



12.888

MITGLIEDER

6.389

WOHNUNGEN

5,99

EURO/M<sup>2</sup>  
DURCHSCHNITTLICHE  
MONATLICHE  
NUTZUNGSGEBÜHR  
WOHNUNG

2,6

PROZENT  
LEERSTAND

96.263

TAUSEND €  
SPAREINLAGEN

37.105

TAUSEND €  
INVESTITIONEN

## Geschäftsbericht 2022

der Wohnungsgenossenschaft  
„Carl Zeiss“ eG

Zuhause fühlen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>01. Vorwort des Vorstandes</b>	7
<b>02. Bericht des Aufsichtsrates</b>	11
<b>03. Aktiva</b>	14
<b>04. Passiva</b>	15
<b>05. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	17
<b>06. Anhang für das Geschäftsjahr 2022</b>	20
A. Allgemeine Angaben	20
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
C. Erläuterungen zur Bilanz	22
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
E. Sonstige Angaben	24
<b>07. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022</b>	38
A. Grundlagen des Unternehmens	38
A.1. Geschäftsmodell	38
A.2. Ziele und Strategien	39
A.3. Steuerungssysteme	39
B. Wirtschaftsbericht	40
B.1. Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung	40
B.2. Überblick über die Geschäftsentwicklung	41
B.2.1. Umsatzentwicklung	42
B.2.2. Entwicklung des Immobilienbestandes	42
B.2.3. Vermietungssituation	43
B.2.4. Instandhaltung, Sanierung und Neubau	44
B.2.5. Spareinrichtung	44
B.2.6. Personal	45
B.2.7. Finanzanlagen	45
B.2.8. Umweltschutz	45
B.2.9. Fazit	45
B.3. Lage	46
B.3.1. Ertragslage	46
B.3.2. Finanzlage	47
B.3.3. Vermögenslage	48
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	50
C.1. Prognosebericht	50
C.2. Risiko- und Chancenbericht	52
<b>08. Liste der Vertreter</b>	56

»Genieße deine Zeit, denn du lebst nur jetzt und heute. Morgen kannst du gestern nicht nachholen und später kommt früher als du denkst.«

ALBERT EINSTEIN

Am Ende eines Jahres sollte man überprüfen, wo man steht, den Kopf leeren, das Geschehene bewerten und Geschafftes würdigen. Nach zwei Pandemie Jahren ohne Veranstaltungen, konnten im Jahr 2022 nahezu alle Mitgliederangebote wieder aktiviert werden. Es waren schöne Veranstaltungen mit viel Freude und mit neuen als auch alten Gesichtern.

Das Jahr 2022 hielt einige beispiellose Herausforderungen bereit. Einerseits die im Jahr 2022 weitergeführte chinesische restriktive Corona-Strategie mit der Verknappung elektronischer und anderer Vorprodukte. Dazu der russische Angriffskrieg ab Februar 2022 mit der Folge extremer Preisanstiege durch Embargomaßnahmen gegenüber russischer Energie- und Rohstofflieferungen sowie einer drastischen Verteuerung der Getreidepreise. Letztendlich die überhitzte Baukonjunktur aufgrund der mehrjährigen und historisch einmaligen Minuszinspolitik der Europäischen Zentralbank. Diese Ereignisse resultieren in einer drastischen Inflation, die sich auf alle Bereiche auswirkt.

Unser Engagement für unsere Mitglieder sowie die Stadt Jena haben wir durch die Zurverfügungstellung von ungenutztem Wohnraum für die vor dem Krieg geflüchteten Menschen gern gezeigt.

Die schwierigen Zeiten haben sich auch auf die Baubranche ausgewirkt. Teilweise konnten langjährige Geschäftspartner für unsere Genossenschaft keine kalkulierbaren Angebote für unsere Modernisierungen abgeben. Dies bedeutete auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter große Herausforderungen in der Koordination und planmäßigen Fortführung unserer Projekte. Die überbordende Gesetzesflut mit kurzen Umsetzungsfristen und unpräzisen Gesetzesformulierungen waren weitere Belastungen, die unsere Belegschaft gemeistert hat. Deshalb bedanken wir uns an dieser Stelle ganz besonders bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, die jedes Jahr, so auch im Jahr 2022, ihr Bestes für die Genossenschaft geben.

Trotz dieser großen Herausforderungen konnten wir unsere großen Modernisierungen und Neubauvorhaben weitestgehend umsetzen. Während unser Bauprojekt „Erlenhöfe“, mit Investitionen über rd. 50 Mio. € und 140 neuen Wohnungen mit großen Baufortschritten anwächst, befindet sich bereits das Folgeprojekt „Erlengrün“ in Planung. Daneben haben wir Komplexmodernisierungen wie in der Ziegelerstraße 5 bis 7, diverse Strangsanierungen sowie viele kleinere Wohnungsmodernisierungen ebenfalls umgesetzt. Dies konnten wir realisieren, da alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen Strang ziehen.

An dieser Stelle gebührt auch Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Unternehmen der Rautal-Gruppe, deren Qualität und Verfügbarkeit große Bausteine für unseren Erfolg darstellen.

Wir sind davon überzeugt, dass Ökonomie und Ökologie eine Einheit bilden müssen, sodass wir beide Ziele im genossenschaftlichen Sinn verwirklichen. Aspekte wie beispielsweise Bausubstanzerhaltung versus Neubau, Verwendung ökologischer Materialien, nachhaltige Energieversorgung und natürliche Umfeldgestaltung integrieren wir in unser Denken und Handeln. Neben der Fortführung der Bauprojekte stehen vor allem die umfassende Integration der Nachhaltigkeitsthemen in die Unternehmensstrategie für 2023 an. Mit der Entscheidung zur Ausweisung verschiedener Flächen als Insektenwiesen, mit Bau eines ökologischen Nahwärmenetzes und einer Photovoltaikanlage in den „Erlenhöfen“ sowie der Erarbeitung und Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie, kommen weitere Teile dieser Nachhaltigkeitsaspekte 2023 in die Umsetzung.

Im Jahr 2022 konnte die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG ein positives Jahresergebnis verzeichnen. Im Vergleich zum ursprünglich geplanten Ergebnis, wurde ein deutlich höheres Ergebnis erzielt. Dies begründet sich vor allem in der erstmals vom „Institut der Wirtschaftsprüfer“ zugelassenen Aktivierung von Aufwendungen für Gebäudemodernisierungen, die bisher im Jahr der Entstehung als Aufwand in die Gewinn und Verlustrechnung einfließen mussten.

Für 2023 und die Folgejahre bleiben die sprunghaft gestiegenen Preise für Baumaterialien sowie die sich abzeichnenden hohen Lohnanstiege und die stark erhöhte allgemeine Inflation eine Herausforderung in unserem Bemühen, bezahlbaren und guten Wohnraum anzubieten. Der Wohnungsmarkt in Jena wird absehbar angespannt bleiben. Mittel- bis langfristig sehen wir Handlungsbedarf in den Großsiedlungen Lobeda und Winzerla. In diesen Gebieten richten wir uns weiterhin nach den sich verändernden Bedürfnissen und schaffen attraktiven Wohnraum durch Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Balkonerweiterungen und Aufzugsanbauten.

Wir freuen uns auf die neuen Herausforderungen, die wir jedes Jahr wieder für unsere Mitglieder bewältigen dürfen und handeln dabei stets im Sinne der Genossenschaft.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung im Jahr 2022!

Ihr Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG

## 02. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## Bericht des Aufsichtsrates der WG „Carl Zeiss“ eG zum Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Mai dieses Jahres den Bericht des vtw zur Jahresabschlussprüfung 2022 in unserer Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG entgegengenommen. Im gemeinsamen Abschlussgespräch der Wirtschaftsprüfung mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 am 08.05.2023 wurde durch die Wirtschaftsprüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben. Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes werden beachtet und der Vorstand hat die erforderlichen Anzeigen der Aufsichtsbehörde eingereicht. Im Ergebnis der Prüfung mit Datum 08.05.2023 wurde der Genossenschaft der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk durch den vtw erteilt. Unabhängig davon hat der Aufsichtsrat die im Prüfungsbericht der KPMG zur Sonderprüfung gemäß § 44 Abs. 1 KWG teilweise aufgezeigten Hinweise gemeinsam mit Vorstand und vtw beraten. Zwischenzeitlich sind diese überwiegend abgestellt worden.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Die ordentliche Vertreterversammlung findet am 15.06.2023 Juni dieses Jahres statt. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Beschlussvorlagen zur Feststellung des Jahresabschlusses und den Vorschlägen zur Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen, sowie dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG hat auf einer soliden Basis ihre erfolgreiche Entwicklung weiter fortgesetzt. Das Geschäftsjahr 2022 konnte so trotz weiterer schwieriger Rahmenbedingung mit inflationsbedingten starken Kostensteigerungen mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen und der Vertreterversammlung kann die Auszahlung einer Dividende vorgeschlagen werden.

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen die Tätigkeit des Vorstandes im Berichtsjahr beratend und kontrollierend begleitet. Der Aufsichtsrat hat sich anhand von schriftlichen und mündlichen Berichten des Vorstandes und der internen Revision über die aktuelle Lage und die Entwicklung, die Planungen sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen und in gemeinsamen Sitzungen darüber beraten. Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie die Vorschläge zur Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Jahr 2022 geprüft.

Es wurden im Jahr 2022 sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, fünf interne Sitzungen des Aufsichtsrates, zwei Sitzungen des Finanz-Prüfungsausschusses und vier Sitzung des Personalausschuss durchgeführt. In den Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat

Hang 2–8, Baujahr 1963, wird in diesem Jahr 60 Jahre alt

unter anderem mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2023, der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung der Bestandswohnungen, der laufenden Kontrolle des Liquiditäts- sowie des Risikomanagements, der Beratung und Kontrolle der Bau- und Sanierungsvorhaben, dem mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan sowie den Entwicklungsperspektiven.

