

Zuhause gestalten

Geschäftsbericht 2022



Wir bieten Geborgenheit

Geschäfts- und Lagebericht 2022



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.“

Dorit Held und Peter Sattler

Vorstandsmitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (WBG)



9,2 Mio. Euro

haben wir 2022 in den Wohnungsbestand **investiert**.



ca. **4.000**

Mitglieder zählt unsere Genossenschaft. Davon sind 360 neu.



5,01 Euro je m²

ist die **WBG-Durchschnittsmiete** und damit günstig.

A. Grundlagen der Genossenschaft

In Ilmenau und
Umland - leben rund
8.000 Menschen
in unseren
3.604 Wohnungen.

Dies und die über 100-jährige Tradition macht die WBG zu einer der größten Genossenschaften in Thüringen.

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

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Geschäfts- guthaben
Anfang 2022*	3.965	39.056	5.993,3 TEUR
Zugang	+ 360	+ 2.981	+ 441,9 TEUR
Abgang	- 333	- 2.440	- 374,1 TEUR
Ende 2022	<u>3.992</u>	<u>39.597</u>	<u>6.061,1 TEUR</u>

Verbleibende Mitglieder

*) 15 Abgänge mit 105 Geschäftsanteilen und 16,3 TEUR Geschäftsguthaben als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt

TVD
BESTENS
VERSICHERT.

Beteiligungen

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

Geschäftsmodell

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

Unsere Ziele

... fördern der Mitglieder

... stabilisieren der hohen Vermietungsquote

... nachhaltig in den Wohnungsbestand investieren

... interessante Mieten anbieten und Erträge verbessern

... erschließen zukunftsreicher Geschäftsfelder

Geschäfts- und Lagebericht 2022

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.



Wir bieten Gemeinschaft

Der Nachbarschaftshilfeverein der WBG fördert gute Nachbarschaften. Dazu engagieren sich 85 ehrenamtliche „Kümmerer“ als Paten, kleine Helfer, Organisationstalente, Referenten u.ä..

Geschäfts- und Lagebericht 2022

Perspektivisch

... setzt die WBG folgende Schwerpunkte:

Sichern der guten wirtschaftlichen Lage

Nachhaltiges Investieren in den Wohnungsbestand
bei attraktiven Mieten

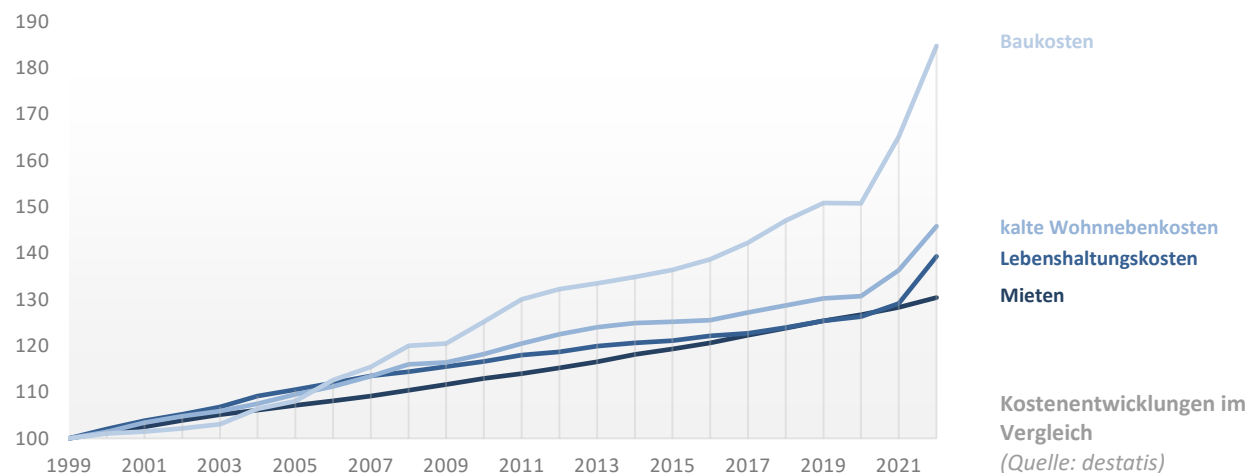
Bedarfsgerechtes Optimieren des Gebäudeportfolios



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 2022 gewachsen (*BIP: +1,9 %, Vorjahr: +2,6 %*). Mit 348,9 Mrd. Euro erwirtschaftet die Immobilienwirtschaft 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung (*GdW*).



Branchen- entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (*destatis*) stiegen die Mieten 2022 in Deutschland um 1,9 % an. Dies liegt deutlich unter dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (*Inflation: +7,9 %*). Die Preisentwicklung ist auf extreme Preisanstiege für Energie (+34,7 %) und Nahrungsmittel (+13,4 %) zurückzuführen. Die Baupreise für Wohngebäude stiegen um 19,6 % an.

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 %.

Geschäfts- und Lagebericht 2022

WIR GEBEN STÄDTEN GESICHT & SEELE

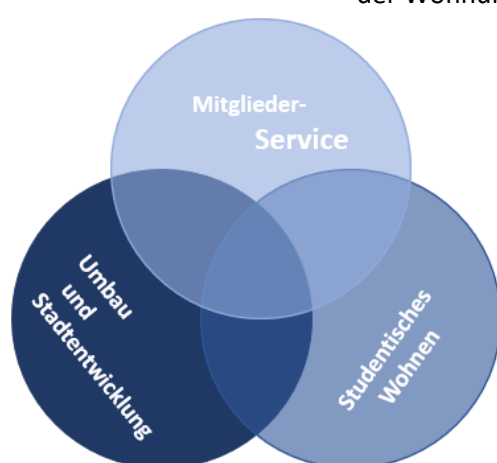
DIE WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN
DES VTW

Nach Angaben des vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt führt dieser Rückgang bei den insgesamt 221 Mitgliedsunternehmen mit ihren 263.900 Wohnungen aktuell zu einer Leerstandsquote von 8,1 %.



