



Einheit

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

## GESCHÄFTSBERICHT

2024



**IMPRESSUM**

Wohnungsgenossenschaft  
Einheit eG  
HAUS DES WOHNENS  
Karl-Marx-Platz 4  
99084 Erfurt

Telefon: 0361 5557-300  
Telefax: 0361 5557-870  
post@wbg-einheit.de  
WWW.WBG-EINHEIT.DE

Amtsgericht Jena  
GnR 100 118

Redaktionsschluss: 29. April 2025

	Seite
<b>VORWORT DES VORSTANDES</b>	4
<b>HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024</b>	
Bilanz zum 31.12.2024	8
Gewinn- und Verlustrechnung	
für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024	10
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024</b>	
A Allgemeine Angaben	12
B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	13
I Bilanz	13
II Gewinn- und Verlustrechnung	13
D Sonstige Angaben	14
<b>ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024</b>	
Anlage 1: Anlagenspiegel zum 31.12.2024	18
Anlage 2: Rücklagenspiegel zum 31.12.2024	20
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024	20
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2024</b>	
1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
1.1 Zweck des Unternehmens	22
1.2 Rahmenbedingungen	22
1.3 Markt- und Wettbewerbssituation in Erfurt	24
1.4 Geschäftsergebnis und Bestandsdaten	26
1.5 Vermietungssituation	26
1.6 Umsatzerlöse	26
1.7 Investitionen in den Bestand	27
1.8 Betriebliche Organisation (Personal- und Sozialbereich)	27
1.9 Finanzinvestitionen	27
1.9.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	27
1.9.2 Beteiligungen	27
1.9.3 Wertpapiere	27
1.9.4 Finanzierungsmanagement	27
1.10 Spareinrichtung	27
2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	28
2.1 Vermögenslage	28
2.2 Finanzlage	30
2.3 Ertragslage	32
2.4 Nichfinanzielle Leistungsindikatoren	33
3 Prognosebericht	34
4 Chancen-und-Risiko-Bericht	35
Bestätigungsvermerk	42
Bericht des Aufsichtsrates	46

**„ERFOLG IST DAS ERGEBNIS VON PERFEKTION,  
HARTER ARBEIT, LERNEN AUS FEHLERN,  
LOYALITÄT UND BEHARRLICHKEIT.“**

Colin Powell

Die Welt ist im Wandel und unsere Gesellschaft unterliegt tiefgreifenden Veränderungen in diesem allumfassenden Wandlungsprozess.

Keine gute Voraussetzung für Wirtschaft und gesellschaftliches Miteinander.

Das stellte uns 2024 als Genossenschaft vor große Herausforderungen, wie ständig neue und flexible Anpassungsstrategien zu entwickeln, Problembewältigungstaktiken auszuarbeiten und diplomatische Entscheidungen zu treffen, um letztendlich die klare und sichere Steuerung unseres blauen Ozeandampfers in diesem Sturm zu garantieren.

Weiterhin belastet uns eine erhebliche Inflation, exorbitante Baupreise, kaum bezahlbare Energiekosten und eine Politik, die unsere ganze Kraft und unser Durchhaltevermögen fordert.

Umso mehr ist der Ihnen vorliegende Geschäftsbericht zu würdigen. Dieser ist in diesem Jahr für uns Zeugnis, trotz spürbarer Umbruchzeiten, unseren Anspruch auf unserem Kerngeschäft zu halten und weiter fortzusetzen.

Im vergangenen Jahr haben wir, trotz vielfachen Gegenwinds, unsere Genossenschaft in ihren unterschiedlichsten Geschäftsfeldern sehr erfolgreich geführt. Beispielgebend hierfür ist der Zusammenhalt unserer Mitglieder, welchen wir gezielt stärken konnten. Wir haben weiterhin kontinuierlich saniert und instand gehalten, aber vor allem die uns zur Verfügung stehenden Ressourcen effektiv und gewinnbringend einsetzen. Dies war im zurückliegenden Jahr eine strategische, wie logistische Herausforderung. Auf die Ergebnisse können wir nun stolz sein.

Wie Sie, verehrter Leser erkennen werden, konnten wir unser Jahresergebnis und die daraus resultierenden finanziellen Mittel zur Zufriedenheit aller Genossenschaftsmitglieder weiter ausbauen. Auch hier bewährt sich unsere Strategie der wohlüberlegten Instandhaltung, Modernisierung, verbunden mit unserer einmalig in Deutschland etablierten Mitgliederbetreuung im Rahmen unseres Lotsensystems und den Begegnungsstätten.

Wir danken allen Mitgliedern für Ihre Treue und innere Verbundenheit, allen Gremien für ihre Unterstützung, vor allem unseren Mitarbeitern für Ihre wertvolle und sehr erfolgreiche Arbeit im Sinne unserer Genossenschaft.

So können wir die kommenden Jahre gut meistern.

Unsere Einheit, einfach mehr!

Christian Büttner  
Vorstandsvorsitzender

Christian Gottschalk  
Vorstand



Vorstandsvorsitzender  
**Christian Büttner**

Vorstand  
**Christian Gottschalk**



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

JAHRESABSCHLUSS FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR  
**2024**



## BILANZ ZUM 31.12.2024 (ANGABEN IN €)

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Erworбene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	27.590,93	51.137,30
2. Geleistete Anzahlungen	10.620,75	38.211,68
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	231.893.524,88	240.064.624,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.644.402,16	4.718.141,56
3. Grundstücke ohne Bauten	1.638.244,30	1.637.968,30
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	720.154,01	510.332,35
5. Anlagen im Bau	11.019,93	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	501.911,11	366.668,01
7. Geleistete Anzahlungen	200.926,03	239.610.182,42
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00
2. Beteiligungen	138.403,06	313.403,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>239.961.797,16</b>	<b>247.674.116,53</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	13.758.534,36	13.077.440,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	51.502,09	92.825,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	347,59	248,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80,61	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	151.137,65	203.067,94
III. Wertpapiere		
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.508.124,20	12.923.221,64
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>292.121.905,39</b>	<b>295.518.404,45</b>

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	451.515,00	395.870,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.151.785,00	11.371.420,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.025,00	11.658.325,00
II. Kapitalrücklage		
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66	90.338.289,66
2. Gesetzliche Rücklage	13.014.026,89	12.773.552,19
3. Andere Ergebnisrücklagen	123.519.079,71	226.871.396,26
IV. Bilanzgewinn		
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>240.087.437,68</b>	<b>238.191.422,84</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	18.266,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.809.954,91	1.828.220,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.695.796,89	11.789.752,34
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	26.549.781,46	27.470.148,60
3. Erhaltene Anzahlungen	16.346.625,60	16.097.132,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.382,62	44.035,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.021,82	235.261,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Vorjahr:	29.817,96 30.551,83	48.633,67 50.079.242,06
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>292.121.905,39</b>	<b>295.518.404,45</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2024 BIS 31.12.2024  
(ANGABEN IN €)**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	45.291.567,83	45.638.431,77
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.011,07	45.305.578,90
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		681.094,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		582.894,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.094.122,80
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.302.827,59	25.588.928,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.863,56	26.316.691,15
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>20.252.876,53</b>	<b>19.853.196,44</b>
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	4.419.438,69	4.018.222,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Vorjahr: 159.500,91 152.665,76	1.024.218,04	5.443.656,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		931.723,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		8.543.597,98
9. Erträge aus Beteiligungen		8.510.094,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr: 15.335,46 9.018,40		2.841.742,65
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr: 0,00 0,00		2.529.968,38
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.500,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.299.613,88</b>	<b>3.597.185,94</b>
14. Sonstige Steuern		894.866,84
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.404.747,04</b>	<b>2.700.640,87</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	240.474,70	270.064,09
b) Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	1.711.876,94	1.952.351,64
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>452.395,40</b>	<b>461.664,40</b>



# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR **2024**



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

## A ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena, GnR 100 118.

Das Gründungsdatum ist der 02.12.1892.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 haben wir nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Kreditwesengesetzes (KWG) in der aktuellen Fassung sowie unserer Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear unter Zugrundelegung einer drei- und zehnjährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Soweit die Voraussetzungen des § 255 Abs. 1 HGB vorliegen, werden Modernisierungskosten zu Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf Zugegänge werden zeitanteilig vorgenommen.

Abschreibungen auf Wohnbauten werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorschriften [§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (ESTG)] wie folgt vorgenommen:

Fertigstellung nach dem 31.12.1924 mit 2,0 % p. a.

Fertigstellung vor dem 01.01.1925 mit 2,5 % p. a.

Abschreibungen auf Geschäftsbauten werden mit 2,0 %, 2,5 %, 4,0 % und 5,0 % p. a. vorgenommen.

Nach dem 31.12.2000 fertiggestellte Außenanlagen werden mit 6,67 % p. a., Einstellplätze mit 5,26 % p. a. und Garagen auf eigenem Grund und Boden mit 5,0 % p. a. abgeschrieben.

Feuerwehrzufahrten werden mit 11,11 % p. a. und außenliegende Abstellräume mit 6,25 % p. a. abgeschrieben.

Spielplätze werden mit 10,0 % p. a. entsprechend der Einkommensteuerrichtlinie (ESTR) R 6.4 Abs. 2 abgeschrieben. Gegenstände der Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5,0 % p. a. und 33,3 % p. a. linear abgeschrieben.

Ab dem 01.01.2018 werden selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten, verminder um eine darin enthaltene Vorsteuer, € 250,00 nicht übersteigen, direkt den entsprechenden Aufwandskonten zugeordnet (§ 6 Abs. 2 ESTG). Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert ab € 800,00 werden ab dem 01.01.2018 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen weisen noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet. Dabei werden Abschläge für Leerstände vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert unter Beachtung erkennbarer Risiken ausgewiesen. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtig, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Auf der Aktivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Die gemäß § 5 Abs. 1 unserer Satzung aufgrund des Beitritts zu leistenden Zuzahlungen zum Eigenkapital werden als Kapitalrücklage ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt (§ 253 Abs. 1 HGB). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem Barwert bilanziert (§ 253 Abs. 2 HGB).

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Auf der Passivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

## C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I BILANZ

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1 des Anhangs) verwiesen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 13.758,5 (Vorjahr: Tsd. € 13.077,4). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 16.346,6 (Vorjahr: Tsd. € 16.097,1) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Positionen „Forderungen aus Vermietung“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von Tsd. € 10,2 (Vorjahr: Tsd. € 11,6) enthalten.

Das Wertpapier wird zum 31.12.2024 in Höhe seiner historischen Anschaffungskosten mit Tsd. € 21.594,0 bilanziert (31.12.2023: Tsd. € 21.594,0). Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (18,25 %), Renten (80,17 %), Futures (0,15 %), Bankguthaben (0,39 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (1,04 %). Es bestehen zum 31.12.2024 keine Rückgabebeschränkungen.

Aus wesentlichen temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der entsprechenden Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Hinsichtlich der Entwicklung der Rücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 2 des Anhangs) verwiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre diskontiert (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages sind zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt.

Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ haben einen wesentlichen Umfang die Rückstellungen für:

Ausstehende Betriebskosten	959,5 Tsd. €
Altersteilzeit	405,7 Tsd. €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	128,8 Tsd. €

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit den Vermögensgegenständen verrechnet, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dienen. Die verrechneten Vermögensgegenstände beinhalten verpfändete Termingeldanlagen bei der Commerzbank AG (Tsd. € 300,1). Dieser Betrag wurde mit dem nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB diskontierten Erfüllungsbetrag aus den Alterszeitverträgen in voller Höhe verrechnet.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeiten-Spiegel (Anlage 2 des Anhangs) verwiesen.