Wie auch im vorangegangenen Jahr wurden die Modernisierungsmaßnahmen in der Ziege-  
sarstraße sowie das Neubauvorhaben „Erlenhöfe“ in den Sitzungen des Aufsichtsrats sowie im  
Finanz- und Prüfungsausschuss intensiv beraten. Am 18. und 19. November 2022 fand die Klau-  
surtagung gemeinsam mit Vorstand und Abteilungsleitern unserer Wohnungsgenossenschaft  
sowie den Geschäftsführern der Rautal Unternehmensgruppe zu den Themen „Erlenhöfe/Erlen-  
grün, Personalmanagement, Mitgliederkommunikation und Marketingstrategien“ statt.  
Die wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung in unserem Tochterunternehmen (Rautal Unterneh-  
mensgruppe) wurde durch zwei Mitglieder des Aufsichtsrates im Beirat der Rautal Unterneh-  
mensgruppe beratend begleitet.

Die Aufsichtsratsmitglieder Matthias Bornschein, Tobias Thauer und Ronald Enke sind im Finanz-  
und Prüfungsausschuss aktiv. Prof. Dr. Kathrin Winkler, Dr. Ulrike Goldammer, Tobias Thauer und  
Friedrich-Wilhelm Gebhardt sind im Personalausschuss für uns tätig. Im Beirat der Rautal Unter-  
nehmensgruppe sitzen als Vertreter des Aufsichtsrats Ronald Enke und Lutz Schorcht.

Ein Dank an dieser Stelle für die geleistete Arbeit dem Vorstand, den Abteilungsleitern und Mit-  
arbeitern unserer Wohnungsgenossenschaft, die gemeinsam in 2022 zu einem weiteren sehr  
erfolgreichen Jahr für unsere Genossenschaft beigetragen haben.

Unser Dank schließt selbstverständlich auch das Tochterunternehmen, die Rautal Unterneh-  
mensgruppe, mit ihren Geschäftsführern und allen Beschäftigten mit ein.

Ein ganz besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt den gewählten Vertretern für die aktive Mitwir-  
kung und Unterstützung in unserer Wohnungsgenossenschaft sowie für die vielen Anregungen  
im Sinne unserer Genossenschaft.



Friedrich-Wilhelm Gebhardt  
Aufsichtsratsvorsitzender

## 03. AKTIVA

---

## 04. PASSIVA

---

## 05. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		213.135,76	336.888,76
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	226.525.658,67		228.538.425,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.073.028,86		25.018.571,86
3. Grundstücke ohne Bauten	926.921,49		909.523,12
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.034,00		417.901,00
5. Anlagen im Bau	31.808.982		5.233.398,80
6. Bauvorbereitungskosten	1.168.390,45	284.772.015,47	1.450.730,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.768.413,42		13.768.413,42
2. Beteiligungen	2,00		2,00
3. Andere Finanzanlagen	3.183.422,16	16.951.837,58	3.275.456,16
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>301.936.988,81</b>	<b>278.949.310,85</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		9.618.526,50	9.986.349,14
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	77.874,48		101.216,59
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.873.000,11		1.080.515,51
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.183.380,24	3.134.254,83	1.067.722,79
<b>III. Wertpapiere</b>			
		10.775.538,32	11.745.782,40
<b>VI. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.583.708,79	11.079.955,99
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	101.656,80		105.377,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.081,22	137.738,02	39.130,38
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>53.282,24</b>	<b>56.872,19</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>335.240.037,51</b>	<b>314.212.233,43</b>

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	508.199,76		532.236,32
2. der verbleibenden Mitglieder	11.830.620,83		11.605.403,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.771,00	12.355.591,59	32.317,50
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 759,19 € (Vorjahr: 1.829,71 €)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		286.425,43	286.425,43
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	80.058.177,41		80.058.177,41
2. Gesetzliche Rücklage	30.969.513,80		30.450.669,31
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.180.263,55	136.207.954,76	22.985.488,38
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		4.669.600,45	2.422.412,58
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>153.519.572,23</b>	<b>148.373.130,00</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen</b>			
		<b>2.001.631,68</b>	<b>2.072.478,70</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	712.705,82		714.077,60
2. Steuerrückstellungen	841.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.593.699,34	6.147.405,16	4.731.493,31
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.993.270,83		52.355.641,47
2. Spareinlagen	96.236.224,80		91.936.033,77
3. Erhaltene Anzahlungen	10.892.560,35		10.162.472,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.650,17		535.322,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.927.038,64		1.255.288,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	693.639,78		1.444.134,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	235.277,33	173.368.661,90	432.708,82
davon aus Steuern: 173751,11 (Vorjahr: 370.856,40 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		202.766,54	199.451,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b>335.240.037,51</b>	<b>314.212.233,43</b>

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Hausbewirtschaftung	38.369.252,26		37.803.667,28
b) aus Betreuungstätigkeit	145.315,64		133.967,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,34	38.514.578,24	394,31
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-367.822,64	-57.262,28
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.847.927,91	2.302.587,36
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		17.608.895,85	21.544.598,43
<b>Rohergebnis</b>		23.385.787,66	18.638.755,52
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.535.262,07		3.434.850,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	790.825,81	4.326.087,88	724.421,19
davon für Altersversorgung: 121.427,97 (Vorjahr: 102.290,52 €)			
<b>6. Abschreibungen</b>		8.451.896,23	8.451.896,23
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.271.961,70	2.000.270,34
<b>8. Erträge aus Gewinnabführung</b>		1.281.513,69	739.577,34
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		127.185,71	129.489,70
<b>10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		978.028,08	87.575,45
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		87.575,45	1.816.788,45
davon aus Aufzinsung und Rückstellungen: 31593,17 € (Vorjahr: 78.995,52 €)			
<b>12. Steuern von Einkommen und Ertrag</b>		1.826.389,05	635.085,29
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		5.131.614,29	2.526.674,19
<b>13. Sonstige Steuern</b>		-56.830,65	-53.173,14
<b>Jahresüberschuss</b>		5.188.444,94	2.579.847,33
<b>14. Gewinnvortrag</b>		0,00	100.549,98
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		518.844,49	257.984,73
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.669.600,45</b>	<b>2.422.412,58</b>

Große Scheeren, Baujahr 2003, wird in diesem Jahr 20 Jahre alt



Drackendorfer Straße 2 – 12, Baujahr 1983, wird in diesem Jahr 40 Jahre alt

## 06. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, Jena, ist beim Amtsgericht Jena unter Nummer GnR 200 105 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) in der Fassung des BilanzrichtlinienUmsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, den Regelungen der Satzung der Genossenschaft sowie den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes (KWG) aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05. Juli 2021 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anschaffungskosten der **immateriellen Vermögensgegenstände** werden über 3 bis 5 Jahre planmäßig linear abgeschrieben. Software, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 250 € netto beträgt, wird im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Wohnbauten werden linear mit 2% jährlich abgeschrieben.

Außenanlagen werden jährlich in Höhe von 5,26% bis 10% abgeschrieben, Garagen mit einem Satz von 5%. Bei Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer zwischen 20 und 33 Jahren zu Grunde gelegt, die Abschreibung erfolgt linear.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** unterliegt linearen Abschreibungssätzen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die Zugänge am beweglichen Anlagevermögen werden zeitanteilig abgeschrieben. Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten (Netto) 800 € nicht übersteigen,

werden unmittelbar als Aufwand erfasst, es wird ab dem Jahr 2020 von der Bildung eines Sammelpostens abgesehen. Die aus den Vorjahren resultierenden Sammelposten werden über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

**Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die Bewertung der **Wertpapiere des Umlaufvermögens** erfolgte zum strengen Niederstwertprinzip. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Bewertung von **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurde zum Nennwert unter Beachtung erkennbarer Risiken vorgenommen. Auf zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der im Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierte Unterschiedsbetrag zwischen Auszahlungs- und Rückzahlungsbetrag für ein Darlehen wird über die Laufzeit des Darlehens ratierlich abgeschrieben.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Finanzanlagen bzw. Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,78% (Vorjahr 1,94%). Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,0% (Vorjahr 1,0%) sowie eine Gehaltssteigerung in Höhe von 1,0% p.a. unterstellt.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Für Jubiläumsrückstellungen wird mit dem durchschnittlichen Zinssatz gerechnet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erhaltene Tilgungs- und Baukostenzuschüsse werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** erfasst. Dieser Posten wird über die Dauer der Belegungsbindung bis zum 31.10.2039 über die Umsatzerlöse

Hausbewirtschaftung aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden **passive Rechnungsabgrenzung** für Zuschüsse für zwei E-Fahrzeuge erfasst, aus den Vorjahren resultierend wurden 11,2 T€ über die Umsatzerlöse aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben sich als Saldo **aktive latente Steuern**. In Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB erfolgt kein Ansatz der aktiven latenten Steuern.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt. Die **Entwicklung des Anlagevermögens** wird im Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die Zugänge für Anlagen im Bau beinhalten im Wesentlichen die Baukosten für das Sozialwohnungsbauprojekt „Erlenhöfe“, Baukosten für die Bestandsmodernisierung in der Ziegelerstraße 5, sowie die Bestandssanierung von zwei Objekten im Rahmen einer einheitlichen Baumaßnahme. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Planungskosten für Sanierungsvorhaben im Bestand, das Neubauprojekt „Erlengrün“ sowie Vorbetrachtungskosten für mögliche zukünftige Bauvorhaben.

Der **Beteiligungsbesitz** ist im Beteiligungsspiegel (Anlage 2) aufgeführt. Die Beteiligungen der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG an der TV Produktions- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG sowie der TV Produktions- und Betriebsverwaltungs GmbH wurden in Vorjahren auf einen Erinnerungswert von jeweils einem EURO abgeschrieben.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Bei den **Wertpapieren des Umlaufvermögens** wurden Abschreibungen in Höhe von 978,0 T€ auf den niedrigeren Wert am Abschlussstichtag vorgenommen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 19,0 T€.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr, der im Rahmen der Organschaft über den Organträger abzuwickelnden steuerlichen Leistungen sowie den bestehenden Verbindlichkeiten aus Gewinnabführungsverträgen der Tochterunternehmen.

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

Die auf die förderfähigen nachträglichen Herstellungskosten entfallende Investitionszulage der Jahre 1999–2004 wurde in den **Sonderposten** eingestellt und wird jährlich mit 2% entsprechend der AfA im Anlagevermögen ertragswirksam aufgelöst.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist im Rücklagenspiegel (Anlage 3) dargestellt.