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:

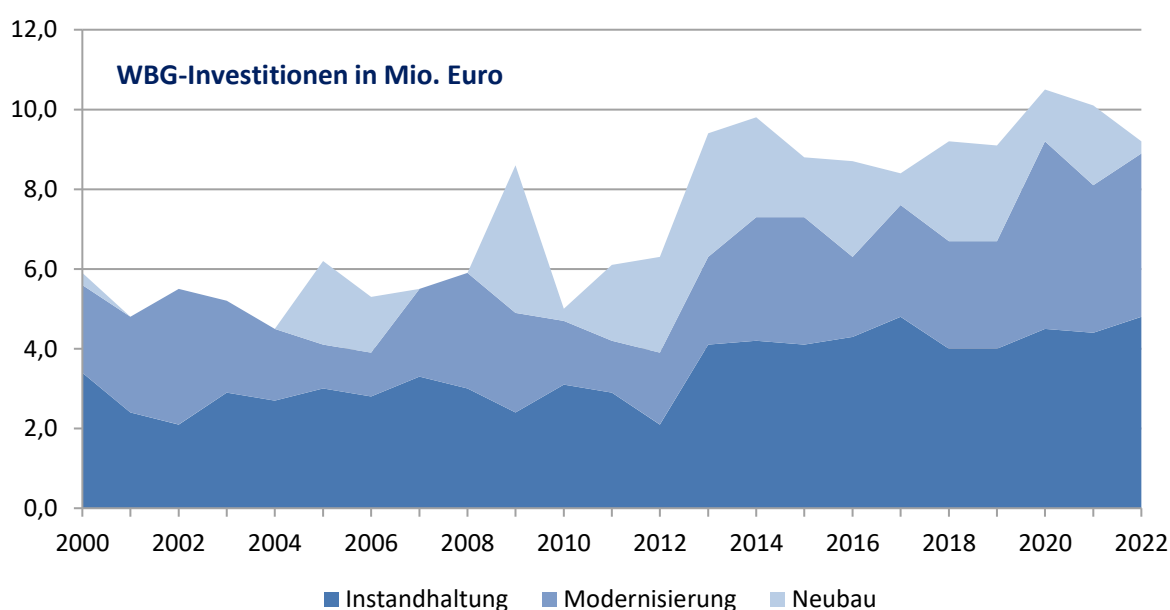
Von den 4.752 Studierenden der Technischen Universität Ilmenau wohnen rund 260 bei uns. Dies entspricht einem Jahresumsatz von rund 0,6 Mio. Euro (4,4 % der Miete 2022).

Seit 1995 engagieren wir uns bei der Stadtentwicklung und nahmen 467 Wohnungen vom Markt. Parallel entstanden 243 neue Wohnungen und Gewerberäume durch Neu- und Umbau von 18 Gebäuden. Hierfür investierten wir rund 38 Mio. Euro.

Geschäftsverlauf

Die WBG verfügt über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote.

Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2022 auf 17,6 Mio. Euro (+3,4 %) an; die Mieten um 0,3 Mio. Euro (+2,2 %).



Geschäfts- und Lagebericht 2022

Geschäftsumfang



		31. Dezember	
		2022	2021
Wohnungen in	Ilmenau	3.431	3.434
	Gehren	74	74
	Langewiesen	51	51
	Schmiedefeld	24	24
	Stützerbach	12	12
	Geschwenda	<u>12</u>	<u>12</u>
		3.604	3.607
Wohnfläche		210.055 m ²	209.943 m ²
Gewerberäume		7	7
Garagen		9	9
Stellplätze		1.349	1.346

Daneben betreuen wir 96 Eigentumswohnungen in sieben Wohneigentümergeinschaften.

Zum 31. Dezember 2022 bilanzieren wir 354.101 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 15.607,1 TEUR (Vorjahr: 359.764 m²; 16.210,7 TEUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Grundstückes.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr (Ende 2022: 3,5 %) und bis heute (4,2 % per 30. April 2023) niedrig gehalten werden. Im Jahr 2022 standen durchschnittlich 167 Wohnungen (4,6 %) leer. 2021 waren es 196 Wohnungen (5,4 %).

Mieten

WBG-Mitglieder wohnen günstig. 2022 stieg die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche von 4,97 Euro auf 5,01 Euro (+0,9 %) an. Diese Erhöhung resultiert aus Modernisierungen und der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Vergleich liegt die Angebotsmiete im Ilm-Kreis bei 6,81 Euro je m² (Quelle: *mietcheck.de*); in Deutschland bei 7,90 Euro je m² und zzgl. Nebenkosten bei 10,46 Euro je m² (Quelle: *Wohntrends 2040*).



kalte Betriebskosten	1,52 Euro je m ²	1,41 Euro je m ²
warme Betriebskosten	0,72 Euro je m ²	1,68 Euro je m ²
Betriebskosten	2,24 Euro je m ²	3,09 Euro je m ²
Miete	5,01 Euro je m ²	5,35 Euro je m ²
	7,25 Euro je m ²	8,44 Euro je m ²
	WBG	vtw

Die kalten Betriebskosten stiegen im Jahr 2022 auf 1,52 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,44 Euro/m²) an. Ursächlich waren tarifliche Lohnerhöhungen (+0,05 Euro/m²), gestiegene Wasser-, Abwasser- und Müllpreise (+0,02 Euro/m²) sowie neu eingebaute Aufzüge (+0,01 Euro/m²).

