



inheit

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



GESCHÄFTSBERICHT

2025

**IMPRESSUM**

Wohnungsbaugenossenschaft  
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 2026

	Seite
<b>VORWORT DES VORSTANDES</b>	4
<b>HANDELSBILANZ SOWIE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025</b>	
Bilanz zum 31.12.2025	8
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	10
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025</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 2025</b>	
Anlage 1: Anlagenspiegel zum 31.12.2025	18
Anlage 2: Rücklagenspiegel zum 31.12.2025	20
Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025	20
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDES 2025</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	28
2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	28
2.1 Vermögenslage	28
2.2 Finanzlage	30
2.3 Ertragslage	32
2.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	33
3 Prognosebericht	34
4 Chancen-und-Risiko-Bericht	36
Bestätigungsvermerk	44
Bericht des Aufsichtsrates	50

„DIE WELT IST IM WANDEL. ICH SPÜRE ES IM WASSER.  
ICH SPÜRE ES IN DER ERDE. ICH RIECHE ES IN DER LUFT.“

Frau Galadriel (Der Herr der Ringe)

In Zeiten, in denen es dem Menschen schlecht geht, in diesen Zeiten blühen Phantasie, die Sehnsucht nach Frieden und Schönheit des Alltages ebenso wie der Hass, der Neid und die Missgunst unter uns Menschen.

Nun geht es uns in Deutschland nicht wirklich schlecht. Doch stehen die Zeichen in vielerlei Hinsicht auf Sturm und Verfall. Bedenken wir, von welchem Niveau wir einst kamen und wo wir heutigentags stehen, so ist die Zukunft Deutschlands bedenklich. Verantwortung zu leben, zu den Entscheidungen zu stehen, für die Menschen das Beste zu wollen, ist eine Eigenschaft, welche dramatisch aus der Mode gekommen ist.

Umso beruhigender ist es für unsere Mitglieder: Die beiden Vorstände, die Mitarbeiter und die Gremien stehen fest zusammen, arbeiten vertrauensvoll und wertschätzend miteinander und trotzen als Einheit gegen die Unbilden der Zeit und der verfallenden Gesellschaft. So auch im vergangenen Jahr.

Unser Geschäftsbericht 2025 spricht die Sprache unseres einzigartigen Erfolges, umgeben von Erfolglosen, von unserem tiefen Vertrauen umgeben von Misstrauen, von unserer Stabilität umgeben von Instabilität und von unserem genossenschaftlichen Humanismus für unsere Mitglieder.

Das Jahr 2025 liegt nun weit hinter uns, es ist Zeit, ein Resümee zu ziehen.

Mit großer Zufriedenheit können wir feststellen, dass wir unsere wirtschaftlichen Ziele mehr als erreicht haben. Wir haben ausgiebig in den Bestand investiert und die Entschuldung weiter vorangetrieben.

Unser im Vorjahr gegründetes Tochterunternehmen konnte sich gut am Markt etablieren. Auch das Geschäft unserer genossenschaftlichen Spareinrichtung haben wir durch einen Grundsatzbeschluss geregelt. Abgeschlossen haben wir das Geschäftsjahr mit einem hervorragenden Jahresergebnis, das ein klarer Beleg für die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft ist.

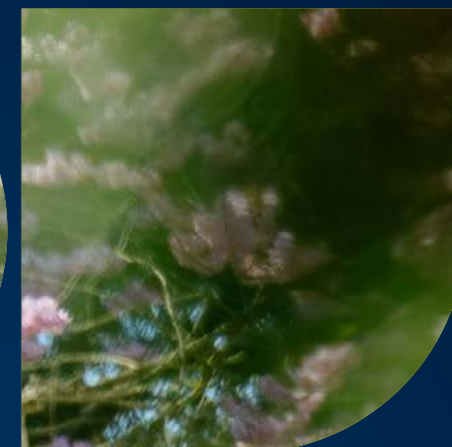
Für die im Jahr 2025 oft schwer geleistete Arbeit bedanken wir uns bei allen Mitarbeitern und Gremien der Genossenschaft, ebenso für die überwältigende Treue unserer Mitglieder zu unserer Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG.