### II GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Wesentliche periodenfremde Erträge sind nicht zu verzeichnen. Periodenfremde Aufwendungen betragen Tsd. € 127,0 für Betriebs- und Heizkosten.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als „davon“-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

Versicherungsentschädigung	174,6 Tsd. €
----------------------------	--------------

In den sonstigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen für Gemeinschaftsräume	112,5 Tsd. €
-------------------------------------	--------------

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen für EDV	652,7 Tsd. €
Aufwendungen für Mitgliederbetreuung	388,4 Tsd. €
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	181,3 Tsd. €
Aufwendungen für Objektschutz	144,0 Tsd. €
Aufwendungen aus der Insolvenszsicherung für Altersteilzeit	133,7 Tsd. €
Aufwendungen für Reinigung der Geschäftsräume	103,8 Tsd. €
Leasinggebühren für Fuhrpark	101,1 Tsd. €

**D SONSTIGE ANGABEN**

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Zahlungsversprechen gegenüber dem „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen“ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Höhe von Tsd. € 235,4 (Vorjahr: Tsd. € 235,4).

2. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag geplante Instandhaltungsaufwendungen sowie Wohnumfeldgestaltung, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen Tsd. € 55,7. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2025.

3. Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

Die Genossenschaft ist mit 5,0 % Mitgesellschafter des TVD Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH. Das entspricht einem Gesellschaftsanteil von Tsd. € 1,5. Die Beteiligung wurde zu den Anschaffungskosten (Tsd. € 138,4) bilanziert.

Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der Gesellschaft wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

4. Es bestehen Anteile an verbundenen Unternehmen:

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Einheit Erhalten GmbH. Die Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht Jena erfolgte am 25.09.2024 unter HRB 522377.

Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 mit einem Geschäftsanteil zu einem Nennbetrag von € 25.000,00. Darüber hinaus erfolgte eine Kapitaleinlage in Höhe von € 150.000,00.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2024 € 140.586,88, bei einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 34.413,12.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Kaufmännische Angestellte		Technische Angestellte	
	2024	Vorjahr	2024	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	27,3	26,2	25,7	26,6
Teilzeitbeschäftigte	7,0	6,9	2,3	1,2

Darüber hinaus werden 2 Auszubildende beschäftigt.

Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2024 somit bei 62,3 Arbeitnehmern.

6. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2024	9.738 Mitglieder
Zugang	442 Mitglieder
Abgang	423 Mitglieder
Stand zum 31.12.2024	9.757 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von Tsd. € 11.371,4 auf Tsd. € 11.151,8 absolut um Tsd. € 219,6 vermindert (Vorjahr: Verminderung Tsd. € 233,6).

7. Mietkautionen:

Zum Bilanzstichtag wurden Mietkautionen von Tsd. € 20,7 treuhänderisch verwaltet.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Christian Büttner	Vorstandsvorsitzender
Christian Gottschalk	Vorstand

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jens-Peter Tzschoppe	Vorsitzender
Jürgen Tscheschel	Stellv. Vorsitzender
Klaus Adamek	Schriftführer
Haik Lengenfeld	Stellv. Schriftführerin
Angelika Dietzel	
Guido Kläser	
Karel Schweng	

11. Nachtragsberichterstattung:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahrs sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.

12. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 2.404,7 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 240,4 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 1.711,9 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2024 ein Bilanzgewinn von Tsd. € 452,4.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von Tsd. € 226,2 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 2 % zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von Tsd. € 226,2 in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Erfurt, 29. Januar 2025

Wohnungsgenossenschaft Einheit eG  
- DER VORSTAND -

Christian Büttner

Christian Gottschalk



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

ANLAGEN ZUM ANHANG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2024



## ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2024 (ANGABEN IN €)

Posten	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	zum 31.12.2024
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Erworben Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	277.086,77	0,00	0,00	0,00	277.086,77
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.620,75	0,00	0,00	10.620,75
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>277.086,77</b>	<b>10.620,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>287.707,52</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	462.106.125,24	49.886,08	0,00	0,00	462.156.011,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.442.149,57	0,00	0,00	0,00	5.442.149,57
3. Grundstücke ohne Bauten	1.637.968,30	276,00	0,00	0,00	1.638.244,30
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.148.789,50	248.898,32	108.547,40	186.841,17	2.475.981,59
5. Anlagen im Bau	0,00	11.019,93	0,00	0,00	11.019,93
6. Bauvorbereitungskosten	366.668,01	135.243,10	0,00	0,00	501.911,11
7. Geleistete Anzahlungen	186.841,17	200.926,03	0,00	-186.841,17	200.926,03
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>471.888.541,79</b>	<b>646.249,46</b>	<b>108.547,40</b>	<b>0,00</b>	<b>472.426.243,85</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	175.000,00	0,00	0,00	175.000,00
2. Beteiligungen	138.403,06	0,00	0,00	0,00	138.403,06
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>138.403,06</b>	<b>175.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313.403,06</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>472.304.031,62</b>	<b>831.870,21</b>	<b>108.547,40</b>	<b>0,00</b>	<b>473.027.354,43</b>

Abschreibungen					Restbuchwerte	
Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Um-buchungen	Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
225.949,47	23.546,37	0,00	0,00	249.495,84	27.590,93	51.137,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.620,75	0,00
<b>225.949,47</b>	<b>23.546,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>249.495,84</b>	<b>38.211,68</b>	<b>51.137,30</b>
222.041.500,46	8.220.985,98	0,00	0,00	230.262.486,44	231.893.524,88	240.064.624,78
724.008,01	73.739,40	0,00	0,00	797.747,41	4.644.402,16	4.718.141,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.638.244,30	1.637.968,30
1.638.457,15	225.326,23	107.955,80	0,00	1.755.827,58	720.154,01	510.332,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.019,93	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	501.911,11	366.668,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.926,03	186.841,17
<b>224.403.965,62</b>	<b>8.520.051,61</b>	<b>107.955,80</b>	<b>0,00</b>	<b>232.816.061,43</b>	<b>239.610.182,42</b>	<b>247.484.576,17</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.403,06	138.403,06
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313.403,06</b>	<b>138.403,06</b>
<b>224.629.915,09</b>	<b>8.543.597,98</b>	<b>107.955,80</b>	<b>0,00</b>	<b>233.065.557,27</b>	<b>239.961.797,16</b>	<b>247.674.116,53</b>

## ANLAGE 2

### RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2024 (ANGABEN IN €)

Art der Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahrs	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
1. Kapitalrücklage	1.082.521,02	22.800,00	0,00	1.105.321,02
2. Ergebnisrücklagen				
2.1 Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	90.338.289,66	0,00	0,00	90.338.289,66
2.2 Gesetzliche Rücklage	12.773.552,19	240.474,70	0,00	13.014.026,89
2.3 Andere Ergebnisrücklagen	121.576.370,57	1.942.709,14	0,00	123.519.079,71
<b>Gesamtsumme Ergebnisrücklagen</b>	<b>224.688.212,42</b>	<b>2.183.183,84</b>	<b>0,00</b>	<b>226.871.396,26</b>
<b>Gesamtsumme Rücklagen</b>	<b>225.770.733,44</b>	<b>2.205.983,84</b>	<b>0,00</b>	<b>227.976.717,28</b>

### VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2024 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten	<b>6.695.796,89</b>	<b>1.630.882,91</b>	<b>4.090.338,46</b>	<b>974.575,52</b>	<b>6.695.796,89</b>	GPR <sup>1</sup>
Vorjahr	11.789.752,34	5.095.519,77	4.879.089,94	1.815.142,63	11.789.752,34	
Erhaltene Anzahlungen	<b>16.346.625,60</b>	<b>16.346.625,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	16.097.132,00	16.097.132,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	<b>15.382,62</b>	<b>15.382,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	44.035,49	44.035,49	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	<b>423.021,82</b>	<b>423.021,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	235.261,27	235.261,27	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>48.633,67</b>	<b>48.633,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	69.650,48	69.650,48	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.529.460,60</b>	<b>18.464.546,62</b>	<b>4.090.338,46</b>	<b>974.575,52</b>	<b>6.695.796,89</b>	
Vorjahr	28.235.831,58	21.541.599,01	4.879.089,94	1.815.142,63	11.789.752,34	
Spareinlagen						
3-monatige Kündigungsfrist	<b>15.390.350,96</b>					
Vorjahr	17.413.515,54					
Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist	<b>11.159.430,50</b>					
Vorjahr	10.056.633,06					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.549.781,46</b>					
Vorjahr	27.470.148,60					
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>50.079.242,06</b>					
Vorjahr	55.705.980,18					

<sup>1</sup> GPR = Grundpfandrechte



# LAGEBERICHT DES VORSTANDES

# 2024



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

# 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

## 1.1 ZWECK DES UNTERNEHMENS

Der Zweck der Genossenschaft besteht hauptsächlich in der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb der Spareinrichtung. Weiterhin fördert die Genossenschaft die sozialen und kulturellen Beziehungen ihrer Mitglieder.

## 1.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag und unserem Geschäftsmodell sind wir ein regional bezogenes Wohnungsunternehmen mit einer Spareinrichtung. Aufgrund dieser regionalen Abhängigkeit sind wir im Gegensatz zu globaleren Unternehmen stark von den Entwicklungen in unserer Geschäftsregion in Erfurt abhängig.

Neben der allgemeinen und branchenspezifischen Entwicklung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ist daher unser Fokus insbesondere auf die Entwicklungen in der Landeshauptstadt Erfurt gerichtet.

Ausgehend von unserem Geschäftsmodell sind wir in unserer Unternehmensentwicklung und -strategie insbesondere von der demografischen und sozioökonomischen Entwicklung der Bevölkerung und damit von der konkreten Nachfrage in Erfurt geprägt.

Die allgemeinen und regionalen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmen maßgeblich die Entwicklungen an unserem Wohnungsmarkt in Erfurt. Die konjunkturelle Gesamtentwicklung einschließlich der Zins- und Preisentwicklungen wirkt mittelbar auf diesen Markt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2024 erneut in die Rezession gerutscht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist im Jahr 2024 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Im Jahr 2023 hatte sich das BIP preisbereinigt um 0,3 % reduziert. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen haben im Jahr 2024 eine bessere wirtschaftliche Entwicklung verhindert.

Die deutsche Exportwirtschaft war auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt. Obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt zunahm, sind die deutschen Exporte gesunken. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter

Druck. Dazu trugen die immer noch hohen Energiekosten bei. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, ebenso aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten auch die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch weiterhin hohe Baupreise belastet. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 weiter.

Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,2 % und war damit deutlich geringer als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Die Nettokaltmieten verteuerten sich bundesweit im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,1 % (Vorjahr 2,0 %).

In Thüringen erhöhten sich die Verbraucherpreise nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt 2024 ebenfalls um 2,2 % (Vorjahr: 6,2 %). Die Nettokaltmieten stiegen im Jahr 2024 in Thüringen um durchschnittlich 1,0 % (Vorjahr 0,5 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen. Im August 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich ebenfalls 3,1 % betragen. Im Vergleich zum August 2024 erhöhten sich die Baupreise im November 2024 um 0,4 %. In Thüringen lagen entsprechend der Presseinformation des Thüringer Landesamtes für Statistik die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2024 um 2,5 % über dem Vorjahrsniveau. Im Vergleich zum vergangenen Berichtsmonat (August 2024) verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 0,4 %.