Die warmen Betriebskosten gingen im gleichen Zeitraum auf 0,72 Euro/m² (Vorjahr: 0,84 Euro/m²) zurück. Trotz Preissteigerungen von 0,03 Euro/m² führten Umsatzsteuersenkung und Dezember-Soforthilfe (-0,15 Euro/m²; +46 %) sowie eingesparte Wärme (-0,02 Euro/m²; Verbrauchsrückgang: 14 %) zum Rückgang der warmen Betriebskosten.

Geschäfts- und Lagebericht 2022

Ertragslage

	2022		2021		Δ
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Umsatzerlöse	17,6	99,4	17,1	97,0	+0,5
Bestandsveränderung	0,0	0,0	0,3	1,7	-0,3
Sonstige betriebliche Erträge	<u>0,1</u>	<u>0,6</u>	<u>0,2</u>	<u>1,3</u>	<u>-0,1</u>
	<u>17,7</u>	<u>100,0</u>	<u>17,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-0,1</u>
Betriebskosten	-5,0	-28,3	-5,3	-30,1	+0,3
Instandhaltungskosten	-4,6	-26,0	-4,4	-25,2	-0,2
Personalkosten	-1,8	-10,2	-1,9	-10,6	+0,1
Abschreibungen	-4,8	-27,1	-4,8	-27,2	0,0
Zinsaufwendungen	-0,4	-2,2	-0,4	-2,5	0,0
Sonstige Aufwendungen	<u>-0,9</u>	<u>-5,1</u>	<u>-0,6</u>	<u>-3,2</u>	<u>-0,3</u>
	<u>-17,5</u>	<u>-98,9</u>	<u>-17,4</u>	<u>-98,8</u>	<u>-0,1</u>
Betriebsergebnis	<u>-0,2</u>	<u>1,1</u>	<u>-0,2</u>	<u>1,2</u>	<u>-0,0</u>
Finanzergebnis	-0,1		0,0		-0,1
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,0</u>		<u>0,0</u>		<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>0,1</u>		<u>0,2</u>		<u>-0,1</u>

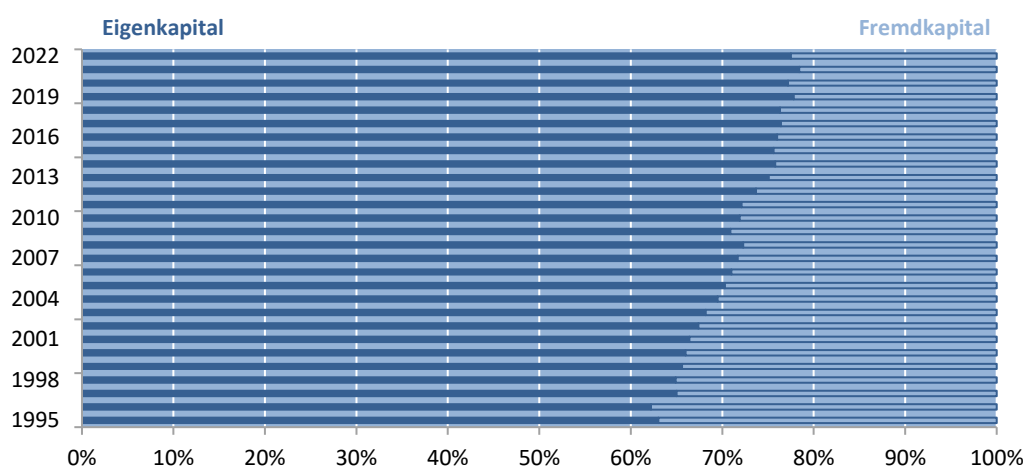


Kapitalstruktur und Finanzierung

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



Entwicklung der Eigenkapitalquote



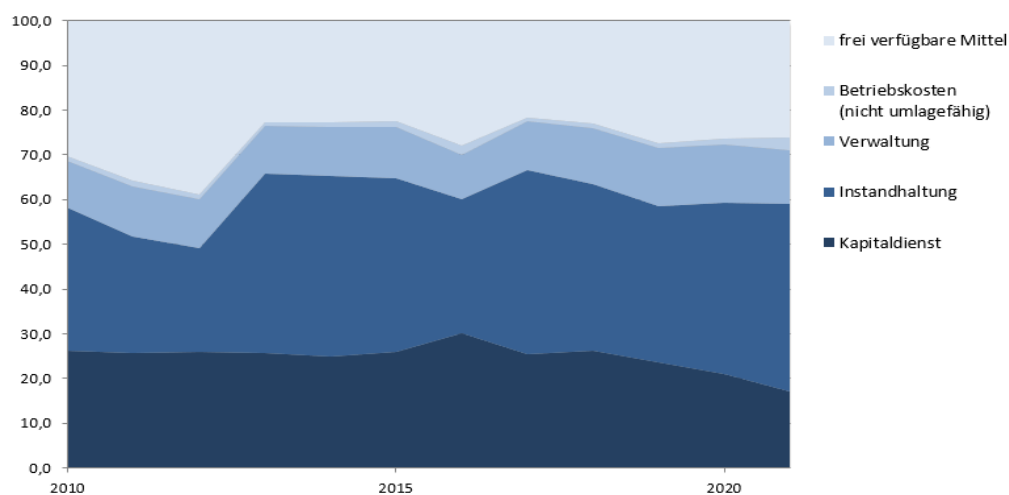
In 2023 ist die Aufnahme von Darlehen i.H.v. 1,0 Mio. Euro geplant.

Die WBG hält zur Sicherung der Liquidität ein Geldportfolio.