Christian Büttner  
Vorstandsvorsitzender



Christian Gottschalk  
Vorstand



Vorstandsvorsitzender  
Christian Büttner

Vorstand  
Christian Gottschalk



Einheit

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



JAHRESABSCHLUSS FÜR  
DAS GESCHÄFTSJAHR

2025



## BILANZ ZUM 31.12.2025 (ANGABEN IN €)

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	50.696,32	27.590,93
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	10.620,75
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	223.748.100,55	231.893.524,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.570.662,76	4.644.402,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.638.244,30	1.638.244,30
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	955.704,50	720.154,01
5. Anlagen im Bau	32.240,64	11.019,93
6. Bauvorbereitungskosten	510.345,25	501.911,11
7. Geleistete Anzahlungen	430.251,96	200.926,03
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	175.000,00
2. Beteiligungen	138.403,06	138.403,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>232.249.649,34</b>	<b>239.961.797,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	14.729.981,46	13.758.534,36
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	61.692,28	51.502,09
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.882,92	347,59
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	336,96	80,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	285.468,94	151.137,65
<b>III. Wertpapiere</b>	18.464.341,96	21.594.045,90
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.595.312,00	16.508.124,20
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	97.782,86	96.335,83
<b>Bilanzsumme</b>	<b>292.487.448,72</b>	<b>292.121.905,39</b>

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	246.450,00	451.515,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.176.585,00	11.151.785,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	79.980,00	55.025,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.140.421,02	1.105.321,02
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66	90.338.289,66
2. Gesetzliche Rücklage	13.387.107,03	13.014.026,89
3. Andere Ergebnisrücklagen	126.431.436,33	123.519.079,71
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	445.364,60	452.395,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>243.245.633,64</b>	<b>240.087.437,68</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	20.309,00	18.266,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.979.220,19	1.809.954,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.066.181,49	6.695.796,89
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	25.230.673,28	26.549.781,46
3. Erhaltene Anzahlungen	16.535.125,01	16.346.625,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.694,03	15.382,62
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.632,78	423.021,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.354,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Vorjahr:	62.547,03 30.764,16 29.817,96	47.115.207,62 48.633,67
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	127.078,27	127.004,74
<b>Bilanzsumme</b>	<b>292.487.448,72</b>	<b>292.121.905,39</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 01.01.2025 BIS 31.12.2025  
(ANGABEN IN €)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	46.470.609,59		45.291.567,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.953,76	46.538.563,35	14.011,07
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		971.447,10	681.094,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.317.429,45	582.894,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	27.000.368,52		26.302.827,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.981,62	27.066.350,14	13.863,56
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>21.761.089,76</b>	<b>20.252.876,53</b>
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	4.461.790,89		4.419.438,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Vorjahr:	1.039.087,05 151.500,57 159.500,91	5.500.877,94	1.024.218,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.687.053,98	8.543.597,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.049.160,62	2.841.742,65
9. Erträge aus Beteiligungen		50.000,00	34.500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr:	1.062,34 15.335,46	298.793,70	287.517,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Rückstellungen: Vorjahr:	6.002,11 0,00	346.253,57	408.046,61
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		71.675,83	38.236,49
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.454.861,52</b>	<b>3.299.613,88</b>
14. Sonstige Steuern		724.060,16	894.866,84
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.730.801,36</b>	<b>2.404.747,04</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	373.080,14		240.474,70
b) Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	2.912.356,62	3.285.436,76	1.711.876,94
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>445.364,60</b>	<b>452.395,40</b>



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



**ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR**

**2025**

**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 2025 haben wir nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Kreditwesengesetzes (KWG) in der aktuellen Fassung sowie unserer Satzung aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

**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 Zugänge 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.

Feuerwehrezufahrten 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, vermindert 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 wertberichtigt, 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. € 14.730,0 (Vorjahr: Tsd. € 13.758,5). Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von Tsd. € 16.535,1 (Vorjahr: Tsd. € 16.346,6) gegenüber.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in den Positionen „Forderungen aus Vermietung“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von Tsd. € 13,9 (Vorjahr: Tsd. € 10,2) enthalten.