Bezüglich der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 52,9 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 1.123,3 T€. Diese wurden mit Deckungsvermögen (410,6 T€) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Deckungsvermögen betrifft zweckexklusive, verpfändete und insolvenzgeschützte Rückdeckungsversicherungsansprüche bzw. Wertpapiere. Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (12,8 T€) wurden mit den Zinszuführungen (43,4 T€) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert.

**Steuerrückstellungen** für Körperschafts- und Gewerbesteuer (841 T€) wurden entsprechend des zu erwartenden steuerlichen Ergebnisses für 2022 gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten in nicht unerheblichem Umfang Rückstellungen in Höhe von:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR	31.12. GJ	31.12. VJ
Jubiläen	119,7	114,1
Tantieme- und Sonderzahlungen	107,7	12,9
Zahlungen an ausgeschiedene Mitarbeiter	25,8	76,0
Bonus- und Staffelfinzvereinbarungen für Spareinlagen	117,0	742,5
Straßenausbaubeiträge	532,8	0,0
Betriebs-/Heizkosten	300,0	420,0
Bau- und Instandhaltungskosten	3.117,1	2.955,9
Sonderprüfung BaFin	120,0	120,0
Rechtsstreitigkeiten	2,5	17,0

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitsspiegel (Anlage 4) verwiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr sowie die über den Organträger abzuwickelnden steuerlichen Verpflichtungen im Rahmen der bestehenden Organschaft.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten als eine wesentliche Position 350,1 T€ Auflösungsbeträge von Rückstellungen. Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 1.228,7 T€ vorgenommen, da die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen. Den Versicherungserträgen in Höhe von 952,1 T€ stehen entsprechende Aufwendungen gegenüber. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 44,4 T€ Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensions- und sonstigen Rückstellungen enthalten. Sie wurden mit Zinserträgen in Höhe von 12,8 T€ verrechnet.

## E. Sonstige Angaben

### MITGLIEDERBEWEGUNG

<b>Stand 01.01. GJ</b>	<b>12.949</b>
Zugänge durch Neuaufnahme	517
Tod frühere Jahre	-30
Abgänge	-548
davon durch Kündigung	-406
durch Übertragung	-40
durch Tod	-102
<b>Stand 31.12. GJ</b>	<b>12.888</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um 225,2 T€.

Die verbleibenden Mitglieder waren zum 31.12.2022 mit 763.897 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

### Zuständiger Prüfungsverband

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58

99084 Erfurt

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

ARBEITNEHMER	Ø 2022	Ø 2021
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	15	14
Interne Dienstleister/Innen	16	15,5
Kundenbetreuer/innen WOWI	13,5	13
Kundenbetreuer/innen SPAR/MG	4	4,5
Technische Mitarbeiter/innen	8,5	9,0
Regiehandwerker	0	0,5
<b>gesamt</b>	<b>57</b>	<b>56,5</b>
Vorstand	2,5	2,5
Auszubildende, BA-Studentin	4	3,5

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Friedrich-Wilhelm Gebhardt	Vorsitzender
Prof. Dr. Kathrin Winkler	Stellvertretende Vorsitzende
Dr. Ulrike Goldammer	
Matthias Bornschein	
Ronald Enke	
Bernd Häcker	
Michael Schmidt	
Lutz Schorch	
Tobias Thauer	

### Mitglieder des Vorstandes

Iris Hippauf	hauptamtlich	Dipl.-Ing.
Andreas Deiß	hauptamtlich seit 01.02.2022	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Frau Sylvana Donath	hauptamtlich bis 31.12.2022	Ass. jur.

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

- Die Genossenschaft ist 100%ige Gesellschafterin der Rautal WOHNBAU VERWALTUNGS und BETEILIGUNGS GmbH Jena mit einem gezeichneten Kapital von 76,7 T€. Mit Wirkung vom 01. Januar 2002 unterliegt die Gesellschaft einem Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der 100%igen Gesellschafterin Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG.
- Die Genossenschaft ist gleichfalls 100%ige Gesellschafterin der WG VERMIETUNGS GmbH Jena. Die GmbH weist ein Stammkapital von 5,0 Mio. € aus. Mit Wirkung vom 01. Januar 2013 unterliegt die Gesellschaft einem Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der 100%igen Gesellschafterin Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG.
- Die Genossenschaft ist mit 20.744 Anteilen (Vorjahr 21.344) Mitglied der Wohnungsgenossenschaft „Unter der Lobdeburg“ eG (UdL). Diese Anteile entsprechen am Bilanzstichtag einem Beteiligungsansatz von 3.181,9 T€ (Vorjahr 3.274,0 T€). Zum 31.12.2022 sind 600 Anteile mit einem Wert von 92,0 T€ gekündigt, deren Rückzahlung nach Feststellung des Jahresabschlusses der UdL im Jahr 2023 fällig ist. Weitere 600 Anteile sind zum 31.12.2023 gekündigt, dies entspricht einem Wert von 92,0 T€.
- Die Genossenschaft ist seit 01.09.2020 mit 3 Anteilen Mitglied der Genossenschaft „BürgerEnergie Jena“ eG. Die gezeichneten Anteile entsprechen am Bilanzstichtag einem Beteiligungsansatz von 1,5 T€.



Sonnenhof, Baujahr 2013, wird in diesem Jahr 10 Jahre alt



Zuhause fühlen.

- Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem festgesetzten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlage. Das zugesagte Garantieverprechen zum 31.12.2022 beträgt 336,7 T€ (Vorjahr 336,7T€).

Des Weiteren wird auf die Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

#### **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

#### **Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.188,4 T€. Gemäß § 39 (2) der Satzung der Genossenschaft wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 518,8 T€ der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 4.669,6 T€ in Höhe von 229,9 T€ als Dividende auszuschütten sowie in Höhe von 4.439,7 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

#### **Anlagen:**

- Anlagespiegel
- Beteiligungsübersicht
- Rücklagenspiegel
- Verbindlichkeitsspiegel

Jena, 17.03.2023



Iris Hippauf



Andreas Deiß

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft

## ANLAGESPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN						
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Korrektur der Anschaf- fungs- bzw. Herstellungs- kosten EUR	Umbuchungen Zugänge Abgänge EUR EUR		31.12.2022 EUR
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>1.440.476,22</b>	<b>65.985,33</b>					<b>1.506.461,55</b>
Grundstücke mit Wohnbauten	378.982.841,35	4.032.639,74	0,00	210.402,11	102.458,01	0,00	382.907.536,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.503.775,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.503.775,98
Grundstücke ohne Bauten	1.073.585,46	17.398,37	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.983,83
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.609.154,67	31.837,67	63.794,99				1.577.197,35
Anlagen im Bau	5.233.398,80	25.905.116,20	0,00	0,00	670.467,00	0,00	31.808.982,00
Bauvorberei- tungskosten	1.450.730,00	490.585,46	0,00	0,00	0,00	772.925,01	1.168.390,45
<b>Sachanlage- vermögen, gesamt</b>	<b>421.853.486,26</b>	<b>30.477.577,44</b>	<b>63.794,99</b>	<b>210.402,11</b>	<b>772.925,01</b>	<b>772.925,01</b>	<b>452.056.866,60</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.768.413,42						13.768.413,42
Beteiligungen	809.189,54						809.189,54
Andere Finanzanlagen	3.275.456,16		92.034,00				3.183.422,16
<b>Finanzanlage- vermögen, gesamt</b>	<b>17.853.059,12</b>	<b>0,00</b>	<b>92.034,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.761.025,12</b>
<b>Anlage- vermögen, gesamt</b>	<b>441.147.021,60</b>	<b>30.543.562,77</b>	<b>155.828,99</b>	<b>210.402,11</b>	<b>772.925,01</b>	<b>772.925,01</b>	<b>471.324.353,27</b>

## ANLAGESPIEGEL

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	auf Abgänge entfallende Abschreibungen EUR	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
	<b>1.103.587,46</b>	<b>189.738,33</b>			<b>1.293.325,79</b>	<b>213.135,76</b>	<b>336.888,76</b>
	150.444.415,62	7.166.156,70		1.228.694,00	156.381.878,32	226.525.658,67	228.538.425,73
	8.485.204,12	945.543,00			9.430.747,12	24.073.028,86	25.018.571,86
	164.062,34				164.062,34	926.921,49	909.523,12
	1.191.253,67	150.458,20	33.548,52		1.308.163,35	269.034,00	417.901,00
	0,00				0,00	31.808.982,00	5.233.398,80
	0,00				0,00	1.168.390,45	1.450.730,00
	<b>160.284.935,75</b>	<b>8.262.157,90</b>	<b>33.548,52</b>	<b>1.228.694,00</b>	<b>167.284.851,13</b>	<b>284.772.015,47</b>	<b>261.568.550,51</b>
	0,00				0,00	13.768.413,42	13.768.413,42
	809.187,54				809.187,54	2,00	2,00
	0,00				0,00	3.183.422,16	3.275.456,16
	<b>809.187,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>809.187,54</b>	<b>16.951.837,58</b>	<b>17.043.871,58</b>
	<b>162.197.710,75</b>	<b>8.451.896,23</b>	<b>33.548,52</b>	<b>1.228.694,00</b>	<b>169.387.364,46</b>	<b>301.936.988,81</b>	<b>278.949.310,85</b>

## 1. Verbundene Unternehmen

Firma	Sitz	HR-Nr.	Beteiligungsquote %	Aus Jahresabschluss	Eigenkapital EUR	Ergebnis EUR
a) Rautal WOHNBAU VERWALTUNGS und BETEILIGUNGS GmbH Jena indirekter Anteilsbesitz:	Jena	HRB 202339	100	2022	2.352.759,78	0,00
• Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT GmbH Jena*	Jena	HRB 209253	100	2022	70.000,00	0,00 <sup>1*</sup>
• WG IMMOBILIEN VERWALTUNG GmbH Jena*	Jena	HRB 209462	100	2022	25.000,00	0,00 <sup>1*</sup>
• Rautal SERVICE GmbH Jena*	Jena	HRB 516352	100	2022	36.750,21	0,00 <sup>1*</sup>
b) WG VERMIETUNGS GmbH Jena	Jena	HRB 506914	100	2022	13.533.990,64	0,00

<sup>1\*</sup> diese Firmen sind 100%ige Töchter der unter a) genannten Rautal WOHNBAU VERWALTUNGS und BETEILIGUNGS GmbH Jena