Finanzlage

	2022	2021
	Mio. Euro	Mio. Euro
Jahresüberschuss	+0,1	+0,2
Abschreibungen	+4,8	+4,8
Veränderungen	+0,2	+0,4
Cashflow	+5,1	+5,4
Veränderungen Aktiva	+1,5	-0,3
Veränderungen Passiva	+0,3	-0,1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+0,4	+0,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+7,3	+5,4
Investitionen in das Anlagevermögen	-4,8	-5,6
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	+1,0	+0,1
Cashflow aus Investitionen	-3,8	-5,5
Kreditaufnahme	+2,5	0,0
Tilgung	-1,7	-1,7
Zinsaufwendungen	-0,4	-0,4
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	+0,1	+0,2
Dividende	-0,1	-0,1
Zuschüsse	0,0	+0,5
Veränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	-0,1	-0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+0,3	-1,6
Δ Finanzmittelfonds	+3,8	-1,7

Verwendung der Mieten



Geschäfts- und Lagebericht 2022

Investitionen



Im Geschäftsjahr 2022 investierte die WBG rund 9,2 Mio. Euro (2021: 8,1 Mio. Euro). Davon entfielen 0,3 Mio. Euro auf Neubau sowie 8,9 Mio. Euro auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.



Modernisierung
Balkone und Fassade
Humboldtstraße 4 bis 18
Ilmenau



Modernisierung
Balkone und Fassade
**Rottenbachstraße
15, 17 und 19**
Ilmenau

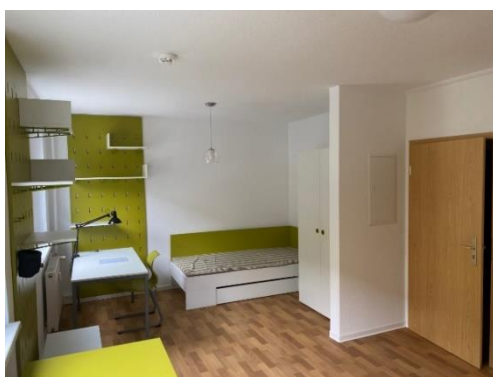


Modernisierung
Balkone und Fassade
**Schlachthofstraße
10 bis 16**
Ilmenau





Energetische
Modernisierung,
Balkone und Fassade
**Bertolt-Brecht-Straße
17 bis 24
Ilmenau**



Studi-Apartments
**Bergrat-Voigt-Straße
9 bis 16
Ilmenau**



Im Thüringenvergleich liegt die WBG mit Bestandsinvestitionen i. H.v. 40,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr deutlich über dem Durchschnittswert der im vtw. organisierten Thüringer Wohnungsunternehmen (30,00 Euro je m²).

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

Geschäfts- und Lagebericht 2022

Vermögenslage



Vermögen

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Langfristig gebundenes Vermögen	104,5	94,5	105,1	96,1
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	1,9	1,7	3,8	3,5
Liquides Vermögen	<u>4,2</u>	<u>3,8</u>	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>
	<u>110,6</u>	<u>100,0</u>	<u>109,3</u>	<u>100,0</u>

Finanzierung

Eigenkapital	85,7	77,5	85,7	78,4
Langfristiges Fremdkapital	<u>21,8</u>	<u>19,7</u>	<u>21,1</u>	<u>19,3</u>
	<u>107,5</u>	<u>97,2</u>	<u>106,8</u>	<u>97,7</u>
Kurzfristige Schulden	<u>3,1</u>	<u>2,8</u>	<u>2,5</u>	<u>2,3</u>
	<u>110,6</u>	<u>100,0</u>	<u>109,3</u>	<u>100,0</u>

Liquidität

Liquidität war zu jeder Zeit gegeben.

Vermögensaufbau und Kapitalstruktur sind ausgeglichen; die Eigenkapitalquote hervorragend. Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden über Eigen- und Fremdmittel finanziert. Die Darlehensaufnahme sowie die Zunahme kurzfristiger Schulden führten zu einem Anstieg der liquiden Mittel sowie des Bilanzvolumens.

Indikatoren

		Ist 2021	Ist 2022	Prognose 2022 <i>per 31.12.2021</i>	Prognose 2023 <i>per 31.12.2022</i>
Umsatz	Mio. Euro	17,1	17,1	16,8	17,5
Leerstandsquote (<i>Jahresdurchschnitt</i>)	%	5,8	3,5	5,0	3,9
Miete	Euro je m ²	4,97	5,01	4,95	5,05
Eigenkapitalquote	%	78,4	77,5	75,9	78,7
Barliquidität		0,2	1,4	0,7	0,7
Cash Flow	Mio. Euro	5,0	5,1	5,0	6,1
Dynamischer Verschuldungsgrad		4,4	3,8	4,7	2,8
Bestandsinvestitionen	Euro je m ²	38,00	40,00	60,00	50,00
Verwaltungskostensatz	Euro je Wohnung	395,00	390,00	430,00	420,00
Instandhaltungskostensatz	Euro je m ²	25,00	26,00	22,00	25,00

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 ifo Institut belastet die hohe Inflation die Konsum- und Baukonjunktur. Im Verlauf des Jahres erwartet man bei stabilen Energiepreisen eine langsam sinkende Inflationsrate. Dies soll die Binnenkonjunktur stützen. Ausnahme bleibt die Bauwirtschaft. Die Nachfrage nach Bauleistungen ist kräftig eingebrochen, nicht zuletzt als Folge der rasch steigenden Finanzierungskosten.