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland 294.400 Wohnungen gebaut. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 0,3 % oder 900 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit hat sich die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen seit dem Jahr 2021 kaum verändert (2021: 293.400; 2022: 295.300). Zuvor war die Zahl der Wohnungen von 159.800 im Jahr 2010 bis auf 306.400 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen. Im Jahr 2023 meldeten die Thüringer Bauaufsichtsbehörden insgesamt 4.123 fertiggestellte Wohnungen. Gegenüber 2022 war das nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik ein leichter Zuwachs von 1,9 %.

In Erfurt wurden insgesamt 621 Wohnungen im Jahr 2023 geschaffen. Davon entfielen 552 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hatte sich im Vergleich zu 2022 die Bautätigkeit in Erfurt erheblich erhöht. Im Jahr 2022 waren insgesamt 350 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 325 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2023 in Erfurt lässt vermuten, dass sich die Anzahl der Baufertigstellungen für Wohnungsneubauten zukünftig wieder deutlich reduzieren könnte. Entsprechend den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik wurden in Erfurt im Jahr 2023 für den Wohnungsneubau für nur 87 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Mit 49 Wohnungen betraf dies geplante Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Im Jahr 2022 wurden noch für 850 Wohnungen im Wohnungsneubau Baugenehmigungen erteilt. Davon entfielen 763 Wohnungen auf Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen. Die bisher vorliegenden Baugenehmigungszahlen für Wohnungsneubau des Thüringer Landesamtes für Statistik für die ersten elf Monate des Jahres 2024 mit 123 Wohnungen in Erfurt (davon 91 Einheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen) lassen ebenso nicht erwarten, dass die Neubautätigkeit sich mittelfristig in Erfurt wieder erheblich erhöht.

Die im Jahr 2022 geänderte und im Jahr 2023 fortgesetzte Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) hatte bewirkt, dass sich die Zinsen für die Baufinanzierung in einem kurzen Zeitraum erheblich erhöht haben. Aufgrund der abgeschwächten Inflation hat die EZB im Jahr 2024 eine weitere Zinswende eingeleitet und alle drei Leitzinsen in vier Schritten wieder reduziert. Durch diese erneut geänderte Zinspolitik der EZB haben sich die Zinsen für die Baufinanzierung wieder etwas reduziert und liegen dennoch deutlich über dem Niveau vor 2022. Neben den stark steigenden Baupreisen hat dies gleichfalls die erforderliche Investitionstätigkeit in den Wohnungsneubau und ebenso in die energetischen Sanierungen massiv erschwert. Die wieder gesunkenen Bauzinsen sollten zwar die Investitionstätigkeit etwas erleichtern, aus unserer Sicht sind aber vor allem die hohen Baukosten maßgeblich für die erschwerte Investitionstätigkeit. Diese sind zwar mit geringerer Dynamik, ebenso im Jahr 2024 weiter gestiegen.

Im zweiten Halbjahr 2024 wurden die ersten Ergebnisse gleichfalls zu den Bevölkerungsdaten aus dem Zensus 2022 veröffentlicht. Auf Basis der Fortschreibung dieses Zensus hatte Erfurt entsprechend den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) am 31. Dezember 2023 insgesamt 219.549 Einwohner. Im Vergleich zur Fortschreibung nach dem vorhergegangenen Zensus 2011 zum gleichen Zeitpunkt ergab sich für Erfurt daraus eine höhere Bevölkerungszahl von 3.874 Personen bzw. +1,8 %. Diese Veränderungen sind enorm. Für Thüringen beträgt diese Differenz zum gleichen Zeitpunkt dagegen -7.465 Personen bzw. -0,4 %.

Für Gesamtdeutschland hat das Bundesamt für Statistik ebenfalls den Bevölkerungsstand auf Basis der Fortschreibungen dieser beiden Zensus veröffentlicht. Auf Basis des Zensus 2011 hatte Deutschland am 31. Dezember 2023 eine Einwohneranzahl von 84,7 Mio. Personen. Nach der Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2022 hat die gesamte Bundesrepublik nur 83,5 Mio. Einwohner. Dies sind immerhin 1,2 Mio. Einwohner weniger und es ergibt sich daraus ein zensusbedingter Bevölkerungsverlust von -1,4 %.

Das TLS hat auf Basis des Zensus 2022 bereits die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 30. September 2024 für Thüringen und ebenso für Erfurt veröffentlicht. Nach dieser Fortschreibung hatte Erfurt zu diesem Zeitpunkt 218.427 Einwohner. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 verringerte sich die Bevölkerungsanzahl von Erfurt um 1.122 Personen bzw. -0,5 %. Thüringen hat in diesem Zeitraum ebenfalls Einwohner verloren. Bei einem Bevölkerungsrückgang von 11.095 Personen errechnet sich, wie in Erfurt, ein Einwohnerverlust von -0,5 %.

Die bereits veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt für das Gesamtjahr 2024 ergeben ebenfalls ein Einwohnerverlust für Erfurt. Zum 31. Dezember 2024 zählt die Landeshauptstadt Erfurt laut Einwohnermelderegister eine Bevölkerung von 215.199 Personen mit Hauptwohnsitz. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 hat Erfurt nach der stadteigenen Statistik 1.068 Einwohner verloren. Dies ist ein relativer Bevölkerungsverlust von -0,5 %. Nach diesen Zahlen hat Erfurt im Jahr 2024, wie zuletzt im Jahr 2021, wieder Einwohnerverluste. In den Jahren 2022 und 2023 hatte Erfurt, ebenso nach dieser Statistik, noch Einwohnergewinne. Der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2024 in Erfurt resultiert nach den Angaben der Stadtverwaltung maßgeblich aus dem negativen Geburtensaldo und nicht erzielten Wanderungsgewinnen. Noch konkreter benannte die Stadtverwaltung einen Geburtenrückgang und geringere Zuwanderungen als Ursachen für den Einwohnerverlust im Jahr 2024 in Erfurt.

Der Arbeitsmarkt hat in Folge der langanhaltenden wirtschaftlichen Schwäche in Deutschland zwar zunehmend geschwächt, blieb aber dennoch bisher insgesamt robust. So betrug nach den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote im Dezember 2024 deutschlandweit 6,0 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs um +0,3 % erhöht. In Thüringen hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt geringfügig besser entwickelt. Im Dezember 2024 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von 6,2 %, diese hat sich im Vergleich zum Dezember 2023 um +0,2 % erhöht. In Erfurt betrug im Dezember 2024 die Arbeitslosenquote 6,1 %, diese ist im Vergleich zum Vorjahresmonat nur um +0,1 % gestiegen. Damit hatte Erfurt sowohl im Vergleich zu Gesamtdeutschland als ebenso zu Thüringen die bessere Entwicklung im Jahreszeitraum.

Für unseren Wohnungsmarkt sind daher nicht nur die allgemeinen, sondern auch die differenzierten Entwicklungen der Rahmenbedingungen von großer Bedeutung. Auch wenn wir die weiteren Entwicklungen und Auswirkungen der andauernden Krisen sowie deren Herausforderungen an unsere Genossenschaft nicht seriös beurteilen können, betrachten wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit und auch zukünftig noch nicht als existentiell gefährdend für unser Unternehmen. Die Rahmenbedingungen sind aber wie bereits erstmalig im Jahr 2022, im Vergleich zu den Jahren vor 2022, deutlich kritischer und können gleichfalls die Entwicklung unserer Genossenschaft belasten.

## 1.3 MARKT- UND WETTBEWERBSSITUATION IN ERFURT

Erfurt ist die Metropole im Freistaat Thüringen. Der Thüringer Landtag, die Landesregierung und das Bundesarbeitsgericht haben ihren Sitz in Erfurt. Die Stadt Erfurt hat in den letzten Jahren durch bedeutende Neuansiedlungen von Unternehmen aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit eine erhebliche positive Entwicklung hinsichtlich der Arbeitsmarktsituation zu verzeichnen und ist einer der attraktivsten Wohnstandorte in Thüringen. Inwieweit diese Entwicklung durch die andauernden Krisen beeinträchtigt wird, können wir derzeit nicht abschätzen.

Erfurt ist nach Jena weiterhin der bedeutendste Hochschulstandort in Thüringen. In Erfurt waren im Wintersemester 2023/2024 in den beiden öffentli-

chen Hochschulen (Universität Erfurt und Fachhochschule Erfurt) ca. 10.000 Studenten immatrikuliert. Zum Wintersemester 2019/2020 zog der Hauptsitz der Internationalen Hochschule IUBH (Priv. FH) von Bad Honnef nach Erfurt um. Im Wintersemester 2023/2024 waren in dieser privaten, staatlich anerkannten Fachhochschule ca., 96.000 Studierende, überwiegend im Fernstudium an verschiedenen Standorten eingeschrieben. Weiterhin studierten in der HMU Health and Medical University Erfurt, einer privaten und staatlich anerkannten Universität, im Wintersemester 2023/2024 ca. 300 Studierende.

Erfurt ist daher aufgrund seiner Bildungsangebote und der sich langfristig positiv entwickelnden Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation auch attraktiv für den Zuzug von jüngeren Altersgruppen.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat am 31. Januar 2023 die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Thüringen veröffentlicht. Diese umfasst die Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung für die kreisfreien Städte und Landkreise Thüringens. In dieser Berechnung, die auf die Ist-Werte des Jahres 2021 aufbaut, wurden dennoch die Zuzüge aus der Ukraine im Jahr 2022 berücksichtigt. Diese Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf den Fortschreibungen auf Basis des Zensus 2011 und ist immer noch die aktuelle veröffentlichte Vorausberechnung.

Nach dieser Berechnung wird für Erfurt folgende Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042 erwartet:

Jahr	2021	2025	2023	2035	2040	2042	2021 bis 2042	dto. in %
Anzahl Einwohner	213.200	214.900	215.200	215.100	215.400	215.700	2.400	1,1%

Entsprechend dieser Berechnungen ergibt sich für Erfurt bis zum Jahr 2042 ein Bevölkerungsgewinn von 2.400 Einwohnern bzw. +1,1 %. Den höchsten Zuwachs an Einwohnern hatte Erfurt dabei in den Jahren 2022 bis 2025 mit +1.700 Personen. Dies resultiert aus den Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, die in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden. Nach 2025 wird für Erfurt bis zum Jahr 2042 nur noch ein Einwohnergewinn von 800 Personen prognostiziert. Mit +0,4 % Einwohnergewinn in diesem langfristigen Zeitraum ist dies im eigentlichen eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Voraussetzung für diese stabile Bevölkerungsentwicklung sind aber auch in dieser Prognose wieder positive Wanderungssalden, die die Sterbeüberschüsse aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleichen. Nach den Berechnungen

des TLS hat Erfurt von 2022 bis 2042 ein Wanderungsgewinn von 18.100 Personen. Demgegenüber steht ein Sterbeüberschuss von 15.600 Personen.