Das Wertpapier wird zum 31.12.2025 in Höhe seiner historischen Anschaffungskosten mit Tsd. € 18.464,3 bilanziert (31.12.2024: Tsd. € 21.594,0). Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von 52.459 Anteilen. Aus dem Verkauf wurden Erträge in Höhe von Tsd. € 370,4 erzielt. Der Fonds setzt sich zusammen aus Aktien in Fremdwährung und Euro (20,56 %), Renten (77,28 %), Futures (-0,07 %), Bankguthaben (1,15 %) sowie Zins- und Quellensteuererstattungsansprüchen (1,08 %). Es bestehen zum 31.12.2025 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 dem 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	1.217,0 Tsd. €
Altersteilzeit	263,1 Tsd. €
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	121,3 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. € 376,1). Dieser Betrag wurde mit dem nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB diskontierten Erfüllungsbetrag aus den Altersteilzeitverträgen in voller Höhe verrechnet.

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

**II GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Wesentliche periodenfremde Erträge sind nicht zu verzeichnen. Periodenfremde Aufwendungen betragen Tsd. € 118,8 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:

Veräußerungsgewinn aus Wertpapierverkäufen	370,4 Tsd. €
Versicherungsentschädigung	354,0 Tsd. €
Auflösung von Rückstellung	124,4 Tsd. €

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

Aufwendungen für Gemeinschaftsräume	100,7 Tsd. €
-------------------------------------	--------------

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentliche Aufwendungen enthalten:

Aufwendungen für EDV	646,7 Tsd. €
Aufwendungen für Mitgliederbetreuung	372,2 Tsd. €
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	301,3 Tsd. €
Aufwendungen für Weiterbildung	179,1 Tsd. €
Aufwendungen aus der Insolvenz-sicherung für Altersteilzeit	174,1 Tsd. €
Aufwendung für Objektschutz	158,9 Tsd. €
Leasinggebühren für Fuhrpark	119,5 Tsd. €
Aufwendungen für Reinigung der Geschäftsräume	104,0 Tsd. €

**D SONSTIGE ANGABEN**

- 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).
- 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. € 9,1. Die entsprechenden Zahlungen verteilen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2026.
- 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 31.12.2025 € 178.800,22, bei einem Jahresüberschuss in Höhe von € 38.213,34.

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

	Kaufmännische Angestellte		Technische Angestellte	
	2025	Vorjahr	2025	Vorjahr
Vollzeitbeschäftigte	26,2	27,3	24,8	25,7
Teilzeitbeschäftigte	6,8	7,0	2,4	2,3

Darüber hinaus werden 3 Auszubildende beschäftigt.

Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt für das Jahr 2025 somit bei 60,2 Arbeitnehmern.

6. Mitgliederbewegung:

Stand zum 01.01.2025	9.757 Mitglieder
Zugang	407 Mitglieder
Abgang	272 Mitglieder
Stand zum 31.12.2025	9.892 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von Tsd. € 11.151,8 auf Tsd. € 11.176,6 absolut um Tsd. € 24,8 erhöht (Vorjahr: Verminderung Tsd. € 219,6).

7. Mietkautionen:

Zum Bilanzstichtag wurden Mietkautionen von Tsd. € 20,8 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:

Mit Beschluss vom 26. Februar 2026 hat die außerordentliche Vertreterversammlung die Einstellung des Betriebes der Spareinrichtung beschlossen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

12. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Tsd. € 3.730,8 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses Tsd. € 373,1 in die „Gesetzliche Rücklage“ sowie Tsd. € 2.912,3 in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Somit verbleibt zum 31.12.2025 ein Bilanzgewinn von Tsd. € 445,4.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von Tsd. € 445,4 für die Ausschüttung einer Dividende auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 4 % zu verwenden.