Laut Konjunkturumfrage des Instituts der Deutschen Wirtschaft, Köln (IW) im Frühjahr 2023 gibt es in deutschen Unternehmen derzeit mehr Pessimisten als Optimisten. Langfristig strukturelle Probleme - vor allem Lieferengpässe und eine nicht abschließend gesicherte Energieversorgung - belasten die deutsche Wirtschaft. Vier von fünf Unternehmen rechnen mit dauerhaften Problemen in der eigenen Produktion. Von der Politik fordert man, mit gezielten Maßnahmen gegenzusteuern, um den Standort Deutschland zu sichern.

Auch die Wohnungswirtschaft blickt deutlich zurückhaltender in die Zukunft. Hohe Energiepreise und Inflationsraten lassen die Betriebskosten und damit - trotz stabiler Kaltmieten - die Brutto-Warmmieten steigen. Dies zehrt einen immer größeren Teil der Haushaltseinkommen auf. Politische Regulierungsdichte und -qualität verhindern eine stabile Planung. Ein schwieriges Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schränken Investitionen ein.

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.

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



	2023	2024	2025	2026	2027
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresergebnis	1,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Finanzergebnis	-0,7	-0,1	-0,4	2,7	-0,9
Investitionen	9,8	10,5	11,0	9,2	8,2
Darlehensbestand	17,0	17,4	18,1	18,8	18,6

Geschäfts- und Lagebericht 2022

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 marktbezogene

Chancen und Risiken

Laut *destatis* wird die Zahl der privaten Haushalte zukünftig weiter zunehmen. Dies betrifft vor allem durch Zuwächse bei Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Damit dürften Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, die unser Kernprodukt darstellen.

Allerdings steigt die Zahl der Haushalte in Ballungsräumen deutlich höher als in ostdeutschen Flächenländern.

Unser „Durchschnittsmitglied“ ist aktuell 56 Jahre alt. Im Altern und der damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in Deutschland sehen Demographen zukünftig ein Risiko.

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

Trotz unsicherer wirtschaftlicher Lage und steigendem Zinsniveau bieten sich noch günstige Finanzierungen für Investitionen sowie zur Risikovorsorge.

Inflation und stark gestiegene Energiepreise können zu Mietausfällen führen. Aufgrund unserer energieeffizienten Gebäude wirken sich die Preissteigerungen für WBG-Mieter weniger stark aus, so dass wir aktuell keine Belastungen erwarten.

finanzielle

Chancen und Risiken

regulatorische und rechtliche

Chancen und Risiken

Die Vielzahl und Qualität der Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen vor allem im Energie- und Umweltrecht verfolgen wir mit großer Aufmerksamkeit. Zusammen mit weiteren mietgesetzlichen und ordnungsrechtlichen Neuerungen führen diese zu stetig steigenden Baupreisen, Wohnneben- und Bewirtschaftungskosten sowie Verwaltungsaufwand.

Aktuell sind wir hierfür wirtschaftlich und organisatorisch noch vorbereitet.

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

Geschäftspolitisch sind wir gut aufgestellt. Wir vermarkten unsere Wohnungen mitglieder- und serviceorientiert zu attraktiven Mieten. Soziales Engagement, Wirtschaftlich- und Nachhaltigkeit 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.

Geschäfts- und Lagebericht 2022

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

Weitere Angaben

Am Erfolg der WBG arbeiten 32 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter. Die Altersstruktur ist gemischt. Hierzu bilden wir aus. Wir sind Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.

Personal



	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	14	14
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	5	7
Hauswarte	3	3
Auszubildende	2	1
Geringfügig Beschäftigte	3	3

Bauprojekte

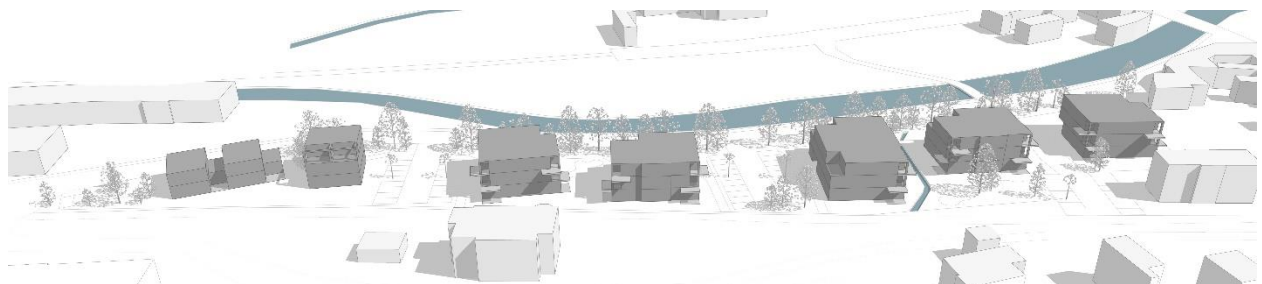


Mit dem „Schortehof“ planen wir mitten im Herzen des Wohngebietes "Am Stollen" bis 2025 ein neues Zentrum, welches durch 39 kleine und große Wohnungen für Jung und Alt ergänzt wird.

Gemeinsam mit unserem Nachbarschaftshilfeverein soll ein Mitglieder-Café mit

Begegnungsraum entstehen, um auch hier Veranstaltungen anbieten zu können. Daneben sind im Erdgeschoss weitere soziale Einrichtungen geplant.

Baustart ist voraussichtlich im Herbst 2023. Danach investieren wir bis 2025 rund 12 Mio. Euro in den neuen Wohnkomplex. Das Bauvorhaben wird im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung im Freistaat Thüringen mit 6,6 Mio. Euro gefördert.



Parallel wollen wir das Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs in Langewiesen in den nächsten Jahren entwickeln. Aktuell verfolgen wir eine Studie mit einer kleinteiligen Bebauung mit Reihenhäusern bis hin zu kompakten Mehrfamilienhäusern.