Basierend auf den aktuellen Bevölkerungsentwicklungen und der dritten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS sowie externer und eigener Researchs erwarten wir folgende wesentliche Entwicklungen der demografischen Rahmenbedingungen in Erfurt:

- Obgleich der unterschiedlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten drei Jahren von 2022 bis 2024, die auch maßgeblich von Sondereffekten beeinflusst waren, gehen wir nicht davon aus, dass Erfurt in den nächsten Jahren erheblich an Bevölkerung gewinnt oder verliert. Wir rechnen vielmehr mit einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen auf jetzigem Niveau entsprechend der dritten regionalisierte

ten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2023 und der Anpassungen aus der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die ausschließliche Voraussetzung dafür ist aber weiterhin ein positives Außenwanderungssaldo, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Erfurt weiter negativ sein wird. Die Außenwanderungssalden werden daher auch die Richtung und die Dynamik der weiteren Entwicklung bestimmen. Die aktuell wieder verstärkte Suburbanisierung in das Umland von Erfurt könnte diese Entwicklung zusätzlich bremsen, daher ist auch die Bereitstellung von bezahlbarem Bauland durch die Stadt Erfurt entscheidend für die zukünftigen Entwicklungen.

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen nach Anzahl, Haushaltsgröße und -struktur ist ebenfalls unbestimmt und wir gehen dennoch davon aus, dass die absolute Anzahl der Haushalte weiter steigen wird.
- Die Alterung der Bevölkerung wird auch mittelfristig in der absoluten Nachfrage weiterhin auf den Wohnungsmarkt in Erfurt wirken.
- Die Polarisierung der Nachfragehaushalte nach Einkommen wird bestehen bleiben und es wird weiterhin ein sehr hoher Bedarf an preiswerterem Wohnraum bestehen.
- Die potenziell zunehmende Altersarmut wird zusätzlich die Nachfrage nach preiswertem und ebenso barrierearmen Wohnraum verschärfen.
- Der Ausländeranteil und die Anzahlen der Einwohner mit Migrationshintergrund werden weiter, mit nicht vorhersagbarer Dynamik, steigen. Dabei werden insbesondere auch die Arbeits- und Bildungsmigrationen im Rahmen der EU-Freizügigkeit mit der Hauptkunft aus Osteuropa oder gleichfalls andere Zuwanderungen diese Entwicklungen forcieren und tragen. Daher besteht auch für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Erfurt ein enger Zusammenhang zu der Beschäftigtenentwicklung in der Region. Sollten sich diesbezüglich auch durch die aktuellen Krisen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder negativer entwickeln, wird sich voraussichtlich auch die Bevölkerung in Erfurt entgegen unseren Annahmen entwickeln und erheblicher schrumpfen.
- Weiterhin kann die Anzahl der Ausländer in Erfurt durch noch stärkere Flüchtlingsbewegungen steigen. Dabei könnte ebenso zukünftig neben den Kriegs- und Wirtschaftsflüchtlingen die weltweite Klimakrise diese Zuwanderungen forcieren.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG ist mit ihrem Wohnungsportfolio hinsichtlich der aktuellen und der zukünftigen Marktentwicklung sehr gut in Erfurt positioniert. Der Marktanteil unserer Genossenschaft am Erfurter Mietwohnungsmarkt beträgt fast 8 %. Zusammen mit den weiteren sieben großen und kleineren Erfurter Vermietungsgenossenschaften sind ca. ein Viertel aller Mietwohnungen in Erfurt dem genossenschaftlichen Wohnen zuordenbar. Die Genossenschaften sind der stabile Faktor am Erfurter Wohnungsmarkt.

Unsere Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern Wohnraum in allen Größen und unterschiedlichen Segmenten. Der Hauptanteil der Wohnungen befindet sich im bevorzugten Erfurter Süden. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war im Jahr 2024 wieder sehr hoch. Dies bestätigt unsere sehr hohe Vermietungsquote von 99,0 % am 31. Dezember 2024 die bereits seit vielen Jahren immer deutlich über den Quoten unserer Mitbewerber liegt. Die Genossenschaft hat durchgehend seit dem Jahr 2008 eine durchschnittliche Vermietungsquote von über 98 % und ist damit faktisch seit Jahren vollvermietet. Eine weitere Steigerung dieser Vermietungsquote ist bei einer angemessenen Herrichtung der freiwerdenden Wohnungen nur noch theoretisch möglich.

Das Wohnen in unserer Genossenschaft verbindet Sicherheit mit Verlässlichkeit, schafft Vertrauen und ist sozial verantwortbar ausgerichtet. Es wird daher auch in den nächsten Jahren eine hohe und stabile Nachfrage aufweisen.

Wir wollen auch zukünftig durch partielle Neubauinvestitionen unser Angebot abrunden und entsprechend der prognostizierten Nachfrageentwicklung qualitativ hochwertige Wohnungen für Familien-, Seniorenhäushalte und andere Haushaltstypen zusätzlich bereitstellen. Aktuell ist dies aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu vertretbaren Preisen nicht möglich.

Unser gelebtes Verständnis von der Gesamtheit des Produktes „Genossenschaftliches Wohnen“ mittels

- nachhaltig modernisierter und gepflegter Wohnungsbestände,
- partieller und bedarfsgerechter Wohnungsbauten,
- weiterer Erhöhung der nachhaltigen Wohnqualität durch einzelne wohnungs- und objekt-spezifische Modernisierungsmaßnahmen,
- gezielter nachhaltiger Wohnungsanpassungen ebenso für unsere älteren Mitglieder in Verbindung mit einem hohen Service,
- Betrieb einer genossenschaftlichen Begegnungsstätte,

- intensiv gelebter Vor-Ort-Lotsen-Betreuung,
- Einsatz eines Genossenschaftslotsen, einer Kulturlotsin, einer Soziallotsin und einer Seniorenlotsin für unsere Mitglieder sowie
- zahlreicher genossenschaftlicher Aktivitäten

hat unsere Wettbewerbsposition im Erfurter Wohnungsmarkt fest etabliert.

Zusätzlich zum Produkt Wohnen bieten wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen das Produkt Sparen durch unsere genossenschaftliche Spareinrichtung. Unsere Sparer erhalten marktattraktive Sparzinsen. Durch die Investition der anvertrauten Spareinlagen in das genossenschaftliche Wohnimmobilienvermögen werden die Qualität des Wohnens für unsere Nutzer erhöht und zusätzlich neue attraktive Wohnangebote für unsere Mitglieder geschaffen.

Die Kombination unserer Produkte Wohnen und Sparen verschafft uns in Erfurt ein Alleinstellungsmerkmal, welches uns von allen weiteren am Markt agierenden Wohnungsanbietern positiv abhebt. Diese Kombination wird auch zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg für die Genossenschaft und unsere Mitglieder sichern.

## 1.4 GESCHÄFTSERGEBNIS UND BESTANDSDATEN

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 2.404,7 (Vorjahr: Tsd. € 2.700,6) ab.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 10.407 (Vorjahr: 10.401) Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 21 (Vorjahr: 21) Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden.

	<b>Wohnungen</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Bestand zum 01.01.2024	7.273	450.568,76
Bestand zum 31.12.2024	7.273	450.521,97

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

## GEWERBE- UND SONSTIGE EINHEITEN

Des Weiteren werden

- 2.526 (Vorjahr: 2.515) Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 26 (Vorjahr: 26) gewerbliche Objekte und
- 485 (Vorjahr: 493) sonstige Einheiten (Garagen auf Pachtgrundstücken, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 117 (Vorjahr: 114) vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

## 1.5 VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahrs eine sehr gute Vermietungsquote von 99,02 % (Vorjahr: 98,95 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2024 betrug 3.933,15 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4.558,83 m<sup>2</sup>).

Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 6,65 % (Vorjahr: 6,54 %).

## 1.6 UMSATZERLÖSE

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 601,4.

Am Bilanzstichtag haben wir auf den Gesamtbestand der Genossenschaft bezogen folgende Durchschnittswerte zu verzeichnen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kaltmiete (Ist)	5,91 €/m <sup>2</sup>	5,81 €/m <sup>2</sup>
Betriebs- und Heizkosten	2,67 €/m <sup>2</sup>	2,51 €/m <sup>2</sup>

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betragen zum 31.12.2024 Tsd. € 378,1 (Vorjahr: Tsd. € 383,8).

Die Nominalforderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag Tsd. € 51,5 (Vorjahr: Tsd. € 92,8).

Handelsregister beim Amtsgericht Jena erfolgte am 25.09.2024 unter HRB 522377.

## 1.9.2 BETEILIGUNGEN

Das Unternehmen hatte im Berichtsjahr eine Beteiligung an der TVD GmbH.

## 1.9.3 WERTPAPIERE

Unser Unternehmen verfügt seit 1994 über ein Wertpapierdepot. Dieses Depot beinhaltet unterschiedlich strukturierte Wertpapiere. Hauptanteil daran bilden europäische Rentenpapiere sowie europäische Aktien, Genusscheine und Termingelder. Die durchschnittliche Verzinsung seit Auflegung per anno beträgt 3,80 % (Vorjahr: 3,80 %).

## 1.9.4 FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Im Berichtszeitraum hat das Finanzmanagement die Schwerpunkte der Arbeit wie folgt präzisiert:

- Analyse der Sparmittel
- Optimierung der Vermögensanlage zur Erzielung von regelmäßigen Zinserträgen aus liquiden Mitteln ausschließlich am Geldmarkt (Tages- sowie Festgelder)
- Optimierung des Fondsmanagements mit gleichzeitiger Festsetzung eines entsprechenden Benchmarks.

## 1.10 SPAREINRICHTUNG

Das Geschäftsjahr der Spareinrichtung war wiederum entscheidend von Vertrauen und Kontinuität geprägt.

Die Zinssätze der Spareinrichtung wurden letztmalig zum 01.06.2023 aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung für alle Sparformen erhöht.

Unsren Sparern haben wir im abgelaufenen Jahr einen durchschnittlichen Zinssatz von 1,22 % (Vorjahr: 0,57 %) vergütet.

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2024 Tsd. € 26.549,8 (Vorjahr: Tsd. € 27.470,1).

Per 31.12.2024 entwickelte sich der Bestand auf 2.153 Konten (Vorjahr: 2.306).

Die Mittel der Spareinrichtung wurden in der Genossenschaft grundsätzlich für wohnwirtschaftliche Neubauten, Wohnungsmodernisierungen und zur Ablösung von Fremdhypothesen eingesetzt.

In der Spareinrichtung wird seit Oktober 2010 eine zertifizierte Rechenzentrumslösung genutzt.

## 2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

	31.12.24		31.12.23		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Vermögen</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	239.648,4	86,1	247.535,7	87,6	-7.887,3
Finanzanlagen	313,4	0,1	138,4	0,0	175,0
	<b>239.961,8</b>	<b>86,2</b>	<b>247.674,1</b>	<b>87,6</b>	<b>-7.712,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	299,4	0,1	249,7	0,2	49,7
Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.594,0	7,8	21.594,0	7,6	0,0
	<b>21.893,4</b>	<b>7,9</b>	<b>21.843,7</b>	<b>7,8</b>	<b>49,7</b>
<b>Flüssige Mittel</b>					
Flüssige Mittel	<b>16.508,1</b>	<b>5,9</b>	<b>12.923,2</b>	<b>4,6</b>	<b>3.584,9</b>
	<b>278.363,3</b>	<b>100,0</b>	<b>282.441,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.077,7</b>
<b>Kapital</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Eigenkapital	239.580,9	86,1	237.603,8	84,1	1.977,1
Fremdkapital	6.694,2	2,4	11.687,7	4,1	-4.993,5
Spareinlagen 60 %	15.929,9	5,7	16.482,1	5,8	-552,2
	<b>262.205,0</b>	<b>94,2</b>	<b>265.773,6</b>	<b>94,0</b>	<b>-3.568,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>					
Rückstellungen	1.828,2	0,7	1.498,6	0,5	329,6
Verbindlichkeiten	3.583,2	1,3	4.058,3	1,6	-475,1
Spareinlagen 40 %	10.619,9	3,8	10.988,1	3,9	-368,2
Rechnungsabgrenzungsposten	127,0	0,0	122,4	0,0	4,6
	<b>16.158,3</b>	<b>5,8</b>	<b>16.667,4</b>	<b>6,0</b>	<b>-509,1</b>
	<b>278.363,3</b>	<b>100,0</b>	<b>282.441,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.077,7</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>Bilanzsumme laut Handelsbilanz</b>	<b>292.121,9</b>	<b>295.518,4</b>	<b>-3.396,5</b>
Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit Anzahlungen der Mieter	13.758,6	13.077,4	681,2
<b>Volumen laut Strukturbilanz</b>	<b>278.363,3</b>	<b>282.441,0</b>	<b>-4.077,7</b>

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 8.543,5, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 831,9 gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von Tsd. € 2.404,7. Nach Einstellungen in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 452,4 (Vorjahr: Tsd. € 461,7).