## 2. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Firma	Sitz	HR-Nr.	Beteiligungsquote %	Aus Jahresabschluss	Eigenkapital EUR	Ergebnis EUR
TV-Produktions- und Betriebsverwaltungs GmbH	Jena	HRB 207098	24	2021	28.393,64	780,00
TV-Produktions- und Betriebsgesellschaft mbH & Co.KG Jena	Jena	HRA 201672	24	2021	62.790,43	-16.740,01

## Kapitalrücklage

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	286.425,43	0,00	0,00	286.425,43

## Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Sonderrücklage gemäß §27 Abs.2 DMBilG	80.058.177,41	0,00	0,00	80.058.177,41
Gesetzliche Rücklage	30.450.669,31	0,00	518.844,49	30.969.513,80
Andere Ergebnisrücklagen	22.985.488,38	2.194.775,17	0,00	25.180.263,55

Verbindlichkeitsspiegel

	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT:
	(Vorjahr)	unter 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.993.270,83 (52.355.641,47)	19.735.473,22 (4.519.275,90)	14.763.959,36 (16.154.772,87)	27.493.838,25 (31.681.592,70)	61.993.270,83 Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	10.892.560,35 (10.162.472,25)	10.892.560,35 (10.162.472,25)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.650,17 (535.322,83)	390.650,17 (535.322,83)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.927.038,64 (1.255.288,19)	2.927.038,64 1.255.288,19			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	693.639,78 1.444.134,68	693.639,78 (1.444.134,68)			
Sonstige Verbindlichkeiten	235.277,33 (432.708,82)	235.277,33 (432.708,82)			
<b>Gesamt</b>	<b>77.132.437,10</b> (66.185.568,24)	<b>34.874.639,49</b> (18.349.202,67)	<b>14.763.959,36</b> (16.154.772,87)	<b>27.493.838,25</b> (31.681.592,70)	
Spareinlagen dreimonatige Kündigungsfrist	45.730.371,72 (44.641.874,56)				
mit besonderer Zinsbindung	50.505.853,08 (47.294.159,21)				
Spareinlagen gesamt	96.236.224,80 (91.936.033,77)				
	<b>173.368.661,90</b> (158.121.602,01)				

Angaben in EURO



Sonnenhof von oben



Hang 2–8, Baujahr 1963, wird in diesem Jahr 60 Jahre alt

## 07. LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## A. Grundlagen des Unternehmens

### A.1. GESCHÄFTSMODELL

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG wurde 1954 gegründet und unterliegt dem Genossenschaftsgesetz. Sie besitzt und verwaltet in Jena und Umgebung 6.389 Wohnungen inkl. Gästewohnungen sowie 61 Gewerbeeinheiten. Zum Stichtag 31.12.2022 verzeichnete sie insgesamt 12.888 Mitglieder. Die Genossenschaft ist der zweitgrößte Wohnungsanbieter der Stadt Jena. Der überwiegende Bestand konzentriert sich auf die Wohngebiete Lobeda, Winzerla und Jena-Nord. Die Wohnungen werden an Mitglieder vergeben. Bei der Gestaltung der Nutzungsentgelte für die Mitglieder werden die sich aus dem Förderauftrag der Genossenschaft abgeleiteten Grundsätze beachtet. Die Entwicklung der ortsüblichen Mieten fließt in die internen Festlegungen ein.

Seit 2004 betreibt die Genossenschaft eine Spareinrichtung. Von Mitgliedern werden Gelder (Spareinlagen) hereingenommen, die anschließend in den Wohnungsbestand investiert werden. Ziel ist es einerseits den Zinsaufwand zu senken, andererseits den Mitgliedern einen Konditionsvorteil bei der Geldanlage zu gewähren, aber auch die Bindung zum Geschäftsmodell Genossenschaft zu erhöhen. Hinzu kommt eine hohe Sicherheit für die Anleger, da die Spareinlagen durch die Sicherungseinrichtung der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und durch freie Beleihungsspielräume bei den Immobilien ausreichend abgesichert sind. Der Genossenschaft steht damit neben der Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen ein weiteres stabiles Finanzierungsmittel zur Verfügung.

Die Genossenschaft hat mehrere Beteiligungen und zwei andere Finanzanlagen:

#### RAUTAL WOHNBAU VERWALTUNGS UND BETEILIGUNGS GMBH JENA

Diese ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG. Zwischen beiden Unternehmen besteht seit dem 01.01.2002 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag.

Diese hat folgende weitere 100%ige Tochterunternehmen:

##### 1. Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT GmbH Jena

Die Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT GmbH Jena übernimmt Instandhaltungs- und Wartungsaufgaben, den Havariedienst, Mess- und Wärmedienste, die Betreibung von Hausanschlussstationen sowie die Betreibung von Solartechnik innerhalb des Unternehmensverbundes mit der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG und für Dritte.

##### 2. WG IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH Jena

Die WG Immobilienverwaltung GmbH Jena ist Geschäftsbesorger (Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung) für die WG VERMIETUNGS GmbH Jena sowie für weitere Dritte.

##### 3. Rautal SERVICE GmbH Jena

Die Rautal SERVICE GmbH übernimmt Hauswartdienstleistungen, insbesondere Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten, Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten, Grün- und Freiflächenpflege sowie den Winterdienst innerhalb des Unternehmensverbundes mit der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG sowie für Dritte.

##### WG VERMIETUNGS GmbH Jena

Diese ist Eigentümerin der im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes nicht verkauften Eigentumswohnungen, ergänzt um weitere Zukäufe. Gesellschafter ist zu 100% die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG. Mit Wirkung vom 01.01.2013 besteht ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag.

##### TV Produktions- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG Jena /

##### TV Produktions- und Betriebsverwaltungsgesellschaft mbH

Die TV Produktions- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG Jena ist ein regionaler Fernsehsender für Jena und Umgebung. Die Genossenschaft ist mit 24% an der TV Produktions- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG und mit 24% an der TV Produktions- und Betriebsverwaltungsgesellschaft mbH beteiligt.

##### Andere Finanzanlagen

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG ist Mitglied der Wohnungsgenossenschaft „Unter der Lobdeburg“ eG (Udl) und hat zum Bilanzstichtag 20.744 Anteile (davon 600 Anteile zum Bilanzstichtag gekündigt) mit einer Beteiligungshöhe von 3.182 T€ gezeichnet.

Die Udl wurde zum 01.01.1997 in Form einer Ausgliederung von Immobilienbeständen der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG gegründet.

Zudem ist die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG seit dem 01.09.2020 Mitglied der Genossenschaft „BürgerEnergie Jena“ eG und weist am Bilanzstichtag 3 Anteile mit einer Beteiligungshöhe von 1,5T€ aus. Die Genossenschaft „BürgerEnergieJena“ eG befasst sich mit der Realisierung von Projekten einer sicheren, dezentralen und ökologischen, möglichst preisgünstigen Strom-, Gas- und Wärmeversorgung. Diese Genossenschaft wurde am 30.03.2011 gegründet.

### A.2. ZIELE UND STRATEGIEN

Ziele und Strategien der Genossenschaft sind in einer Geschäfts- und Risikostrategie formuliert. Sie basieren auf der Satzung der Genossenschaft, hier insbesondere § 2 Zweck und Gegenstand.

Die Genossenschaft konzentriert sich vor allem darauf, ihren Mitgliedern guten, sicheren, sozial verantwortbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen die Mitglieder so lang wie möglich in Ihren Wohnungen selbstbestimmt wohnen können. Zu diesem Zweck engagiert sich die Genossenschaft auch im Bereich des sozialen und kulturellen Umfeldes in den Wohngebieten.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern attraktive Wohnungen in unterschiedlichen, überwiegend mittleren Preissegmenten an.

### A.3. STEUERUNGSSYSTEME

Entsprechend den Mindestanforderungen an das Risikomanagement, die aus der Bankeigenschaft (Spar-einrichtung) abgeleitet sind, besteht ein Risikomanagementsystem, verbunden mit einem geprüften und transparenten Berichtswesen an die Gremien.

## B. Wirtschaftsbericht

### B.1. RAHMENBEDINGUNGEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen und wirkt somit insgesamt als Stabilitätsanker.

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6% ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Neben den Baupreisen (+16,4%) verzeichneten auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9% erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte (+35,4%) und Nahrungsmittel (+13,7%) seit Beginn des Ukrainekriegs getrieben<sup>1</sup>. 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.<sup>2</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch auf den für die Wohnungswirtschaft relevanten Wohnungsmärkten in Jena und im Saale-Holzlandkreis wider.

1 GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 – Kurzbericht“, Januar 2023

2 Vtw „Textbausteine für den Geschäftsbericht 2022 – Stand Januar 2023“

Nach Angaben der offiziellen Statistikstelle lebten zum Jahresende 2020 etwa 108.857 Einwohner in Jena (Vergleich 2021: 108.140). Damit nahm die Bevölkerungszahl erstmals nach 3 Jahren wieder zu. Dabei ist das Wachstum überwiegend auf ausländische Zuwanderung zurückzuführen. Die Zahl der ausländischen Bürger mit Hauptwohnsitz in Jena stieg im Jahr 2022 auf 13.837 (2021: 11.841)<sup>3</sup>. Trotz des Zuwachses lag die tatsächliche Einwohnerentwicklung Ende 2022 noch geringfügig unter den Annahmen einer städtischen Prognose aus 2019<sup>4</sup>, die bis 2035 von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum ausging.

Mit 43,4<sup>5</sup> Jahren Altersdurchschnitt zählt die Stadt Jena mit zu den jüngsten Kommunen in Ostdeutschland. Auch im gesamtdeutschen Vergleich liegt Jena unter dem Durchschnittswert. Die bereits jetzt schon vielerorts zu beobachtende zunehmende Überalterung der Gesellschaft lässt sich vor Ort bisher nur in einzelnen Stadtbezirken feststellen. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die ansässige Universität immer noch Anziehungspunkt für viele junge Menschen ist. Im Wintersemester 2021/22 waren nach vorläufigen Angaben der Stadt Jena etwa 21.640 Studierende eingeschrieben und somit etwa 510 weniger als im Vorjahr.<sup>6</sup> Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage durch Studierende hat sich gerade während der Corona-Pandemie gezeigt, dass ein Studium auch ortsunabhängig erfolgen kann.