Geschäfts- und Lagebericht 2022



Klimaschutz, Energiewende, Urbanisierung Digitalisierung und die sich schnell verändernden regulatorischen Anforderungen stellen uns vor große Herausforderungen und werden zunehmend zu zentralen Aufgaben.

Die WBG ist einer der wichtigsten Wohnungsanbieter in unserer Region. Wir sind uns dieser hohen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, die weit über das Verwalten von Immobilien hinausgeht.

Wir bieten unseren rund 8.000 Mitgliedern und Bewohnern lebenswerten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sowie innovative wohnbegleitende Dienstleistungen und alles in einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Infrastruktur.

CO₂-Ausstoss im Jahr 2022

Heizen (Wohnen)

**) Quelle: Umweltbundesamt*

Durchschnittshaushalt	
Deutschland*	WBG
2,2 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, 15. Mai 2023



Peter Sattler



Dorit Held

Bilanz 2022



	31. Dezember	
	2022	2021
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.279,00 €	34.458,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	95.659.756,59 €	98.525.906,96 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.280.057,97 €	483.182,33 €
Grundstücke ohne Bauten	900.779,07 €	585.664,85 €
Grundstücke mit Erbbaurechten	0,00 €	613.199,93 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.615,00 €	523.002,00 €
Anlagen in Bau	3.127.359,80 €	3.373.071,44 €
Bauvorbereitungskosten	866.446,09 €	759.653,47 €
	104.257.014,52 €	104.863.680,98 €
Finanzanlagen		
Beteiligungen	209.717,77 €	209.717,77 €
	104.493.011,29 €	105.107.856,75 €
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.032.459,78 €	5.015.923,75 €
Andere Vorräte	26.513,07 €	7.638,74 €
	5.058.972,85 €	5.023.562,49 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	148.271,50 €	116.805,74 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	400.000,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	623,02 €	353,68 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.784,79 €	33.910,83 €
Sonstige Vermögensgegenstände	470.100,90 €	1.948.353,76 €
	632.780,21 €	2.499.424,01 €
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	1.263.401,97 €	1.324.296,03 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.219.196,87 €	403.999,12 €
Bausparguthaben	7.346,01 €	0,00 €
	11.181.697,91 €	9.251.281,65 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	9.112,52 €	11.567,88 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.083,34 €	9.615,47 €
	18.195,86 €	21.183,35 €
	<u>115.692.905,06 €</u>	<u>114.380.321,75 €</u>

Bilanz 2022



		31. Dezember	
		2022	2021
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		310.779,44 €	284.316,23 €
der verbleibenden Mitglieder		6.061.115,89 €	6.009.552,22 €
davon rückständig fällige Einzahlungen:	39.292,47 € (Vj.: 22.912,29 €)		
aus gekündigten Geschäftsanteilen		930,00 €	0,00 €
		6.372.825,33 €	6.293.868,45 €
		293.615,80 €	285.365,80 €
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		63.363.109,20 €	63.363.109,20 €
Gesetzliche Rücklage		8.280.000,00 €	8.270.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen		5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		2.060.375,68 €	2.047.302,35 €
Jahresüberschuss		53.944,14 €	178.193,88 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-10.000,00 €	-20.000,00 €
		2.104.319,82 €	2.205.496,23 €
		86.013.870,15 €	86.017.839,68 €
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		3.500,00 €	2.000,00 €
Sonstige Rückstellungen		462.957,84 €	252.307,58 €
		466.457,84 €	254.307,58 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.908.081,60 €	21.132.706,05 €
Erhaltene Anzahlungen		5.646.257,01 €	5.095.454,31 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		131.791,03 €	101.182,34 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		6,50 €	41,54 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.429.842,89 €	1.733.017,28 €
Sonstige Verbindlichkeiten		93.551,58 €	42.726,52 €
davon aus Steuern:	58.446,33 € (Vj.: 20.287,17 €)	29.209.530,61 €	28.105.128,04 €
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 € (Vj.: 101,25 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.046,46 €	3.046,45 €
		115.692.905,06 €	114.380.321,75 €

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	2022		2021
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	17.654.565,11 €		17.050.391,04 €
aus Betreuungstätigkeit	21.570,00 €		21.570,00 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.318,29 €</u>	17.684.453,40 €	24.571,57 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.536,03 €	309.383,90 €
Sonstige betriebliche Erträge		335.735,13 €	238.812,66 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-9.913.746,14 €</u>	<u>-9.550.064,72 €</u>
Rohergebnis		8.122.978,42 €	8.094.664,45 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.488.686,90 €		-1.522.241,26 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-335.172,97 €</u>	-1.823.859,87 €	<u>-344.528,26 €</u>
davon für Altersversorgung: 12.821,96 € (VJ.: 12.711,00 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.848.807,74 €	-4.788.181,32 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-586.486,54 €	-472.567,08 €
Erträge aus Beteiligungen		27.500,00 €	26.500,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.543,29 €	5.290,30 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-68.402,00 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-417.378,43 €	-445.714,46 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-15.324,33 €	23.928,98 €
Ergebnis nach Steuern		399.762,80 €	529.293,39 €
Sonstige Steuern		-345.818,66 €	-351.099,51 €
Jahresüberschuss		53.944,14 €	178.193,88 €
Gewinnvortrag		2.060.375,68 €	2.047.302,35 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>-10.000,00 €</u>	<u>-20.000,00 €</u>
Bilanzgewinn		<u>2.104.319,82 €</u>	<u>2.205.496,23 €</u>

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (**WBG**) mit Sitz in Ilmenau ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter GnR 300040 eingetragen.

