerständen - vor allem im Plattenbau - sowie Druck auf das Mietniveau.

finanziell



Trotz unsicherer wirtschaftlicher Lage sowie das steigende Zinsniveau bieten sich noch günstige Finanzierungskosten. Dies nutzen wir auch, um unsere Finanzierungsstruktur zu verbessern.

Inflation und stark gestiegene Energiepreise können zu Mietausfällen führen. Aufgrund unserer energieeffizienten Gebäude wirken sich die Preissteigerungen für WBG-Mieter weniger stark aus. Mit Abrechnung der Nebenkosten im Jahr 2023 erwarten wir hier dennoch Mehrbelastungen.

Langfristig rechnen wir mit höheren Kapitalkosten. Zur Risikobegrenzung beobachten wir den Finanzierungsmarkt und sind in Kontakt mit verschiedenen Finanzierungspartnern. Wir erwarten auch in der Zukunft, notwendige Finanzierungen darstellen zu können.

regulatorisch und rechtlich



Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau-, Energie-, Umwelt- und Datenschutzrecht verfolgen wir mit großer Aufmerksamkeit. So führen gesetzliche und ordnungsrechtliche Vorschriften zu stetig steigenden Baupreisen sowie Wohnneben- und Bewirtschaftungskosten.

Diese Entwicklungsrisiken flossen wirtschaftlich in unsere Perspektivplanung ein und werden zur Risikoabwehr zeitnah verfolgt.

Geschäfts- und Lagebericht 2021

Geschäftspolitisch sind wir gut aufgestellt. Wir vermarkten unsere Wohnungen mitglieder- und serviceorientiert zu attraktiven Mieten. Soziales Engagement und Wirtschaftlichkeit sind für uns kein Widerspruch. Investitionen können wir aus eigener Kraft leisten. Dies gibt uns Zeit, sich am Markt zu orientieren, neue Dinge zu entwickeln und unseren Mitgliedern Perspektiven zu bieten.

Schwerpunkte dabei sind die Akquise junger Mitglieder und das Erweitern genossenschaftlicher Serviceangebote rund um das Wohnen. Unsere Mitglieder sollen so lange wie möglich selbständig in ihrer eigenen Wohnung leben können.

Besondere Risiken mit Einfluss auf die künftige Entwicklung der WBG sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Weitere Angaben

Personal Am Erfolg der WBG arbeiten unverändert 33 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter. Die Altersstruktur ist gemischt. Hierzu bilden wir aus.

Wir sind Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.



	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	14	14
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	7	7
Hauswarte	3	3
Auszubildende	1	2
Geringfügig Beschäftigte	3	3

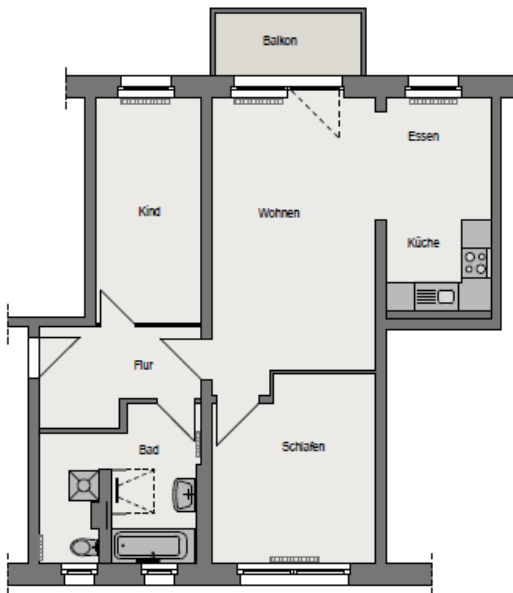
Bauprojekte



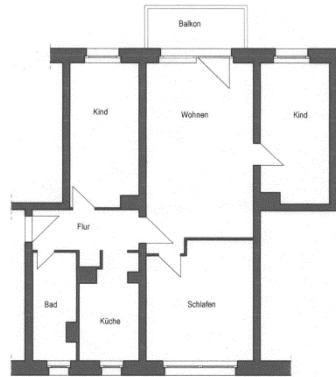
Mit dem „Schortehof“ planen wir mitten im Herzen des Wohngebietes "Am Stollen" bis 2025 ein neues Zentrum, welches durch 39 kleine und große Wohnungen für Jung und Alt ergänzt wird.

Gemeinsam mit unserem Nachbarschaftshilfeverein planen wir ein Mitglieder-Café mit Begegnungsraum, um auch hier Veranstaltungen anbieten zu können. Daneben sind eine Apotheke, eine Physiotherapie und eine Tagespflege geplant.

Im März 2022 haben wir hierfür erneut einen Antrag auf Wohnungsbauförderung gestellt.



Leer stehende Wohnungen bieten uns zunehmend die Möglichkeit, neue und attraktive Grundrisse zu gestalten. Aktuell schaffen wir großzügige Wohnungen für Familien sowie kleine Single-Apartments, um vor allem junge Leute anzusprechen.



Mit dem ehemaligen Güterbahnhof in der Langewiesener Ortsmitte haben wir eine interessante Fläche (8.000 m²) erworben und wollen diese in den nächsten Jahren entwickeln. Aktuell verfolgen wir drei Studien mit einer kleinteiligen Bebauung mit Reihenhäusern bis hin zu einer kompakten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Gemeinsam mit Stadt und Universität entwickeln wir in den nächsten Jahren das Gebiet „Fischerhütte“.

Während das Areal östlich der Fischerhütte universitär gestaltet werden soll, ist westlich u. a. ein modernes und attraktives Wohnquartier geplant.

Zur Umsetzung verkaufte die WBG 2021/2022 zwei Grundstücke an die Stadt Ilmenau.





CO₂-Ausstoss im Jahr 2021

Heizen
Strom
davon Allgemeinstrom

*) Quelle: utopia.de

Durchschnittshaushalt	
Deutschland*	WBG
1,6 t	0,1 t
0,8 t	
	0,1 t

Wir danken allen Mitgliedern für das angenehme Miteinander sowie besonders für das gezeigte Verständnis bei der Durchführung von Baumaßnahmen, dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit, allen Mitarbeitern der Genossenschaft für das gezeigte Engagement und allen Geschäftspartnern für die enge Kooperation.

Ilmenau, 18. Mai 2022




Peter Sattler


Dorit Held



Wir bieten Geborgenheit

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Krankenhausstraße 1b
98693 Ilmenau
Telefon: 03677 / 20520
Email: info@wbg-ilmenau.de
www.wbg-ilmenau.de

Unsere Geschäftszeiten:

Montag	von 7.30 bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 7.30 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 7.30 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 7.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 7.30 bis 12.00 Uhr