In Jena standen 2022 insgesamt 60.037 Wohnungen<sup>7</sup> unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Der Wohnungsmarkt kann als ausgeglichen bezeichnet werden. Ein vom Stadtrat im Oktober 2015 beschlossenes Konzept sah bis 2022 den Neubau von 1.450 Wohnungen vor. Bis 2030 sollen weitere 1.200 Wohnungen hinzukommen. Auf Basis aktuell vorliegender Informationen zeigt sich, dass die Vorgabe für 2022 deutlich übererfüllt wurde, da allein im Zeitraum 2015 bis 2021 2.444 Wohnungen neu entstanden sind.<sup>8</sup> Mit einem Wachstum von 1.100 Privathaushalten haben sich diese im gleichen Zeitraum bezogen auf den Wohnungsbestand unterproportional entwickelt, allerdings mit einem kurzfristigen sprunghaften Anstieg in 2022 um 200 Haushalte<sup>9</sup>. Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand verbleibt damit zunächst auf niedrigem Niveau. Die Leerstands schätzung der Stadt Jena ergab für 2021 eine Leerstandsquote von 2,2%, die damit weiterhin im Bereich der Fluktuationsreserve liegt.<sup>10</sup>

### B.2. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2022 konnte die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG wiederum ein positives Jahresergebnis verzeichnen. Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.188 T€ (Vorjahr 2.580 T€) erzielt. Im Vergleich zum ursprünglich geplanten Ergebnis (493 T€) ist dies eine Erhöhung um 4.695 T€.

Die positive Planabweichung ist insbesondere zurückzuführen auf die um 3.197 T€ geringeren Aufwendungen für Instandhaltung aufgrund der erstmaligen Aktivierung der Kosten für die Modernisierung von Gebäuden die im Rahmen einer einheitlichen Baumaßnahme in einem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang und in einem Zeitraum von 10 Jahren durchgeführt werden – sowie geringeren Aufwendungen von 980 T€ für Instandhaltung allgemein. Zudem sind 982 T€ höhere Beteiligungserträge insbesondere aus einem außerordentlichen Ertrag aufgrund eines Immobilienverkaufs der Rautal-Gruppe,

3 www.jena.de. Statistik – Jena in Zahlen, Einwohner nach Melderegister (Hauptwohnsitz) zum 31.12.2022 sowie Stadtbezirksstatistik 31.12.2021

4 www.jena.de. Statistik, Bevölkerungsprognose 2019

5 www.jena.de. Bevölkerungsprognose Prognose/Ist Vergleich 2021

6 www.statistik.jena.de/jena-zahlen

7 www.jena.de. Statistik, Quartalsbericht II/2022, Gebäude- und Wohnungsbestand zum 30.06.2022

8 AG Wohnungswirtschaft, Monitoring vom 24.06.2022

9 www.jena.de Statistik, Stadtbezirksstatistik Statistische Privathaushalte 2021

10 AG Wohnungswirtschaft, Monitoring vom 24.06.2022

652 T€ zusätzliche Versicherungserträge und 350 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zu verzeichnen. Auf der Ausgabenseite sind geringere Personalaufwendungen von 154 T€ und Abschreibungen von 106 T€ zu benennen. Demgegenüber stehen 978 T€ Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens zur Stichtagsbewertung 31.12.2022 aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus sowie 1.676 T€ höhere Steuern aufgrund des höheren Jahresergebnisses.

Darüber hinaus war das Jahr 2022 geprägt die Umsetzung gesetzlicher neuer Anforderungen. Dies sind insbesondere die zum 01.12.2021 novellierte Heizkostenverordnung mit der Bereitstellung von unterjährigen Verbrauchsinformationen („UVI“) an die Nutzer, der am 30.3.2022 in Kraft getretenen „Frühwarnstufe“ und der seit 23.6.2022 ausgerufenen „Alarmstufe“ des Notfallplans zur Gasversorgung, der zwei Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig bzw. mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV, EnSimiMaV) sowie dem vom Bundesrat am 14.11.2022 gebilligten Gesetz zur „Dezember-Soforthilfe“.

### B.2.1. UMSATZENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Umsatzerlöse in Höhe von 38.515 T€ (Vorjahr 37.938 T€).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG (Angaben in T€)	2022	2021	VÄ zum Vorjahr
Sollmieten	29.200	28.941	258
Erlösschmälerung Sollmieten Leerstand	-643	-834	191
Erlösschmälerung Sollmieten Mietmind.	-113	-320	207
<b>Jahresnettokaltmiete</b>	<b>28.444</b>	<b>27.787</b>	<b>656</b>
sonstige Mieten (inkl. Pacht)	44	38	-4
Erlöse aus Umlagen	9.891	9.978	-87
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>	<b>38.369</b>	<b>37.803</b>	<b>565</b>

Der Anstieg der Jahressollmieten um 0,9% gegenüber dem Vorjahr resultiert im Besonderen aus der Wiedervermietung der Ziegesarstraße 1–3 nach umfassender Sanierung in den Jahren 2021 und 2022. Des Weiteren wirkt sich die Anpassung von Nutzungsentgelten bei Neuvermietung in dieser Entwicklung aus. Das durchschnittliche monatliche Nutzungsentgelt liegt im Jahr 2022 bei 5,98 €/qm (Vorjahr 5,93 €/qm). Die durchschnittlichen Nutzungsentgelte der Genossenschaft befinden sich in den Großwohnsiedlungen im preiswerten bis mittleren Preissegment, in den anderen Wohnlagen überwiegend im mittleren Preissegment.

### B.2.2. ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Der Immobilienbestand stellt sich zu den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

IMMOBILIENBESTAND	2022 Anzahl	qm	2021 Anzahl	qm
Wohneinheiten	6.389	388.872	6.398	388.906
Gewerbeeinheiten	61	6.815	60	6.781
Stellplätze, Garagen, Fahrradgaragen	1.906	0	1.906	0
sonstige Einh., Gäste-WE, Pachtgärten	24	2.306	25	2.346
<b>Gesamt</b>	<b>8.380</b>	<b>397.933</b>	<b>8.389</b>	<b>398.033</b>

Die Veränderungen im Wohnungsbestand beruhen hauptsächlich auf umgesetzten Grundrissänderungen im Rahmen der Komplexsanierung Ziegesarstraße 5.

### B.2.3. VERMIETUNGSSITUATION

Der Leerstand zum Stichtag 31.12.2022 liegt mit 2,6% deutlich unter dem Vorjahresniveau (3,7%). Der Leerstand von insgesamt 166 Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 240) beinhaltet 112 sanierungsbedingt nicht vermietete Wohnungen (Vorjahr 158).

Die Quote der Erlösschmälerungen (Erlösschmälerungen im Verhältnis zur Sollmiete) beträgt 2,6% (Vorjahr 4,0%).

Im Geschäftsjahr wurden 486 (Vorjahr 565) Wohnungen gekündigt und 582 (Vorjahr 575) neu vermietet. Das Vermietungsgeschäft war auch geprägt von dem Bezug des Sanierungsobjektes Ziegesarstraße 3 (48 Verträge) sowie der Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine (52 Verträge). Die Fluktuationsquote (Zahl der externen Kündigungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand der Genossenschaft) ist mit 6,1% deutlich gegenüber dem Vorjahr gesunken (7,5%).

### LEERSTAND JE WOHNGEBIET

	2022			2021		
	Anzahl WE/GE	Anzahl Leerstand absolut	Anteil Leerstand zu Bestand Wohngebiete %	Anteil Wohngebiet am Leerstand %	Anzahl Leerstand absolut	Anteil Wohngebiet am Leerstand %
Lobeda	2.651	118	4,5	71	163	68
Stadt/Umland	1.813	18	1,0	11	43	18
Winzerla	1.986	30	1,5	18	34	14
<b>Gesamt</b>	<b>6.450</b>	<b>166</b>	<b>2,6</b>	<b>100</b>	<b>240</b>	<b>100</b>

Insbesondere der Leerstand in Lobeda ist zum Stichtag von Sanierungsmaßnahmen stark beeinflusst. So lag hier der allgemeine Leerstand bei 15 Wohnungen, dies entspricht 0,6%.

**B.2.4. INSTANDHALTUNG, SANIERUNG UND NEUBAU**

Die Modernisierung in den Bestandsobjekten war geprägt von der Sanierung in der Ziegesarstraße 5 – 7. Im Jahr 2022 wurden hier 2.712 T€ aufgewendet. Zudem wurden Strangsanierungen mit einem Gesamtvolumen von 3.540 T€ fortgeführt.

In das Neubauvorhaben „Erlenhöfe“ wurden 2022 22.906 T€ investiert.

Investitionen für Instandhaltung, Sanierung und Neubau

**INVESTITIONEN FÜR INSTANDHALTUNG, SANIERUNG UND NEUBAU**

(Angaben in T€)	2022	2021	VÄ zum Vorjahr absolut
Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand	6.659	10.094	-3.435
nachträgliche Herstellungskosten (ohne Bauvorbereitung)	4.033	7.954	-3.921
Bauvorbereitungskosten	508	654	-146
Anlagen in Bau	25.905	2.804	23.102
<b>Gesamt</b>	<b>37.105</b>	<b>21.506</b>	<b>15.599</b>

(Abbildung 4: Investitionen für Instandhaltung, Sanierung und Neubau)

Im Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand sind 2.602 T€ Zuführungen zu Rückstellungen für in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachzuleistende Instandhaltungsleistungen enthalten. In den nachträglichen Herstellungskosten und Bauvorbereitungskosten sind Rückstellungen in Höhe von 401 T€ enthalten.

**B.2.5. SPAREINRICHTUNG**

Die Spareinrichtung der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG wird seit Februar 2004 geführt. Zum Stichtag 31.12.2022 hat sie ein Sparvolumen von 96.236 T€ erreicht (Vorjahr 91.936 T€). Dabei lag der Zuwachs an Spareinlagen ohne Berücksichtigung der Zins- und Bonuskapitalisierung mit 3.186 T€ unter dem Vorjahreswert von 3.537 T€ jedoch über der ursprünglichen Jahresplanung von 2.000 T€. Der Einlagenzufluss spiegelt dabei das allgemeine Verbraucherverhalten wieder, wonach 2022 die Sparquote der privaten Haushalte unter dem Vorjahresniveau lag.<sup>11</sup>

Die Spareinlagen dienen ausschließlich der Finanzierung der Baumaßnahmen.