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 959,5 (Vorjahr Tsd. € 758,3) sowie für Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 405,7 (Vorjahr: Tsd. € 322,8).

Der Rückgang des Fremdkapitals resultiert aus planmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 4.993,5.

Die Veränderung der Spareinlagen resultiert im Wesentlichen aus der Kündigung von Sparguthaben aufgrund des Zinsmarktfeldes anderer Finanzinstitute.

In den Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 423,0 (Vorjahr: Tsd. € 235,3), Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Anteilen in Höhe von Tsd. € 506,5 (Vorjahr: Tsd. € 587,6), Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit unfertigen Leistungen in Höhe von Tsd. € 2.588,1 (Vorjahr: Tsd. € 3.019,7), Zinsabgrenzung sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Tsd. € 1,6 (Vorjahr: Tsd. € 102,1), Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 48,6 (Vorjahr: Tsd. € 69,6) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 15,4 (Vorjahr Tsd. € 44,0) ausgewiesen.

<b>Bilanzkennzahlen</b>	2024	2023
	109,48 %	107,55 %
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	82,19 %	80,60 %
Eigenkapitalquote	14,64 €/m²	25,55 €/m²
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzungsfläche	517,28 €/m²	535,16 €/m²
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/ Nutzungsfläche	2024	2023
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	0,25 %	0,77 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	15,75 %	18,13 %
EBITDA	24,24 €/m²	25,16 €/m²
Mietmultiplikator-Faktor	7,34	7,74

## 2.2 FINANZLAGE

Aus der Strukturbilanz und aus der Gewinn- und Verlustrechnung hat das Unternehmen in Anlehnung an den DRS Nr. 21 die indirekte Kapitalflussrechnung abgeleitet, welche die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung erklärt.

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 2.404,7</b>	<b>+ 2.700,6</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.543,5	+ 8.510,2
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	+ 405,2	- 492,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1,8	+ 242,2
Aufwendungen für Abrissmaßnahmen	+ 41,9	+ 0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 135,8	+ 291,4
Sonstige Beteiligungserträge	- 34,5	- 26,0
Sonstige zahlungswirksame Erträge	+ 0,0	- 15,0
Ertragsteueraufwand	+ 38,3	+ 9,7
Ertragsteuerzahlungen	- 20,0	- 10,4
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und andere Aktiva	- 143,7	- 35,6
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 470,5	+ 3.389,2
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 10.898,9</b>	<b>+ 14.564,0</b>
<b>Übertrag</b>	<b>+ 10.898,9</b>	<b>+ 14.564,0</b>

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Übertrag</b>	<b>+ 10.898,9</b>	<b>+ 14.564,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 2,3	+ 6,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 656,7	- 3.114,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 175,0	+ 0,0
Auszahlungen für Abrissmaßnahmen	- 41,9	+ 0,0
Erhaltene Zinsen	+ 272,2	+ 117,7
Erhaltene Dividenden	+ 34,5	+ 26,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 564,6</b>	<b>- 2.964,9</b>
Abnahme der Geschäftsguthaben	- 219,6	- 233,6
Eintrittsgelder	+ 22,8	+ 17,9
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.993,5	- 5.487,9
Außerplanmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	+ 0,0	- 2.016,7
Abnahme der Spareinlagen	- 920,3	- 3.363,6
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+ 0,0	+ 15,0
Gezahlte Dividende	- 230,8	- 229,8
Gezahlte Zinsen	- 408,0	- 409,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 6.749,4</b>	<b>- 11.707,8</b>
<b>Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln</b>	<b>+ 3.584,9</b>	<b>- 108,7</b>
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>+ 12.923,2</b>	<b>+ 13.031,9</b>
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	<b>+ 16.508,1</b>	<b>+ 12.923,2</b>



## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 10.898,9</b>	<b>+ 14.564,0</b>
Gezahlte Zinsen	- 408,0	- 409,1
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.993,5	- 5.487,9
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>	<b>+ 5.497,4</b>	<b>+ 8.667,0</b>

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Tsd. € 10.898,9) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit

(Tsd. € 564,6) sowie der Finanzierungstätigkeit (Tsd. € 6.749,4) zu finanzieren. Demnach erhöhte sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 3.584,9.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

	2024	2023	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	45.291,6	45.638,4	-346,8
Sonstige Erträge	385,9	442,4	-56,5
Bestandsveränderungen	681,1	-1.250,0	1.931,1
<b>Summe Erträge</b>	<b>46.358,6</b>	<b>44.830,8</b>	<b>1.527,8</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	14.220,9	13.462,2	758,7
Instandhaltungsaufwand	12.633,3	12.456,9	176,4
Personalaufwand	5.264,0	4.930,8	333,2
Abschreibungen	8.542,5	8.509,1	33,4
Zinsaufwand	375,5	392,7	-17,2
Sonstige Aufwendungen	2.839,6	2.829,4	10,2
<b>Summe Aufwand</b>	<b>43.875,8</b>	<b>42.581,1</b>	<b>1.294,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.482,8</b>	<b>2.249,7</b>	<b>233,1</b>
Finanzergebnis	256,9	105,2	151,7
Neutrales Ergebnis	-296,8	355,4	-652,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38,2	-9,7	-28,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.404,7</b>	<b>2.700,6</b>	<b>-295,9</b>

Im Jahr 2025 wollen wir in Daberstedt, in unserem größten Altstandort im Erfurter Süden, eine weitere genossenschaftliche Begegnungsstätte für unsere Mitglieder eröffnen.

## ARBEITNEHMERBELANGE

Die Genossenschaft bietet ihren Mitarbeitern attraktive Arbeitsbedingungen und bezahlt diese nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Zusätzlich profitieren unsere Mitarbeiter aus einer betrieblichen Altersversorgung. Regelmäßige Leistungsbeurteilungsgespräche sind Standard im Unternehmen und sollen ebenso die Leistungsbereitschaft der Mitarbeiter fördern. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird auch durch Teilzeitarbeitsverträge und ein flexibles Arbeitszeitmodell unterstützt. Wir fördern gleichfalls die Weiterqualifizierung unserer Mitarbeiter mit einem jährlich nicht unbedeutenden Betrag. Ein im Unternehmen vorhandener Betriebsrat vertritt die Belange der Mitarbeiter gegenüber der Unternehmensführung.

## UMWELT UND KLIMA

Hinsichtlich unserer aktuell wichtigsten Herausforderung aus den Bereichen Klima und Umwelt, der Dekarbonisierung bis 2045, haben wir durch einen externen Partner im Jahr 2023 eine CO2-Bilanz für unsere Genossenschaft erstellen lassen. Die Bilanzierung erstreckte sich auf den Immobilienbestand sowie die Verwaltung des Unternehmens. Als Referenzjahr für die Verbräuche wurde das Jahr 2022 herangezogen. Basierend auf dieser CO2-Bilanz werden wir - unter Berücksichtigung der noch bis zum 1. Januar 2026 zu erarbeitenden Wärmeplanung für die Stadt Erfurt - für unsere Genossenschaft den Klimapfad erarbeiten, um spätestens bis 2045 tatsächlich einen klimaneutralen Immobilienbestand vorweisen zu können. Dies wird die zukünftige Geschäftspolitik der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen. Die Erreichung der CO2-Neutralität bis spätestens 2045 ist gleichfalls für unsere Genossenschaft eine enorme Herausforderung. Aufgrund unserer Ausgangssituation sind wir zuversichtlich, dass wir dieses Ziel rechtzeitig und ebenso wirtschaftlich erreichen können. Neben den zukünftigen Maßnahmen zum Klimaschutz leistet die Genossenschaft bereits heute Beiträge zum Umweltschutz, die in der Öffentlichkeit wenig im Fokus stehen. Wir bewirtschaften in unseren Beständen beispielhaft eine halbe Million Quadratmeter Wohngrün. Dies entspricht 69 Fußballfeldern. Weiterhin gehören mehr als 6.000 Bäume der Genossenschaft. Diese binden Kohlendioxid und produzieren täglich Sauerstoff für unsere Erfurter Bevölkerung.

## 3 PROGNOSEBERICHT

Nicht nur in Folge des Krieges in der Ukraine haben sich ab dem Jahr 2022 ebenso für unser Unternehmen die allgemeinen Rahmenbedingungen erheblich verschlechtert. Im Jahr 2024 ist keine wesentliche Besserung eingetreten und diese Rahmenbedingungen sind durch die Herausforderungen zur Überwindung der Klimakrise zusätzlich verschärft.

Auch wenn wir die weitere Entwicklung der aktuellen Krisen und deren Folgen nicht einschätzen können, gehen wir nicht davon aus, dass sich diese Rahmenbedingungen im Jahr 2025 wieder wesentlich verbessern werden. Inwieweit diese Rahmenbedingungen sich noch kritischer entwickeln, können wir derzeit ebenso nicht beurteilen. Daher ist auch unsere Unternehmensplanung für das Jahr 2025 und die nachfolgenden Jahre wieder mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Für das Geschäftsjahr 2025 und die nachfolgenden Jahre erwarten wir eine beständige Entwicklung des Erfurter Wohnungsmarktes. Auch wenn Erfurt wieder insgesamt an Einwohnern verliert, rechnen wir mit einer weiteren hohen Nachfrage nach Wohnraum und dabei vor allem nach bezahlbarem Wohnraum. Unsere Stadt weist insgesamt einen ausgeglichenen und funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Diese Marktsituation könnte sich zukünftig verändern, wenn Erfurt dauerhaft Einwohner und damit Nachfrage verliert oder wenn in Erfurt anderseits aufgrund zu geringer Bautätigkeit bei wiederkehrendem Bevölkerungsge- winn nicht mehr genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Eine wesentliche Erhöhung des marktbedingten Leerstandsrisikos ist weder kurz- noch mittelfristig für uns absehbar. Die tatsächlichen Auswirkungen der aktuellen Krisen auf die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Erfurt und damit auf die weitere Stadtentwicklung können wir weiterhin nicht seriös bewerten.

Ausgehend von dieser Marktsituation und unserer eigenen Wettbewerbsposition rechnen wir ebenfalls für 2025 mit einer durchschnittlichen unternehmens-eigenen Vollvermietungsquote von über 98 Prozent.

Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir im Jahr 2025 Mio. € 13,0 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Im Vergleich zu 2024 wollen wir diesen Aufwand um Mio. € 0,4 weiter steigern. Dabei ist ein wesentlicher Anteil der Plansumme wieder für die Umsetzung von Maßnahmen aus unserem in Jahr 2017 begründeten Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt. Aufgrund der hohen Baupreise planen wir für 2025 keine tatsächlichen Umsetzungen von Neubaumaßnahmen. Wir werden aber dennoch bereits geplant-

te Neubauvorhaben im Jahr 2025 weiter vorbereiten und haben dafür in unsere Planungen Mio. € 0,3 einge stellt. Weitere Mio. € 0,6 sind für diverse Investitionen (z.B. Wohnumfeld) vorgesehen.

Insgesamt werden wir im Jahr 2025 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 13,9 die Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partieller Erweiterung auf hohem Niveau fortsetzen.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2025 mit einem weiteren Anstieg der Sollmieterträge um Mio. € 0,3. Dieser resultiert hauptsächlich aus der moderaten Abschöpfung der realisierbaren Mieterhöhungspotentiale auf der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Neuvermietung. Des Weiteren ist im Jahr 2025 eine allgemeine Erhöhung der Mieten für Stellplätze und Garagen in bestehenden Verträgen geplant. Für die bestehenden Verträge über Wohnraum sind bis auf sehr wenige Nachzügler unserer letzten allgemeinen Mietpreisanpassung zum 1. Januar 2023 keine allgemeinen Mieterhöhungen im Jahr 2025 vorgesehen. Die nächste allgemeine Mietpreisanpassung der bestehenden Verträge über Wohnraum werden wir frühstens zum 1. Januar 2026 vorbereiten. Für die Entwicklung der Spareinrichtung im Jahr 2025 gehen wir von einem leichten Rückgang der Spareinlagen aus. Dementgegen planen wir mit einem etwas höheren Zinsaufwand für unsere vereinnahmten Spareinlagen. Dieser begründet sich aber nicht in weiteren Zinssteigerungen aufgrund des allgemeinen Zinsmarktumfeldes, sondern ergibt sich aus der Anlagestruktur unserer vereinnahmten Spareinlagen. Wir werden auch 2025 den Markt weiter beobachten und unsere Konditionen marktgerecht steuern. Hinsichtlich des Zinsaufwandes aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erwarten wir keine Erhöhung, da alle unsere bestehenden Darlehen in den nächsten Jahren endgültig auslaufen. Insgesamt ergibt sich aus unseren Planungen für das Jahr 2025 ein sehr geringfügiger Rückgang unseres gesamten Zinsaufwandes in Höhe von TEUR 21,8 im Vergleich zum Vorjahr. Diese Reduzierung begründet sich ausschließlich im feststehenden geringeren Zinsaufwand für unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bei einem höheren Zinsaufwand im Vergleich zu 2024 für unsere Spareinlagen.

Basierend auf unseren Planungen und Annahmen für das Jahr 2025 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 1,5. Ebenso für die nachfolgenden Jahre von 2026 bis 2029 erwarten wir aus unserer Wirtschaftsplanung positive Jahresergebnisse.

Zusammenfassend prognostizieren wir, obgleich der weiterhin sehr kritischen Rahmenbedingungen in Folge der aktuellen Krisen, auch für 2025 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Genossenschaft. Diese Prognose ist aber wie im Vorjahr wieder mit höherer Unsicherheit behaftet.

## 4 CHANCEN-UND-RISIKO-BERICHT

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung und unterliegt damit als Kreditinstitut den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG). Gemäß § 1 Abs. 29 KWG sind die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS) als besondere Form eines Institutes definiert:

### Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung

- sind Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft,
- sind keine CRR-Institute oder Finanzdienstleistungsinstitute und besitzen keine Beteiligung an einem Institut oder Finanzunternehmen,
- betreiben als überwiegenden Unternehmensgegenstand die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes,
- betreiben daneben als Bankgeschäft ausschließlich das Einlagengeschäft, jedoch beschränkt auf die Entgegennahme von Spareinlagen, die Ausgabe von Namenschuldverschreibungen und die Begründung von Bankguthaben mit Zinsansammlung zu Zwecken des § 1 Absatz 1 des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes vom 26. Juni 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Durch diese besondere Definition wird das eigentliche Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung im KWG formuliert, welches sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände und aus der Hereinnahme von Spareinlagen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen zusammensetzt.

Daher unterscheidet sich die Risikosituation der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung von den CRR-Instituten und den Finanzdienstleistungsunternehmen insoweit, dass die Risikosituation insbesondere wohnungswirtschaftlich geprägt ist.

Gemäß den auch auf die Genossenschaften anzuwendenden Vorschriften des § 91 des Aktiengesetzes und des KWG ist die Genossenschaft zur Einrichtung eines umfassenden Risikomanagementsystems verpflichtet, um einerseits gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und anderseits die Risikotragfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen. Diese Anforderungen werden durch die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) noch weiter qualifiziert.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG hat entsprechend den Vorschriften ein umfassendes Risikomanagementsystem im Unternehmen eingerichtet. Unter Führung des Vorstandes, unterstützt durch die Risikocontrolling-Funktion, sowie durch Integra-

tion aller verantwortlichen Fachbereiche werden die wesentlichen Risiken für die Genossenschaft identifiziert, kategorisiert, beobachtet und bewertet.

Auf der Grundlage der MaRisk sind die erforderlichen Regelungen zur Aufbau- und Ablauforganisation getroffen sowie die Risikosteuerungs- und Risikocontrollingprozesse im Unternehmen installiert. Diese gewährleisten eine Überwachung und Steuerung der Risiken.

Basierend auf den daraus gewonnenen Ergebnissen sind im eigenen qualifizierten Risikofrühwarnsystem, die für das Unternehmen wesentlichen Risiken qualitativ und quantitativ erfasst und mit kritischen Werten hinterlegt. Die Auswertung erfolgt mindestens vierteljährlich.

Die Risiken umfassen dabei vor allem mögliche Gefährdungen aus dem Geschäftsmodell der Genossenschaft sowie aus den bedeutenden Rahmenbedingungen und verschaffen der Genossenschaft die Möglichkeit, Risiken frühzeitig zu erkennen, um Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten zu können.

Weiterhin werden dem Vorstand von einem effektiven internen Controllingsystem wichtige Informationen über die lokale Marktentwicklung, den aktuellen Vermietungsstand, die Zahlungsströme innerhalb des Unternehmens sowie zu erwartende Entwicklungen des Immobilienbestandes zugearbeitet und bewertet.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie ist die Risikostrategie der Genossenschaft auf eine Reduzierung und mögliche Vermeidung von Risiken ausgerichtet, die einerseits den Unternehmenserfolg kurz- oder langfristig gefährden können oder anderseits für das Unternehmen in ihrer eigentlichen Wirkung nicht einschätzbar sind. Das Risikomanagementsystem ist auf eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit und eine Stärkung des Eigenkapitals ausgerichtet.

Die Risikostrategie beinhaltet Regelungen, welche entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken vermeiden und somit dauerhaft die Solvenz unseres Unternehmens sichern.

Hinsichtlich der wesentlichen Risiken entsprechend den MaRisk AT 2.2 ergeben sich folgende Bewertungen:

**Adressausfallrisiken** sind aufgrund der zahlreichen Vertragspartner und der eingerichteten Risikominierungmaßnahmen im Hauptgeschäft – Vermietung von eigenen Wohneinheiten – reduziert. Über 90 % aller Mietforderungen werden über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen.

Da wir nur eine eingeschränkte Bankerlaubnis haben, ist uns eine Kreditvergabe an Dritte, das klassische Kreditgeschäft der Kreditinstitute, versagt. Unsere freien Finanzmittel, die wir nicht im wohnswirtschaftlichen Bereich einsetzen, können wir wieder ertragwirksam anlegen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Leitzinspolitik der Europäischen Zentralbank haben sich die Finanzanlagemöglichkeiten wieder deutlich verbessert. Insgesamt sichern diese freien Mittel die erforderliche Liquidität der Genossenschaft. Die Genossenschaft betreibt keine Handelsbuchgeschäfte im Sinne des KWG.

Die Anlagestrategie der freien Finanzmittel obliegt dem Vorstand und ist risikoavers ausgerichtet. Die Anlagen erfolgen in traditionellen Kontoanlagen bei ausgewählten Kreditinstituten mit hohen Ratingergebnissen und Einlagensicherungen. Weiterhin verfügt die Genossenschaft seit 1994 über einen Wertpapierspezialfonds. Dieser Spezialfonds wird über regelmäßige Reports überwacht und ist in seiner Struktur aufgrund eines hohen Rentenanteils mit entsprechender Diversifikation und Mindestratingvorgaben sowie wegen eines stark beschränkten Aktienanteils risikoarm ausgerichtet.

Die Risikostrategie und -steuerung erfolgt ausschließlich durch den Vorstand. Die Höhe der investiven liquiden Mittel für diesen Fonds ist begrenzt. Außerdem wird der Aufsichtsrat regelmäßig über den Fonds informiert. Nachdem der Fonds ebenso in Folge des Krieges in der Ukraine und der sich daraus verschärften Wirtschaftskrise mit sehr hoher Inflation im Jahr 2022 erhebliche Kursverluste aufwies, hat sich dieser im Jahr 2023 wieder stabilisiert und sich dabei zum Jahresende wieder auf einen Kursniveau über den historischen Anschaffungskosten erholt. Im Jahr 2024 ist der Kurswert von Mio. € 22,4 am 29. Dezember 2023 auf nunmehr Mio. € 23,1 am 30. Dezember 2024 weiter angestiegen und liegt damit noch deutlicher über den historischen Anschaffungskosten von Mio. € 21,6, die den aktuellen Buchwert bilden.

**Preisänderungsrisiken** sind im Hauptgeschäft aufgrund der Miet- und Nutzungsverträge und der darin vereinbarten langfristigen Festlegung der Mieten beschränkt. Eine große Anzahl dieser Verträge hat Mietpreise, die sich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden. Insoweit hätte die Genossenschaft die Chance, diese Mieterhöhungsspielräume entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bei Notwendigkeit zu realisieren. Auf Landesebene wurde ab dem 1. Oktober 2019 die Verschärfung der Kappungsgrenze nach § 558 (3) BGB von 20 % auf 15 % zuerst nur für Erfurt eingeführt. Dies wurde im Jahr 2024 bis zum 30. September 2029 für Erfurt verlängert. Dies bestraft insbesondere die Vermieter, die bisher ihre Mieten nur moderat entwickelt haben und könnte

auch im Rahmen von Risikostrategien dazu führen, dass diese Vermieter zukünftig ihre Mieten zeit- und marktnaher entwickeln.

**Zinsänderungsrisiken aus der Fremdfinanzierung** sind durch die langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens (Zinsbindungen mit unterschiedlichen Auslaufzeiten) und eine adäquate und marktgerechte Steuerung der Sparzinsen ebenfalls reduziert. Die noch nicht realisierten möglichen Miet erhöhungsspielräume, die Zinsdegression der Objektfinanzierungsmittel und die möglichen Kreditrückzahlungsmöglichkeiten aus freien liquiden Mitteln der Genossenschaft wirken zusätzlich minimierend auf die Zinsänderungsrisiken. Aktuell hat die Genossenschaft nur noch Zinsänderungsrisiken im Spargeschäft, da alle noch bestehenden Darlehen bei den Kreditinstituten endgültig auslaufen.