Der Abschluss wurde nach den Vorschriften des HGB sowie des GenG und der **WBG**-Satzung aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde branchenüblich das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das **Anlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte vornehmlich zum Verkehrswert nach DMBiG und entspricht den Bodenrichtwerten des Ilm-Kreises.

Modernisierungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Diese betragen für:

Immaterielle Vermögensgegenstände	zwischen 4 und 10 Jahre
Wohngebäude	i.d.R. 40 und 50 Jahre
Sonstige Bauten	zwischen 10 und 20 Jahre
Außenanlagen	i.d.R. 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 4 und 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG als Sammelposten aufgenommen und linear mit 20 % abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf nachträgliche Herstellungskosten bei Wohngebäuden wurden so bemessen, als wären die Herstellungskosten zu Beginn des Jahres aufgewendet worden. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre neu festgelegt. Abschreibungen auf Abgänge erfolgten pro rata temporis.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Innerhalb des **Umlaufvermögens** sind die Unfertigen Leistungen und Vorräte (*Bestandsmaterial*) zu Anschaffungskosten bewertet. Für nicht vermietete Wohnungen wurden Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Beachtung erkennbarer Risiken ausgewiesen. Zweifelhafte Forderungen wurden einzeln wertberichtigt; uneinbringliche Forderungen abgeschrieben. Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen ausgewiesen, die zukünftigen Aufwand darstellen. Geldbeschaffungskosten (*Disagio*) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden der Laufzeit entsprechenden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (*Deutsche Bundesbank*) abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang zum Jahresabschluss 2022

C. Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel (Seiten 5 und 6) verwiesen.

Folgende **Beteiligung** wird gehalten:

	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt (Gesellschafteranteil)	5 %	1.518.755,18 Euro	851.484,99 Euro	31.12.2022

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 5.032.459,78 Euro (Vj. 5.015.923,75 Euro) zeigen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Es sind keine **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden i. H. v. 1.005,56 Euro (Vorjahr: 4.036,31 Euro).

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien i. H. v. 9.112,52 Euro (Vj. 11.567,88 Euro) enthalten.

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2021	Einstellungen im Geschäftsjahr	31.12.2022
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	63.363.109,20 Euro	-	63.363.109,20 Euro
Gesetzliche Rücklage	8.270.000,00 Euro	+10.000,00 Euro	8.280.000,00 Euro
Andere Ergebnisrücklagen	5.600.000,00 Euro	-	5.600.000,00 Euro

Innerhalb der **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende im Umfang wesentliche Rückstellungen für:

	31.12.2022	31.12.2021
ausstehende Nebenkostenrechnungen	286.204,01 Euro	154.723,87 Euro
ausstehende Rechnungen aus Bauleistungen	84.841,53 Euro	0,00 Euro
Jahresabschluss und Prüfung	50.800,00 Euro	48.600,00 Euro

berücksichtigt.

Zur Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel (Seiten 7 und 8) verwiesen. Hieraus ergeben sich auch Art und Form der Sicherheiten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Mieterträge über 12,6 Mio. Euro und abgerechnete Betriebskosten über 5,1 Mio. Euro; die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** hauptsächlich Instandhaltungskosten über 4,8 Mio. Euro und Betriebskosten über 4,9 Mio. Euro.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind i. H. v. 1.082,60 Euro (Vj. 234,28 Euro) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang zum Jahresabschluss 2022

E. Sonstige Angaben

Aus Verträgen für im Bau bzw. in der Planung befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen über 1,5 Mio. Euro.

Neben diesen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Mitarbeiter** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	
	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	14	14
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	5	7
Hauswarte	3	3
Auszubildende	2	1

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	
Anfang 2022	3.965*	*) 15 Abgänge als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt
Zugang	+ 360	
Abgang	- 333	
Ende 2022	<u>3.992</u>	

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg im Geschäftsjahr um 51.563,67 Euro an. Satzungs- gemäß haften die Mitglieder mit ihrem übernommenen Anteil. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Mitglieder des Aufsichtsrates

Sylvia Weiß	Angestellte	Vorsitzende
Dr. Klaus Müller	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Vorsitzender
Veronika Marquardt	Angestellte	Schriftführerin
Dr. Jürgen Freundel	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Schriftführer
Michael Kube	Wirtschaftsprüfer	
Mario Schäfer	Verwaltungsfachangestellter	
Karsten Watterott	Angestellter	

Mitglieder des Vorstandes

Peter Sattler	Diplom-Kaufmann
Dorit Held	Diplom-Ingenieur

Zuständiger **Prüfungsverband** ist der

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

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 53.944,14 Euro ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages über 2.060.375,68 Euro wird der Vertreterversammlung als Gewinnverwendungsvorschlag empfohlen, auf Grundlage von § 41 der Satzung aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 2.104.319,82 Euro einen Gewinnanteil (*Dividende*) von 2,5 % auszuschütten und den verbleibenden Teil auf neue Rechnung vorzutragen.

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2022 (kumuliert)
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	1. Januar 2022 (kumuliert)			(+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	208.077,14 €	4.558,82 €			212.635,96 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	201.311.190,27 €	2.327.492,21 €	1.814,02 €	-591.055,51 €	203.045.813,45 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	776.329,16 €	343.760,77 €		2.533.451,96 €	3.653.541,89 €
Grundstücke ohne Bauten	585.664,85 €			315.114,22 €	900.779,07 €
Grundstücke mit Erbbaurechten	613.199,93 €		613.199,93 €		0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.891.877,08 €	53.404,27 €	16.070,71 €		1.929.210,64 €
Anlagen in Bau	3.373.071,44 €	2.011.799,53 €		-2.257.511,17 €	3.127.359,80 €
Bauvorbereitungskosten	759.653,47 €	106.792,62 €			866.446,09 €
	209.310.986,20 €	4.843.249,40 €	631.084,66 €	0,00 €	213.523.150,94 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	209.717,77 €				209.717,77 €
Anlagevermögen	209.728.781,11 €	4.847.808,22 €	631.084,66 €	0,00 €	213.945.504,67 €