Der Durchschnittszinssatz per 31.12.2022 beträgt 1,14 % p.a. (Vorjahr 1,20 %).

<sup>11</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_493\\_811.html#:~:text=Auch%20aufgrund%20der%20Wirkung,Vorjahreswert%20\(10%2C4%20%25\).](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_493_811.html#:~:text=Auch%20aufgrund%20der%20Wirkung,Vorjahreswert%20(10%2C4%20%25).)

**B.2.6. PERSONAL**

Der Personalbestand betrug zum 31.12.2022 (ohne Vorstand) 59 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 55) sowie 5 Auszubildende.

Der zum 01.02.2022 bestellte Interimsvorstand setzte sich im Rahmen eines Auswahlverfahrens durch und wurde im Juli 2022 zum 01.01.2023 für fünf Jahre als Vorstand bestellt.

**B.2.7. FINANZLAGE****Verbundene Unternehmen**

Die **Rautal WOHNBAU VERWALTUNGS und BETEILIGUNGS GmbH Jena** ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG. Zwischen beiden Unternehmen besteht seit dem 01.01.2002 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Rautal Unternehmensgruppe ein positives Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 1.053 T€ (Vorjahr 684 T€).

Insgesamt ist gemäß Jahresabschluss 2022 der Rautal WOHNBAU VERWALTUNGS und BETEILIGUNGS GmbH Jena die Vermögens- und Finanzlage geordnet. Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Die **WG VERMIETUNGS GmbH Jena** entstand ursprünglich durch Verkauf der nicht veräußerten Wohnungen aus der Privatisierungsaufgabe im Zusammenhang mit dem Altschuldenhilfegesetz. Gesellschafterin ist zu 100% die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG. Mit Wirkung vom 01.01.2013 besteht ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein positives Ergebnis in Höhe von 228 T€ (Vorjahr 55 T€) erwirtschaftet. Insgesamt ist gemäß Jahresabschluss 2022 der WG VERMIETUNGS GmbH Jena die Vermögens- und Finanzlage geordnet. Die Liquidität war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

**B.2.8. UMWELTSCHUTZ/ NACHHALTIGKEIT**

Alle relevanten Umweltschutzvorschriften werden beachtet.

Die Genossenschaft beschäftigt sich aktuell und im Rahmen von Strategiekonzepten mit umweltrelevanten Themen, wie zum Beispiel der Schaffung von Voraussetzungen für Elektromobilität, dem verbrauchs-senkenden Umbau von Heizungssystemen oder der Umstellung der Freiflächenbewirtschaftung. Im Jahr 2022 wurde mit dem CO<sub>2</sub>-Monitoring begonnen, um daraus in den Folgejahren die Dekarbonisierungsstrategie abzuleiten.

**B.2.9. FAZIT**

Im Ergebnis kann die Genossenschaft mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund des positiven Ergebnisses sowie der umgesetzten erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und der getätigten Neuinvestitionen auf ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr zurückblicken.

## B.3. LAGE

## B.3.1. ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE (Angaben in T€)	2022	2021	VÄ
Betriebsergebnis	5.509	2.292	3.217
Finanzergebnis	-1.132	-135	-997
Beteiligungs-/Holdingsergebnis	1.041	525	516
neutrales Ergebnis	1.596	533	1.063
Steuern von Einkommen und Ertrag	-1.826	-635	-1.191
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.188</b>	<b>2.580</b>	<b>2.608</b>

(Abbildung 5: Ertragslage)

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Betriebsergebnis um 3.217 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert aus höheren Sollmieten (258 T€), geringeren Erlösschmälerungen aus Sollmiete (-398 T€) und geringeren Instandhaltungskosten gemäß Ergebnis Hausbewirtschaftung (-3.168 T€). Ergebnismindernd wirken sich höhere Abschreibungen (158 T€) sowie höhere Verwaltungsaufwendungen gemäß Ergebnis Hausbewirtschaftung (432 T€) aus.

Kennzahl	Definition	Einheit	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
EBITDA	Jahresergebnis - Beteiligungsergebnis+ Fremdkapitalzinsen - Zinseinnahmen + Steuern von Einkommen/ Ertrag - Abschreibung	€/qm	40,6	31,8	8,8
	durchschnittl. Wohn-/Gewerbefläche				
Eigenkapitalrentabilität	Jahresergebnis vor Ertragssteuern	%	4,6	2,2	2,4
	Eigenkapital				

Kennzahl	Definition	Einheit	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
Verhältnis Zinsaufwand zu Nettokaltmiete	Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel	%	5,9*	5,9*	0,0
	Sollmiete - Erlösschmälerung				
Mietenmultiplikator	Buchwerte Wohn-/ Geschäftsbauten	%	8,8	9,1	-0,3
	Sollmiete - Erlösschmälerung				

(Abbildung 6: Kennzahlen zur Ertragslage)

\* einschließlich 90 % der Zinsaufwendungen Spareinrichtung

Wir schätzen die Ertragslage als stabil ein.

## B.3.2. FINANZLAGE

Die flüssigen Mittel (Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten) der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG beliefen sich zum 31.12.2022 auf 9.584 T€ (Vorjahr 11.080 T€). Dies bedeutet eine Verringerung um 1.496 T€ im Geschäftsjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG (Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
Cashflow	12.109	11.774	335
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13.958	12.838	1.120
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.397	-13.186	-14.211
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.939	-1.124	13.063
VÄ Aktivposten aus der Vermögensrechnung	4	15	11
Zahlungswirksame VÄ Finanzmittelfonds	-1.496	-1.457	-39
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.080	12.537	-1.457
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.584	11.080	-1.496

(Abbildung 7: Kapitalflussrechnung)

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.120 T€ auf 13.958 T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stieg gegenüber dem Vorjahr um 14.211 T€. Der ausgewiesene Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 27.397 T€ liegt 7.004 T€ über dem prognostizierten Wert in Höhe von 20.393 T€.

#### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

(Angaben in T€)	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	13.958	12.838	1.120
Zinsaufwendungen	-1.808	-1.817	9
planmäßige Tilgung der Dauerfin.-mittel	-4.165	-4.116	-49
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>	<b>7.985</b>	<b>6.905</b>	<b>1.080</b>

(Abbildung 8: ergänzende wohnungswirtschaftliche Cash-Flow-Betrachtung)

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben, die Finanzlage ist geordnet.

#### B.3.3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der Genossenschaft belief sich zum Jahresende auf 335.240 T€ (Vorjahr 314.212 T€) und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 21.028 T€ bzw. 6,7 %.

Auf der Aktivseite resultierte diese Entwicklung insbesondere aus der Erhöhung des Sachanlagevermögens um 23.203 T€, hier vor allem für Baukosten des Neubauprojektes „Erlenhöfe“ (sozialer Wohnungsbau) sowie aus nachträglichen Herstellungskosten für die begonnene Bestandssanierung „Ziegesarstraße“ und für die Strangsanierung der Schrödingerstraße 32–42. Diesen Erhöhungen stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Aufgrund von stichtagsbezogenen kursbedingten Abschreibungen, im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus reduzierte sich der Wertpapierbestand um 970 T€. Der Bestand an flüssigen Mitteln verringerte sich um 1.496 T€.

Auf der Passivseite wird die gestiegene Bilanzsumme durch das höhere Eigenkapital in Höhe von 5.146 T€ bestimmt. Die Entwicklung des Eigenkapitals basiert insbesondere auf 186 T€ höheren Geschäftsguthaben, der Erhöhung der Ergebnisrücklagen um 2.714 T€ sowie dem gegenüber dem Vorjahr um 2.247 T€ gestiegenen Bilanzgewinn. Zudem erhöhten sich die Rückstellungen um 702 T€. Die Verbindlichkeiten stiegen um insgesamt 15.247 T€. Dabei erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 9.638 T€ und die Spareinlagen um 4.300 T€.

Kennzahl	Definition	Einheit	2022	2021
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	%	45,8	47,2
	Bilanzsumme			
Verschuldungsgrad	Dauerfinanzierungsmittel	%	18,4*	16,6*
	Bilanzsumme			
Anlagendeckungsgrad	Dauerfin.mittel + Sonderposten + langfristige Rückstellung	%	72,2*	72,9*
	Anlagevermögen			
Objektverschuldung	Darlehen Kreditinstitute	€/qm	155,83*	131,94*
	Fläche Wohneinh. + Gewerbe (31.12.)			

(Abbildung 9: Kennzahlen zur Vermögenslage)

\* ohne Berücksichtigung von Spareinlagen

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### C.1. PROGNOSEBERICHT

#### ÜBERBLICK

Für 2023 bleibt die konjunkturelle Entwicklung sowie deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt Jena abzuwarten. Wir gehen bisher nach wie vor von einer insgesamt konstanten Wohnungsnachfrage aus. Mittel- bis langfristig sehen wir Handlungsbedarf in den Großsiedlungen Lobeda und Winzerla. In diesen Gebieten wirken wir schon jetzt durch Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Balkonerweiterungen und Aufzugsanbauten einer moderat sinkenden Wohnungsnachfrage entgegen. Es besteht weiteres Umbaupotenzial.

Aufgrund der Veränderung von Mieterstrukturen und möglicher Bevölkerungsschwankungen einerseits sowie einem deutlichen Zuwachs an neu errichteten Wohnungen andererseits rechnen wir mit Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Jena und daraus folgend in den Wohngebieten Lobeda und Winzerla mit leicht steigenden Leerständen. Diese möglichen Entwicklungen bewerten wir jedoch als begrenzt- und steuerbar.

In unseren Planungen haben wir unter dem Aspekt der kaufmännischen Vorsicht im Zeitraum bis 2027 mit quartiersbezogenen Leerständen von bis zu 3,4% gerechnet.

Unsere Wettbewerbsvorteile sind nach wie vor die im Vergleich zum Hauptmitbewerber vergleichbar moderaten Nutzungsentgelte sowie der hohe Sanierungs- und Modernisierungsstand in unseren Häusern.