**Marktrisiken** bestehen für unser Unternehmen insbesondere im Vermietungserfolg. Aufgrund der sehr guten Wettbewerbsposition, der voraussichtlichen weiteren stabilen Marktentwicklung und des qualitativ hochwertigen und segmentierten Wohnungsbestandes in bevorzugten Wohnlagen ist das Leerstandsrisiko kurz- und auch mittelfristig stark reduziert.

Die **Liquiditätsrisiken** zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft sind wegen der geringen Zahlungsstromschwankungen aus der Vermietungstätigkeit in einem überschaubaren Umfang. Ein sehr hoher Anteil der Umsatzerlöse wird von den Mietern über SEPA-Lastschrift eingezogen. Zahlungen in größerem Umfang erfolgen im Unternehmen nur im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Zahlungsabflüsse sind damit zeitlich plan- und steuerbar. Diese Planungen und Steuerungen werden im Unternehmen umgesetzt. Außerdem besitzt die Genossenschaft erhebliche Liquiditäts- und Beliehrungsreserven.

Die **operationellen Risiken** sind durch angemessene organisatorische Regelungen reduziert.

Die **Nachhaltigkeitsrisiken** stellen für uns keine zusätzliche, eigene Risikoart dar, sondern werden in den identifizierten Risiken berücksichtigt, in denen sich ihre Auswirkungen zeigen können. Es handelt sich hierbei um eine querschnittliche Prüfung der Wirkungen von ESG-Aspekten (Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) auf die einzelnen Risikoträger in den Risiken.

**Die internen Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen**, die zu einer Gefährdung des Vermögens der Genossenschaft führen können, werden entsprechend dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) in der Genossenschaft von einer Stelle wahrgenommen. Durch die Zentrale Stel-

le für interne Sicherungsmaßnahmen ist eine instituts spezifische Risikoanalyse erarbeitet. Basierend auf dieser Risikoanalyse werden von der Zentralen Stelle alle Sicherungsmaßnahmen koordiniert, überwacht und aktualisiert, sowie dem Vorstand regelmäßig über Ergebnisse und die Risikosituation des Unternehmens berichtet.

Gemäß der MaRisk verfügt die Genossenschaft über eine **Compliance-Funktion**, um den Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken. Die dieser Funktion zugeordneten zu überwachenden Rechtsbereiche sind, hinsichtlich der Gefährdung und Prävention, ebenfalls in der unternehmensspezifischen Risikoanalyse der Zentralen Stelle, in der auch die Compliance-Beauftragte integriert ist, enthalten. Die Überwachung und das Berichtswesen an den Vorstand erfolgen regelmäßig und anlassbezogen.

Die Genossenschaft verfügt über eine **Interne Revision**. Diese prüft und beurteilt risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements im Allgemeinen und des internen Kontrollsysteams im Besonderen und berichtet unmittelbar an den Vorstand.

Kategorie	Unterkategorie	Risiko
Regionale Markt- und Standortrisiken	Immobilien- und Wohnungsmarkt	Kostenentwicklung
Objektrisiken in der Nutzungsphase	Gebäudesubstanz	Bausubstanz und Ausstattung

Beide Risiken waren bereits in der Risikoinventur des Vorjahrs in dieser Risikoklasse identifiziert.

Die **Risiken aus der Kostenentwicklung** umfassen die Risiken der Baukosten und deren Entwicklung aus den regionalen Bau- und Beschaffungsmärkten und zeigen sich auch in der Verhandlungsstärke und Marktmacht der Bauunternehmer und sonstigen Leistungserbringer. Nachdem aufgrund der guten baukonjunkturrellen Lage ebenso in unserer Region die Baupreise in den vergangenen Jahren bereits erheblich gestiegen waren, hat sich ab dem Jahr 2021 in Folge der Krisen diese Entwicklung nochmal beschleunigt.

Zu den Baupreisentwicklungen in Thüringen hatte das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) in einer Pressemitteilung zuletzt am 9. Januar 2025 ausführlicher wie folgt berichtet:

**„Baupreise für Wohngebäude 2024 im Jahresschnitt 2,8 Prozent über Vorjahresniveau“**

**Niedrigste Teuerungsrate seit dem Basisjahr 2021**

Das in der Genossenschaft implizierte Risikomanagementsystem wird kontinuierlich entsprechend der Risikosituation des Unternehmens und der rechtlichen Anforderungen weiterentwickelt und optimiert.

Die Genossenschaft hat ebenso im Jahr 2024 eine umfangreiche Risikoinventur durchgeführt. In dieser Inventur sind 91 Risiken für das Unternehmen enthalten.

Aus der Kategorisierung und Bewertung dieser Risiken wurde eine zweidimensionale Risikomatrix nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Risikosteuerung sowie Gefährdungspotenzial erstellt. Diese Risikomatrix enthält insgesamt sieben gewichtete Risikoklassen. Diese reichen von sehr geringem bis sehr hohem Risiko für das Unternehmen.

Im Ergebnis der Risikoinventur sind von den 91 erfassten Risiken, wie im Vorjahr, zwei im kritischen Bereich ab der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko) identifiziert.

Diese beiden Risiken finden sich in der Risikoklasse 4 (erhöhtes Risiko):

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk), einschließlich Umsatzsteuer, lagen nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im November 2024 um 2,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum vergangenen Berichtsmonat (August 2024) verteuerte sich der Bau von Wohngebäuden um 0,4 Prozent und erreichte einen Indexstand von 141,4 (Basis 2021=100). Betrachtet man die Steigerung des Gesamtyahresdurchschnitts von 2,8 Prozent zum Vorjahr, dann war dies die niedrigste Teuerungsrate seit dem Basisjahr 2021.

Im Bereich Rohbauarbeiten erhöhten sich die Jahressdurchschnittspreise 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Am stärksten verteuerten sich hier die Preise für Erdarbeiten (+6,0 Prozent) und für Maurerarbeiten (+3,6 Prozent), für Gerüstarbeiten (-5,1 Prozent), Abdichtungsarbeiten (-1,9 Prozent) sowie für Betonarbeiten (-1,2 Prozent) konnten Preisrückgänge beobachtet werden.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Jahressdurchschnittspreise 2024 gegenüber dem Vorjahr

um 4,4 Prozent. Deutliche Preisanstiege verzeichneten die Arbeiten an elektro-, sicherheits- u. informationstechnischen Anlagen (+8,3 Prozent), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+8,3 Prozent), Maler- und Lackierarbeiten - Be- schichtungen (+7,4 Prozent) und Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+7,1 Prozent).

Im Jahresdurchschnitt 2024 konnte im Bereich Straßenbau ein Preisanstieg der Teuerungsrate gegenüber dem Vorjahr von 4,7 Prozent beobachtet werden. Diese Steigerung lässt sich unter anderem auf die wachsenden Preise des Verkehrswegebaus, im Bereich Oberbauschichten mit hydraulischen Bindemitteln (+10,0 Prozent) sowie der Oberbauschichten ohne Bindemittel (+8,0 Prozent) zurückführen. Für die Preiserhöhung der Brücken im Straßenbau um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr waren unter anderen die Preissteigerungen des Verkehrswegebaus, im Bereich Oberbauschichten aus Asphalt (+10,0 Prozent) sowie die Preissenkungen der Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (-3,8 Prozent) verantwortlich.

Für die Instandhaltung von Wohngebäuden erhöhten sich die Preise im Jahresdurchschnittsvergleich um 4,3 Prozent, die Preise für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung um 5,3 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr mussten die Thüringer und Thüringerinnen im Durchschnitt für den Bereich Außenanlagen für Wohngebäude 5,3 Prozent mehr investieren. Die Landschaftsbauarbeiten erhöhten sich um 9,7 Prozent in diesem Gewerk.

Der Neubau von Bürogebäuden verteuerte sich im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2023 um 2,6 Prozent, der Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden um 2,3 Prozent.“

Neben der weiteren Abschwächung der Preisdynamik zeigen sich ebenso tatsächliche Preisreduzierungen für einige Gewerke bei den Rohbauarbeiten sowie im Straßenbau. Dennoch befinden sich die Preise weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. So liegen beispielhaft die Preise für den Neubau von Wohnungen im Jahresdurchschnitt 2024 um 57,6 % über den Preisen des Jahresdurchschnittes 2020.

Basierend auf den aktuellen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik, ist der für uns wichtige Preisindex der Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen von 138,6 % im Monat November 2023 auf 143,7 % im Monat November 2024 angestiegen. Dies ist eine Erhöhung um 3,7 % innerhalb nur eines Jahres und diese Erhöhung liegt deutlich über der Preisentwicklung für die Baukosten des Neubaus von Wohnungen von +2,5 % im gleichen Zeitraum. Im Vergleich zum letz-

ten Vorstichtag (August 2024) ist dieser Index in den letzten drei Monaten um +0,5 % angestiegen. Damit hat sich Abbremsung dieses Anstieges fortgesetzt. In den drei vorhergehenden dreimonatigen Berichtszeiträumen vom Mai 2024 bis August 2024 (+0,5 %), vom Februar 2024 bis Mai 2024 (+0,9 %) und vom November 2023 bis Februar 2024 (+1,7 %) war der Anstieg gleich oder höher.

Ebenso sind für unser Unternehmen die Baupreise gestiegen. Wir können aber zuletzt weiter feststellen, dass diese zumindest auf hohem Niveau verharren und keine weiteren großflächigen Preissteigerungen stattfinden. Obgleich dieser zuletzt deutlich nachlassenden Preisdynamik können wir derzeit nicht davon ausgehen, dass das derzeitige sehr hohe Preisniveau sich wieder wesentlich reduziert, so dass wir die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko wiederum mit hoch bewertet haben, und dieses Risiko in der Risikoklasse 4, mit erhöhtem Risiko, verbleibt. Aufgrund dieser hohen Baukosten ist gleichfalls für uns derzeit kein Immobilienneubau möglich und die Investitionen in unserer Bestandsobjekte werden ebenfalls von diesen hohen Baukosten belastet.

**Die Objektrisiken aus der Bausubstanz und Ausstattung** ergeben sich beispielhaft aus der Bauqualität und -substanz, dem Alter und Objektzustand, einem vorhandenen Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf, dem Erscheinungsbild, aus Baumängeln, fehlender Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Ausstattungsdefiziten. Die Risiken aus der Bausubstanz und Ausstattung sind zusätzlich von Nachhaltigkeitsrisiken beeinflusst. Dies sind insbesondere die Transitionsrisiken aus den Bereichen Klima- und Umwelt. Aktuell betrifft dies vor allem die Wärmeerzeugung und gleichfalls den energetischen Zustand der Gebäude.

Unsere bereits vor 1991 gebauten Wohnungsbestände wurden hauptsächlich im Zeitraum von 1991 bis 2005 umfassend modernisiert und instandgesetzt. Bedingt dadurch erhöht sich zunehmend der Anteil unserer Wohngebäude, bei denen der Zeitraum zu diesen Investitionen bereits mehr als 25 Jahre beträgt. Ursächlich, durch diese hohen Zeittauern zur letzten umfassenden Investition, steigen auch die Risiken aus der Bausubstanz und Ausstattung. Daher ist davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Instandsetzungsbedarf noch weiter steigt.