Abschreibungen				Buchwerte	
1. Januar 2022 (kumuliert)	Geschäftsjahr	Abgänge	31. Dezember 2022 (kumuliert)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
173.619,14 €	12.737,82 €		186.356,96 €	26.279,00 €	34.458,00 €
102.785.283,31 €	4.602.587,57 €	1.814,02 €	107.386.056,86 €	95.659.756,59 €	98.525.906,96 €
293.146,83 €	80.337,09 €		373.483,92 €	3.280.057,97 €	483.182,33 €
			0,00 €	900.779,07 €	585.664,85 €
			0,00 €	0,00 €	613.199,93 €
1.368.875,08 €	153.145,26 €	15.242,70 €	1.506.595,64 €	422.615,00 €	523.002,00 €
			0,00 €	3.127.359,80 €	3.373.071,44 €
			0,00 €	866.446,09 €	759.653,47 €
104.447.305,22 €	4.836.069,92 €	17.238,72 €	109.266.136,42 €	104.257.014,52 €	104.863.680,98 €
			0,00 €	209.717,77 €	209.717,77 €
104.620.924,36 €	4.848.807,74 €	17.238,72 €	109.452.493,38 €	104.493.011,29 €	105.107.856,75 €

Verbindlichkeitsspiegel

		unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.908.081,60 €	1.738.642,72 € (1.736.720,49 €)
Erhaltene Anzahlungen	5.646.257,01 €	5.646.257,01 € (5.095.454,31 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.791,03 €	131.791,03 € (101.182,34 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6,50 €	6,50 € (41,54 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.429.842,89 €	1.429.842,89 € (1.733.017,28 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	93.551,58 €	93.551,58 € (42.726,52 €)
	29.209.530,61 €	9.040.091,73 € (8.709.142,48 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
5.580.542,41 € (5.706.509,64 €)	14.588.896,47 € (13.689.475,92 €)	21.908.081,60 €	Grundpfandrecht

5.580.542,41 € (5.706.509,64 €)	14.588.896,47 € (13.689.475,92 €)	21.908.081,60 €
---	---	------------------------

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2022 (kumuliert)
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	1. Januar 2022 (kumuliert)			(+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	208.077,14 €	4.558,82 €			212.635,96 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	201.311.190,27 €	2.327.492,21 €	1.814,02 €	-591.055,51 €	203.045.813,45 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	776.329,16 €	343.760,77 €		2.533.451,96 €	3.653.541,89 €
Grundstücke ohne Bauten	585.664,85 €			315.114,22 €	900.779,07 €
Grundstücke mit Erbbaurechten	613.199,93 €		613.199,93 €		0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.891.877,08 €	53.404,27 €	16.070,71 €		1.929.210,64 €
Anlagen in Bau	3.373.071,44 €	2.011.799,53 €		-2.257.511,17 €	3.127.359,80 €
Bauvorbereitungskosten	759.653,47 €	106.792,62 €			866.446,09 €
	209.310.986,20 €	4.843.249,40 €	631.084,66 €	0,00 €	213.523.150,94 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	209.717,77 €				209.717,77 €
Anlagevermögen	209.728.781,11 €	4.847.808,22 €	631.084,66 €	0,00 €	213.945.504,67 €

Abschreibungen				Buchwerte	
1. Januar 2022 (kumuliert)	Geschäftsjahr	Abgänge	31. Dezember 2022 (kumuliert)	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
173.619,14 €	12.737,82 €		186.356,96 €	26.279,00 €	34.458,00 €
102.785.283,31 €	4.602.587,57 €	1.814,02 €	107.386.056,86 €	95.659.756,59 €	98.525.906,96 €
293.146,83 €	80.337,09 €		373.483,92 €	3.280.057,97 €	483.182,33 €
			0,00 €	900.779,07 €	585.664,85 €
			0,00 €	0,00 €	613.199,93 €
1.368.875,08 €	153.145,26 €	15.242,70 €	1.506.595,64 €	422.615,00 €	523.002,00 €
			0,00 €	3.127.359,80 €	3.373.071,44 €
			0,00 €	866.446,09 €	759.653,47 €
104.447.305,22 €	4.836.069,92 €	17.238,72 €	109.266.136,42 €	104.257.014,52 €	104.863.680,98 €
			0,00 €	209.717,77 €	209.717,77 €
104.620.924,36 €	4.848.807,74 €	17.238,72 €	109.452.493,38 €	104.493.011,29 €	105.107.856,75 €

Verbindlichkeitsspiegel

		unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.908.081,60 €	1.738.642,72 € (1.736.720,49 €)
Erhaltene Anzahlungen	5.646.257,01 €	5.646.257,01 € (5.095.454,31 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.791,03 €	131.791,03 € (101.182,34 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6,50 €	6,50 € (41,54 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.429.842,89 €	1.429.842,89 € (1.733.017,28 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	93.551,58 €	93.551,58 € (42.726,52 €)
	29.209.530,61 €	9.040.091,73 € (8.709.142,48 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
5.580.542,41 € (5.706.509,64 €)	14.588.896,47 € (13.689.475,92 €)	21.908.081,60 €	Grundpfandrecht

5.580.542,41 € (5.706.509,64 €)	14.588.896,47 € (13.689.475,92 €)	21.908.081,60 €
---	---	------------------------

Anhang zum Jahresabschluss **2022**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sattler".

Peter Sattler

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Held".

Dorit Held

Ilmenau, 15. Mai 2023



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