#### UMSATZENTWICKLUNG

Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG geht bis Ende 2023 von einer Steigerung der Umsatzerlöse um 1,4 Mio. € auf 39,9 Mio. € aus. Bei nahezu gleichbleibenden „Soll-Mieten nach Erlösschmälerung“ tragen mit einer Steigerung der „Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten um 1,1 Mio. € maßgeblich zur Steigerung bei. Daneben wirken sich Anpassungen der Mieten nach Modernisierungsmaßnahmen, Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen sowie allgemeine Mietanpassungen nach § 558 BGB aus.

#### ERGEBNISENTWICKLUNG

Im Jahr 2023 wird ein um 3,5 Mio. € rückläufiges Jahresergebnis in Höhe von 1,7 Mio. € geplant. Neben der Erhöhung der Umsatzerlöse um 1,4 Mio. €, sind um 4,2 Mio. € erhöhte „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“, geplante „Aufwendungen aus Verlustübernahmen“ der Tochtergesellschaften von 155 T€ nach „Erträgen aus Gewinnabführung“ von 1,3 Mio. €, einem Rückgang des Aufwandes „Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens“ von 1,0 Mio. € und einem um 1,3 Mio. € verringerten Aufwand für „Steuern vom Einkommen und Ertrag“. Der geplante Anstieg der „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ resultiert insbesondere aus einem geplanten

Anstieg der warmen und kalten Betriebskosten um 3,2 Mio. € auf 13,7 Mio. €. In den Folgejahren bis 2027 erwarten wir Jahresüberschüsse in einer Bandbreite zwischen 1,7 Mio. € und 3,0 Mio. €.

#### INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNGEN

Im Kerngeschäftsfeld Wohnen liegt der Fokus auch in den nächsten Jahren auf weiteren umfangreichen Investitionen in eine permanente Aufwertung. Der Schwerpunkt der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen liegt dabei aktuell in Lobeda. Darüber hinaus werden auch im Bereich der laufenden Instandhaltung weiter umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Die Strangsanierungen werden kontinuierlich entsprechend einer erstellten Strategie fortgeführt.

Der Anteil der mit einem Aufzug erschlossenen Wohnungen soll sich in den folgenden Jahren weiter erhöhen. Aktuell befinden sich 44% aller Wohnungen in Objekten, die mit einem Aufzug ausgestattet sind. Steigende Neben- und Folgekosten werden berücksichtigt.

In nachgefragten Stadtteilen (z. B. Jena Zentrum / Nord / West / Wenigenjena) wird der Aufbau des Bestandes angestrebt.

Wir erwarten, dass neue Investitionen mit deutlich höheren Kosten verbunden sind. Der Thüringer Preisindex für Bauleistungen für Wohngebäude in Thüringen hat sich um 23,3% per November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat erhöht. Detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind dabei die Grundlage für Investitionsentscheidungen.

#### FINANZEN

Die geplanten weiteren Modernisierungen des Bestandes sowie die Errichtung von neuen Wohnungen wird auch in den Folgejahren weitere Finanzierungen erfordern. Beabsichtigt ist, neben einer weiteren zweckgebundenen Akquisition von Spareinlagen, auch Kapitalmarktdarlehen sowie zinsbegünstigte Darlehen und Zuschüsse öffentlicher Fördermittelgeber in Anspruch zu nehmen.

Die Spareinlagen werden sich nach einem Durchschnittszinssatz von 1,14% p.a. im Jahr 2022 auf 1,63% im Jahr 2023 erhöhen. Für die Spareinlagen wird mittelfristig ein Zuwachs erwartet. Aufgrund des im Jahr 2022 deutlich gestiegenen Marktzinsniveaus gehen wir in den Folgejahren mit weitersteigenden Finanzierungskosten im Sparbereich sowie der Bankenfinanzierung aus.

Insgesamt erfolgt die Neuaufnahme von Verbindlichkeiten auf Basis konkret geplanter Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Über die konkrete Finanzierungsform wird vorhaben bezogen entschieden.

#### SONSTIGES

Am 19.01.2022 wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Prüfung des Geschäftsbetriebes nach § 44 KWG angeordnet. Geprüft werden sollen die internen Kontrollverfahren, die Aufbau- und Ablauforganisation, die Einhaltung der Vorgaben der MaRisk sowie die Tätigkeit von Aufsichtsrat und Vorstand. Die Prüfung ist zum Erstellungszeitpunkt des Lageberichtes abgeschlossen. Ein abschließender Bescheid der BaFin steht noch aus.

## C.2. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### RISIKOMANAGEMENT

Die Genossenschaft ist ein wirtschaftlich stabiles Wohnungsunternehmen, welches sich auch in der aktuellen Krisensituation positiv entwickelt hat. Allerdings ist die aktuelle konjunkturelle Entwicklung mit hohen Risiken behaftet. Als Folge könnte eine sich verschlechternde Entwicklung des Wohnungsmarktes in Jena künftige Ertragssteigerungen schmälern. Für die aktuelle Unternehmensplanung wurde mit moderaten Mietsteigerungen (Sollmieten vor Erlösschmälerungen) gerechnet; im Jahr 2023 0,7% und bis zum Jahr 2027 von durchschnittlich 2,7% p.a.

Die inflationären Tendenzen haben sich über Bau- und Energiebranche auf die allgemeinem Lebens- und Produktionskosten ausgeweitet und wirken sich negativ auf die Ertragskraft der Wohnungsgenossenschaft aus. Dabei trifft der historische Preisanstieg bei Investitionskosten im Jahr 2022 auf deutlich steigende Bauzinsen und unsichere Förderbedingungen. Steigende Instandhaltungsaufwendungen belasten die Jahresergebnisse. Die hohen Preisanstiege für Fernwärme, Gas und Strom lassen die so genannte zweite Miete für unsere Mitglieder deutlich steigen. Es muss mit steigenden Forderungsausfällen gerechnet werden.

Der sich vollziehende Klimawandel und die damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben stellt auch die Genossenschaft vor große Herausforderungen. Diese bestehen in der Umsetzung von Investitionen zur Emissionsreduktion des Gebäudebestandes, dem klimaadäquaten Neubau, sowie der CO<sup>2</sup>-neutralen Energieversorgung mit dem angestrebten Ziel von Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Schließlich fordern sich ändernde Lebens-, Arbeits- und Konsummodelle eine permanente Anpassung des Wohnungs- sowie Dienstleistungsangebotes der Genossenschaft. Die weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen belasten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Umsetzung. Andere größere Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft werden derzeit nicht gesehen. Das Risikomanagement ist Bestandteil der Unternehmensführung und ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Im Rahmen der jährlichen Planungs- und Strategiebesprechung werden innerhalb der Gremien der Genossenschaft mögliche Risiken definiert und analysiert. Durch das Risikofrühwarnsystem, das Controlling, die Interne Revision und die regelmäßige Berichterstattung werden die potenziellen Risiken überwacht, Abweichungen aufgezeigt, kritische Prozesse erkannt sowie eingeleitete Maßnahmen erfasst und kontrolliert.

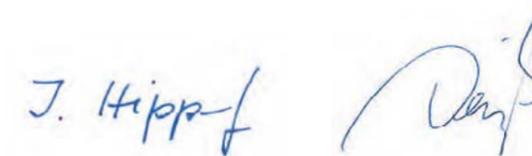
Wenn beim prognostizierten Bevölkerungswachstum die Haushalte tatsächlich unterproportional wachsen, könnte das zu in den Planungen berücksichtigten Leerständen von bis zu 3,4%, in den Großwohnsiedlungen führen. Andererseits bietet dieser Druck dort auch die Chance, dass die Genossenschaft sich aufgrund der getätigten hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen deutlich von Mitbewerbern absetzen kann. Der höhere Sanierungsstand in Verbindung mit den auf die jeweiligen Wohnqualitäten bezogenen durchschnittlich niederen Ansatz bei den Nutzungsentgelten sollte dazu führen, dass der Leerstand hier begrenzt werden kann.

### RISIKOGRUNDSÄTZE

- Das Leistungsangebot der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG umfasst Wohnen, Sparen und Dienstleistungen rund um das Wohnen.
- Im Rahmen des Vermietungsgeschäftes ist eine Bonitätsprüfung vorgeschrieben. Darüber hinaus erfolgt eine Bonitätsprüfung bei neuen Geschäftspartnern.
- Geschäfte, deren Risikogehalt wir nicht abschätzen können oder deren Risiko nach vorheriger Prüfung zu hoch ist, werden nicht getätigt.
- Voraussetzung für Geschäfte, insbesondere bei Baumaßnahmen, ist die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit.
- Zur Begrenzung unserer Risiken setzen wir auf das Prinzip der Diversifizierung. Hier sind unser Immobilienbestand, unsere Kundenstrukturen sowie die Unternehmensfinanzierung zu nennen.

Im Rahmen der regelmäßigen bzw. anlassbezogenen Risikoinventur werden insbesondere Marktpreis-, Liquiditäts-, Adressausfall- und operationelle Risiken untersucht. Mit Hilfe von Stressszenarien werden Gefährdungspotentiale aufgrund von außergewöhnlichen, aber plausiblen Ereignissen überprüft und notwendiger Handlungsbedarf aufgezeigt. Im Rahmen der Risikoselbsteinschätzung werden die einzelnen Risiken beurteilt und deren Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit ermittelt.

Jena, 17.03.2023



Iris Hippauf

Andreas Deiß

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG



Ziegesarstraße 1 – 7, Baujahr 1983, wird in diesem Jahr 40 Jahre alt

## 08. LISTE DER VERTRETER

## Amtszeit 2020 – 2025

### WAHLBEZIRK STADTZENTRUM / JENA-OST

Zuständigkeitsbereich:

Am Markt, Am Planetarium, Am Rähmen, Arvid-Harnack-Straße, Bachstraße, Camsdorfer Straße, Camsdorfer Ufer, Frauengasse, Georg-Büchner-Straße, Georg-Weerth-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße, Sonnenhof

#### VERTRETER\*

Albrecht, Susanne	Pähtz, Wolfgang
Bräutigam, Patrick, Dr.	Rücker, Michael
Fleischer, Brigitte	Schäfer, Katja
Geyer, Helmut, Prof. Dr.	Schöttke, Frank
Heinz, Sieglinde	Schumann, Annemarie
Heise, Eva-Maria	Speckamp, Peter, Dr.
Hopf, Steffi	Völkel, Karsten
Hopf, Sarah Rosanna	Wiedemann, Klaus
Jost, Ronald	Wöllner, Michael
Magerhans, Alexander, Prof. Dr.	