Gleichfalls für unsere ersten Wohnneubauten nach 1990 liegen die Baujahre mittlerweile 25 Jahre zurück. Auch wenn unsere Genossenschaft seit Jahren jede zurückgenommene Wohneinheit zur Neuvermietung grundsätzlich herrichtet, ist für eine Vielzahl von Wohneinheiten und vor allem auch für die Gebäude der Instandsetzungsbedarf zunehmend. Daher ist ebenfalls davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Instandsetzungsbedarf noch

weiter steigert und verbunden mit den Risiken aus der Baukostenentwicklung wird die Genossenschaft auch zukünftig mit einem erheblichen Instandhaltungsaufwand zur Werterhaltung ihrer Vermietungsbestände belastet.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren ihren Instandhaltungsaufwand bei einem umfassenden nach 1990 modernisierten oder neu gebauten Immobilienbestand auf hohem Niveau gesteigert und im Jahr 2024 dafür Mio. € 12,6 (Vorjahr Mio. € 12,5) aufgewandt. Für das Jahr 2025 planen wir mit Instandhaltungsaufwendungen von 13,0 Mio. € und wollen damit den Instandhaltungsaufwand auf einem sehr hohen Niveau belassen. Der Werterhalt des eigenen Immobilienbestandes ist und bleibt eines der Primäziele der Wohnungsgenossenschaft Einheit eG.

Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2017 dazu ein neues Projekt initiiert. Dieses umfasste eine systematische Aufnahme und Bewertung unserer Immobilienbestände, um eine systematische Planung zur Beseitigung von möglichen Schäden und Mängeln vornehmen zu können. Seit 2019 werden die erforderlichen Investitionen umgesetzt, um den Qualitätszustand entsprechend unserer Sollvorstellung auf Dauer absichern zu können. Ein wesentlicher Anteil der Plansumme von 13,0 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2025 ist daher auch für die Realisierung von Maßnahmen für unser Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt.

Mit der Umsetzung dieses auf mehrere Jahre angesetzten Projektes wollen wir die Risiken aus dem baulichen Zustand unserer Objekte nachhaltig reduzieren und haben dies auch bereits getan. Das Objektrisiko der Bausubstanz und Ausstattung ist auch erheblich von Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere von Transitionsrisiken, beeinflusst. Dies betrifft neben der Beheizung gleichfalls den energetischen Zustand. Im Rahmen unserer Komplexmodernisierungen haben wir unsere Immobilienbestände umfassend energetisch verbessert, so dass fast alle unsere Gebäude die unkritischeren Effizienzklassen von A bis D erreichen.

Immerhin mehr als 80 Prozent unserer Wohneinheiten sind nach dem Verbrauch sogar in den beiden besten Effizienzklassen platziert. Weiterhin sind zukünftig über 96 Prozent unserer Wohneinheiten an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen oder werden im deutlich geringeren Umfang mit Nahwärme versorgt. Dies mindert ebenfalls unsere direkten Transitionsrisiken im Rahmen des Klimaschutzes.

Für 18 Risiken (Vorjahr 22 Risiken) wurde aus der Risikoinventur 2024 ein mittleres Risiko für die Genossenschaft abgeleitet. Weitere 39 Risiken (Vorjahr 37 Risiken) wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Ri-

siken (32 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2024, in der Risikomatrix, in den Risikoklassen 0 und 1 (sehr geringes und geringes Risiko) identifiziert.

Die Risiken wurden über ihre Unterkategorie zu Risikogruppen zusammengeführt und dann entsprechend ihrer Risikoklassenbewertung in die Selbsteinschätzung zur Risikofährdung und -tragfähigkeit einschließlich Risikostrategie 2024 aufgenommen. Bestimmend für die Gesamt-Risikoklassifizierung der zusammengefassten Risikogruppen war das darin enthaltene Risiko mit der kritischsten Risikobewertung. Dabei werden ausschließlich die Risikogruppen der Risikoklassen 6 (sehr hohes Risiko) bis 2 (reduziertes Risiko) als wesentliche Risikogruppen für die Genossenschaft identifiziert.

Aus der Risikoinventur wurden damit insgesamt 21 zusammengefasste wesentliche Risikogruppen in unsere Selbsteinschätzung zur Risikofährdung und -tragfähigkeit einschließlich Risikostrategie aufgenommen.

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell erhöhtem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Risiken aus dem regionalen Immobilien- und Wohnungsmarkt in Erfurt und
2. Objektrisiken in der Nutzungsphase aus der Gebäudesubstanz.

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell mittlerem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Bundesweite Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung;
2. Bundesweite Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen;
3. Risiken aus der soziodemografischen Entwicklung der Bevölkerung am regionalen Wohnungsmarkt in Erfurt;
4. Regionale Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen;
5. Risiken aus Großschadensereignissen an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
6. Objektrisiken aus dem Mietwert, den Mieterrägen und -einnahmen in der Nutzungsphase;
7. Objektrisiken aus den Bewirtschaftungskosten und der Verwaltung in der Nutzungsphase;
8. Risiken aus der Führung und Organisation des Unternehmens;
9. Personalrisiken des Unternehmens;
10. Rechtsrisiken des Unternehmens;
11. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen und
12. Risiken aus der Unternehmensfinanzierung.

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die für uns wesentlichen Risikogruppen mit aktuell reduziertem Risiko für die Gefährdung und Entwicklung unserer Genossenschaft sind:

1. Risiken aus dem regionalen wirtschaftlichen Umfeld;
2. Risiken aus den Teilmärkten des Immobilien- und Wohnungsmarktes in Erfurt an unseren wesentlichen Standorten;
3. Risiken aus der Standortqualität unserer wesentlichen Wohnstandorte;
4. Rechtliche und politische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
5. Soziale Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
6. Ökologische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten und
7. Unternehmensrisiken aus Beteiligungen.

Diese zusammengefassten Risikogruppen wurden entsprechend ihrer Relevanz für unser Unternehmen in der Selbsteinschätzung der Genossenschaft zur Risiko-gefährdung und -tragfähigkeit umfassend untersucht und daraus die entsprechenden Risikosteuerungs- und Risikominderungsmaßnahmen für die Geschäftsstrategie abgeleitet.

Auch wenn wir als Unternehmen die wirtschaftlichen Folgen der Krisen aus der Corona-Pandemie und noch verstärkter aus dem Ukrainekrieg bisher ohne existentielle Gefährdungen überstanden haben, zeigt sich in unserer Risikoinventur des Jahres 2024 eine weiterhin kritischere Risikobewertung für unsere Genossenschaft. Dies wird zusätzlich verschärft durch die Herausforderungen zur Bewältigung der Klimakrise. Insbesondere die tatsächlichen langfristigen Auswirkungen der Krisen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gleichfalls in unserer Region können wir bisher noch nicht beurteilen. Sollten sich diese Rahmenbedingungen in Erfurt weiter und dabei dauerhafter verschlechtern, könnte sich dieses auch erheblich negativer auf die Entwicklung unserer Genossenschaft auswirken.

Zusammenfassend unterliegt die Genossenschaft in ihrer Geschäftstätigkeit hauptsächlich den branchentypischen Risiken eines regionalen Wohnungsunternehmens mit der Besonderheit einer eigenen Spareinrichtung. Im Rahmen des Risikomanagements werden diese Risiken laufend bestimmt und bewertet.

Für die wesentlichen Risiken wurden Stresstests durchgeführt, um die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft im angenommenen Stressszenario zu analysieren. Die durchgeföhrten Stresstests haben keine Gefährdung des Unternehmens ergeben. Die Genossenschaft wäre in der Lage, diesen Stress bzw. die negativen Veränderungen und Wirkungen ohne zusätzlichen Eigenkapitalbedarf und ohne zusätzliche Liquidität zu ertragen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass im Rahmen der Risikoüberwachung und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen, obgleich der identifizierten Risiken mit aktuell erhöhtem Risiko, keine wirtschaftlichen Risiken erkennbar sind, die den Fortbestand der Genossenschaft gegenwärtig oder in den nächsten Jahren gefährden können.

Ausgehend von den identifizierten wesentlichen Risiken und den weiteren Prognosen zur Entwicklung der allgemeinen Rahmenbedingungen und der Marktsituation in Erfurt sehen wir für die Genossenschaft folgende wesentliche Chancen:

- weitere Verfestigung unserer sehr guten Wettbewerbsposition,
- Manifestierung der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und Sparen in Erfurt und Weiterverbreitung der Attraktivität und Bedeutsamkeit der genossenschaftlichen Idee,
- Förderung unserer Mitglieder durch ein sozial verantwortbares nachhaltiges Wohnen und marktattraktive Sparzinsen,
- Förderung der kulturellen und sozialen Belange unserer Mitglieder zur Schaffung eines weiteren Alleinstellungsmerkmals unserer Genossenschaft in Erfurt,
- weitere Stärkung des Eigenkapitals und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft,
- weitere Optimierung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit durch die seit Jahren erfolgreich umgesetzte Entschuldungsstrategie,
- Generierung von tatsächlichen Marktchancen durch partielle Neubaumaßnahmen im höherwertigen Wohnsegment und Ausbau unseres Portfolios in diesem Segment, um das Gesamtportfolio weiter zu diversifizieren,
- Verlängerung der Wohndauer unserer älteren Nutzer durch ausgewählte Wohnanpassungsmaßnahmen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihre stetige Entwicklung zu einem modernen genossenschaftlichen Dienstleister für Wohnen und Sparen fortsetzen sowie Risiken reduzieren und vermeiden, die lang- und kurzfristig eine Gefährdung der Entwicklung der Genossenschaft bewirken könnten. Die Chancen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft werden wir nach Prüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen im Interesse unserer Mitglieder wahrnehmen.

Erfurt, 29. Januar 2025

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG  
- DER VORSTAND -



Christian Büttner  
Vorstandsvorsitzender



Christian Gottschalk  
Vorstand



# BESTÄTIGUNGSVERMERK 2024



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

## **Bestätigungsvermerk**

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

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die **Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Einheit eG, Erfurt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes**

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

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

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

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

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

Erfurt, 25. April 2025

**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-  
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband



Kube  
(Wirtschaftsprüfer)



Zwernemann  
(Wirtschaftsprüfer)



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates war durch eine sachbezogene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Vertreterversammlung und dem Vorstand geprägt. Im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates stehen satzungsgemäß der wirtschaftliche Erfolg und die Sicherung der sozialen Ziele in unserer Genossenschaft.

Dabei informierte sich der Aufsichtsrat insbesondere über die Berichte der Internen Revision, des Revisionsbeauftragten, der Zentralen Stelle für interne Sicherungsmaßnahmen, den Statusbericht des Informationssicherheitsbeauftragten und über aktuelle und künftige Bauvorhaben.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 30. Mai 2024 turnusmäßig statt. Zentrale Themen waren hierbei die Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses und der Beschluss über die Ergebnisverwendung.

In 5 Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Er hat die in der Satzung vorgeschriebenen Gegenstände und Sachverhalte eingehend beraten und beschlossen, insbesondere die Planung 2025 und die mittelfristige Planung bis 2029.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über die finanzielle und wirtschaftliche Lage, den Stand der Vermietung sowie über alle Geschäftsvorgänge von erheblicher Bedeutung der Genossenschaft informiert.

Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Einbeziehung der einschlägigen Gesetze, der Satzung und Tätigkeit des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 geprüft, beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand wird satzungsgemäß Erfüllung der Aufgaben, ordnungsgemäß Arbeit und pflichtbewusstes Verhalten bei der Wahrnehmung der Interessen der Genossenschaft attestiert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Vertretern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den vorgelegten und geprüften Jahresabschluss 2024 festzustellen,
- dem Gewinnverwendungsvorschlag zu folgen.
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im März 2025



Jens-Peter Tschoppe  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Mitglieder des  
**Aufsichtsrates**



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