### WAHLBEZIRK UMLAND

Zuständigkeitsbereich:

Am Heerweg, Am Rosengarten, Brückenstraße, Große Scheeren, Herbert-Teuscher-Straße, Jenaer Straße, Lerchenweg, Neustraße, Straße der AWG, Wilhelm-Bender-Straße, Zum Stünzertal

#### VERTRETER\*

Ille, Steffen  
Köppel, Matthias  
Stecher, Renate

\* in alphabetischer Reihenfolge

### WAHLBEZIRK WINZERLA-ALT

Zuständigkeitsbereich:

Hanns-Eisler-Straße, Helene-Weigel-Straße, Johannes-R.-Becher-Straße

#### VERTRETER\*

Gebhardt, Jens  
Jeworowski, Stefan  
Winn, Steffen

### WAHLBEZIRK WINZERLA-MITTE

Zuständigkeitsbereich:

Bauersfeldstraße, Boegeholdstraße, Ernst-Zielinski-Straße, Hugo-Schrade-Straße, Schomerusstraße, Schrödingerstraße 2–6, 8–18, 20–30, 32–42, 27–37, Wanderslebstraße

#### VERTRETER\*

Clauß, Torsten  
Eitner, Klaus, Dr.  
Erlar, Gino  
Hartung-Blödorn, Karin  
Höfer, Ilona

Jähne, Gabriele  
Maurer, Brigitte  
Meß, Markus  
Renner, Sebastian  
Schwarz-Kanis, Susanne

#### ERSATZVERTRETER

Wagner, Dirk

### WAHLBEZIRK WINZERLA-NORD

Zuständigkeitsbereich:

Anna-Siemsen-Straße, Max-Steenbeck-Straße, Schrödingerstraße 86, 88–92, 96, Wacholderweg

#### VERTRETER\*

Burghardt, Gudrun  
Eulenstein, Ines  
Hambach, Ralf, Dr.  
Leithold, Philipp

Puhfürß, Bärbel  
Thierbach, Mike  
Urban, Sabine

#### ERSATZVERTRETER

Szakács, Monika

**WAHLBEZIRK LOBEDA-MITTE**

Zuständigkeitsbereich:

Drackendorfer-Straße, Ernst-Schneller-Straße, Liselotte-Herrmann-Straße, Richard-Sorge-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Salvador-Allende-Platz, Tieckstraße, Ziegesarstraße

## VERTRETER\*

## ERSATZVERTRETER\*\*

Adrion, Mike	Kühn, Wolfgang	Ziermann, Sophia
Daus, Brigitte	Müller, Frank	
Flämlich-Winckler, Martina	Schmidt, Gottfried, Dr.	Schrodt, Steffen
Große, Edgar	Seela, Dieter	Dammasch, Jürgen
Jungmann, Claudia	Stolle, Achim, Dr.	Sanow, Daniel

**WAHLBEZIRK LOBEDA-OST**

Zuständigkeitsbereich:

Carolinestraße, Musäusring, Novalisstraße

## VERTRETER\*

## ERSATZVERTRETER\*\*

Brumme, Bernd	Müller, Jochen, Dr.	Scharlock, Wolf-Dieter
Hildenbrandt, Rolf	Neitzel, Renate	Wollmann, Werner
Kutsche, Michaela		

\* in alphabetischer Reihenfolge

\*\* in der Reihenfolge des möglichen Nachrückens

**WAHLBEZIRK LOBEDA-WEST**

Zuständigkeitsbereich:

Felix-Auerbach-Straße, Fritz-Ritter-Straße, Hans-Berger-Straße, Lindenstraße, Platanenstraße, Stauffenbergstraße, Theobald-Renner-Straße, Werner-Seelenbinder-Straße

## VERTRETER\*

## ERSATZVERTRETER\*\*

Auerswald, Regina	May, Gudrun	Hoffmann, Sibylle
Auerswald, Birgit	Pfeil, Torsten	Sack, Thomas
Bauer, Jürgen	Schmoginski, Ilse	Schneider, Sabine
Greif, Jonas	Thoß, Reiner	
Hundt, Sebastian		

**WAHLBEZIRK NORD 1**

Zuständigkeitsbereich:

Dornburger Straße, Freiligrathstraße 23, Friedrich-Wolf-Straße, Leipziger Straße, Scharnhorststraße

## VERTRETER\*

Dönicke, Torsten	Schulze, Frank
Lambrecht, Konrad	Stricker, Peter
Müller, Mike	

**WAHLBEZIRK NORD 2**

Zuständigkeitsbereich:

Altenburger Straße, Am Hang, Carl-Orff-Straße, Closewitzer Straße, Erich-Kuithan-Straße, Freiligrathstraße 96-100, Friedenstraße, Gotthard-Neumann-Straße, Merseburger Straße, Naumburger Straße, Schützenhofstraße, Telemannweg, Lützener Straße, Zeitzer Straße

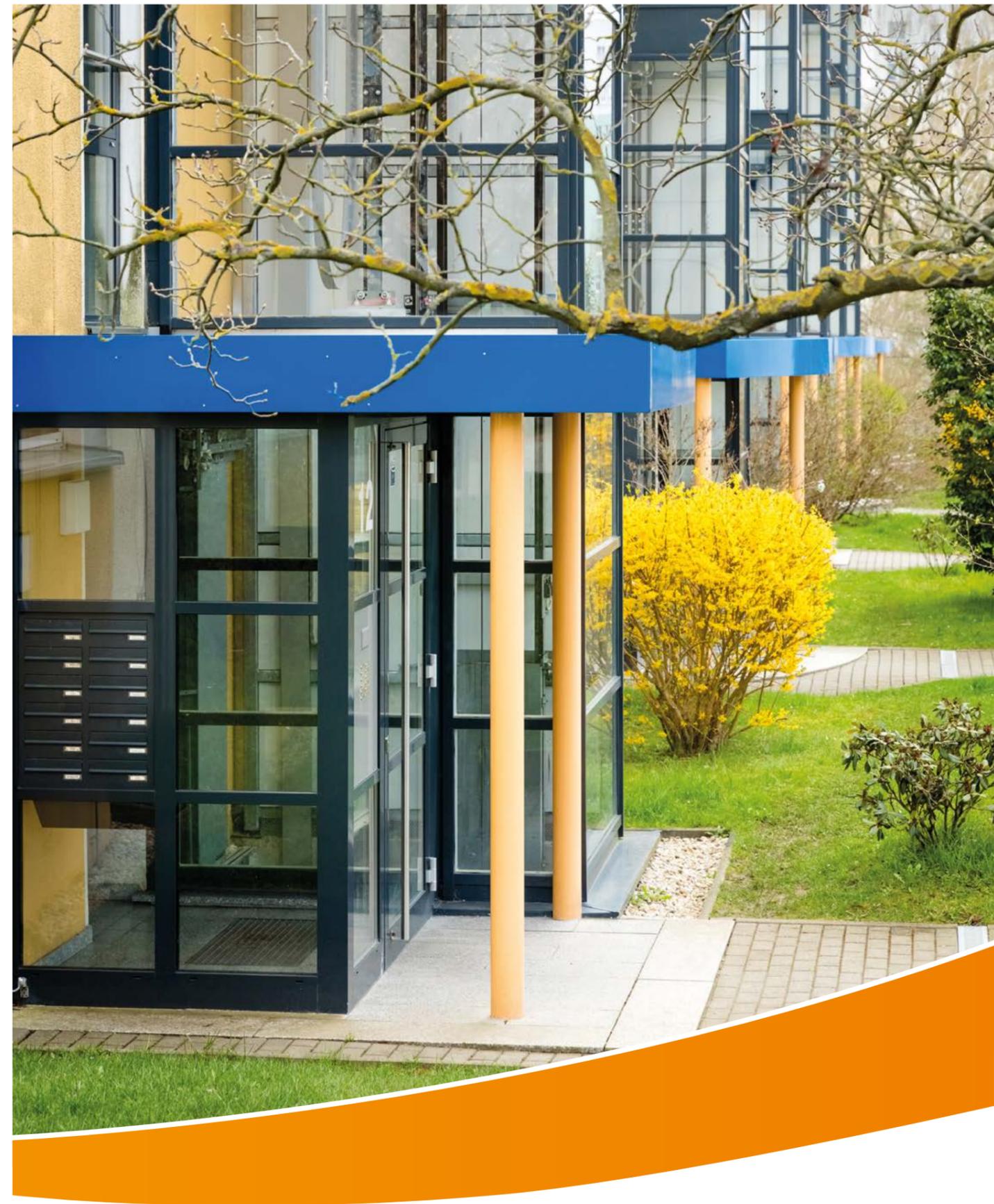
## VERTRETER\*

Baum, Henry	Nowak, Jens	Liebeskind, Kurt
Fischer, Katrin	Schubert, Michael	Dittmar, Karin
König, Brigitte	Schütte, Heidrun	Friedrich, Klemens
Matschuck, Matthias	Steffen, Helga	
Mattasch, Uwe	Winkler, Lutz	

## ERSATZVERTRETER\*\*

\* in alphabetischer Reihenfolge

\*\* in der Reihenfolge des möglichen Nachrückens



## IMPRESSUM

---

Herausgeber:

**Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG**

Postanschrift: Sonnenhof 9, 07743 Jena

Besucheranschrift: Löbdergraben 4, 07743 Jena

Genossenschaftsregisternummer 200.105

Fotos: Grit Hiersemann

Gestaltung: Werbeagentur ideenwert

Druck: Druckerei Willy Groer GmbH & Co.KG

BERATUNG  
MITBESTIMMUNG  
**WOHNEN**  
TRADITION  
REGIONAL  
FAIRNESS  
VERANTWORTUNG

**SERVICE**  
LEBENSQUALITÄT

MITEINANDER  
SICHERHEIT  
**STABILITÄT**

**SPAREN**  
BETREUUNG  
EINE STARKE GEMEINSCHAFT  
MITGESTALTUNG