Erfurt, 04. März 2026

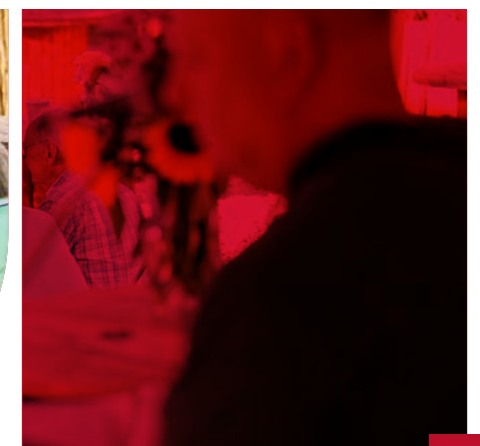
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG  
- DER VORSTAND -



Christian Büttner



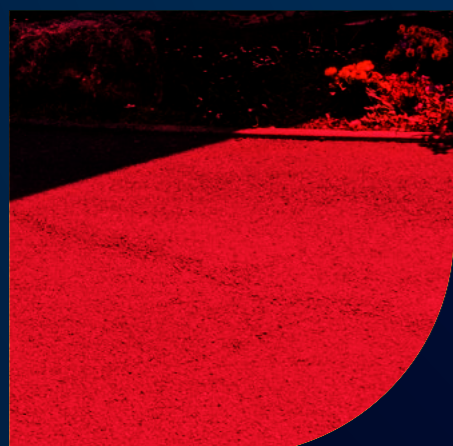
Christian Gottschalk





# ANLAGEN ZUM ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

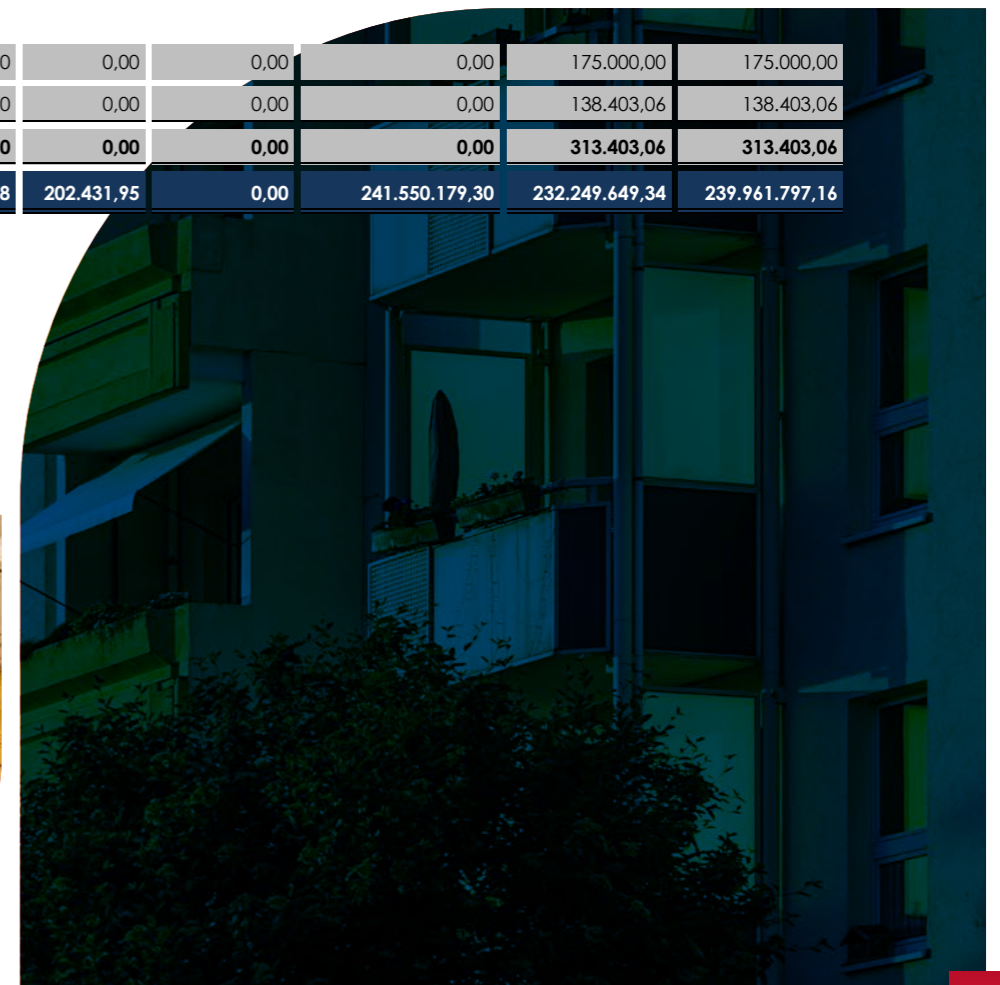
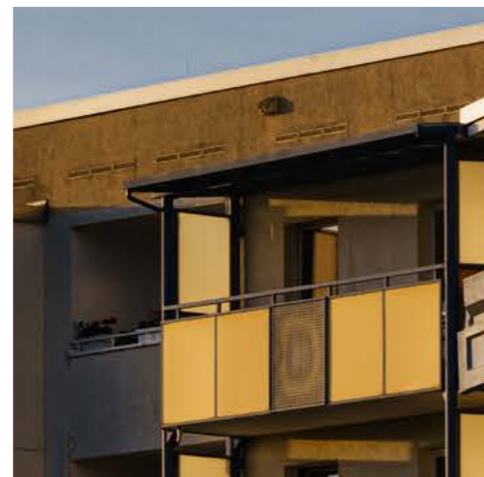
# 2025



**ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2025 (ANGABEN IN €)**

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung des Geschäftsjahres	zum 31.12.2025
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	277.086,77	31.195,85	27.045,73	10.620,75	291.857,64
2. Geleistete Anzahlungen	10.620,75	0,00	0,00	-10.620,75	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>287.707,52</b>	<b>31.195,85</b>	<b>27.045,73</b>	<b>0,00</b>	<b>291.857,64</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	462.156.011,32	14.469,55	64.913,67	11.019,93	462.116.587,13
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	1.638.244,30	0,00	0,00	0,00	1.638.244,30
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.475.981,59	458.314,02	110.472,55	200.926,03	3.024.749,09
5. Anlagen im Bau	11.019,93	32.240,64	0,00	-11.019,93	32.240,64
6. Bauvorbereitungskosten	501.911,11	22.407,70	13.973,56	0,00	510.345,25
7. Geleistete Anzahlungen	200.926,03	430.251,96	0,00	-200.926,03	430.251,96
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>472.426.243,85</b>	<b>957.683,87</b>	<b>189.359,78</b>	<b>0,00</b>	<b>473.194.567,94</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00	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>313.403,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313.403,06</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>473.027.354,43</b>	<b>988.879,72</b>	<b>216.405,51</b>	<b>0,00</b>	<b>473.799.828,64</b>

Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen			Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Restbuchwerte	
	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	auf Umbuchungen		zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
249.495,84	18.711,21	27.045,73	0,00	241.161,32	50.696,32	27.590,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.620,75
<b>249.495,84</b>	<b>18.711,21</b>	<b>27.045,73</b>	<b>0,00</b>	<b>241.161,32</b>	<b>50.696,32</b>	<b>38.211,68</b>
230.262.486,44	8.170.913,81	64.913,67	0,00	238.368.486,58	223.748.100,55	231.893.524,88
797.747,41	73.739,40	0,00	0,00	871.486,81	4.570.662,76	4.644.402,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.638.244,30	1.638.244,30
1.755.827,58	423.689,56	110.472,55	0,00	2.069.044,59	955.704,50	720.154,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.240,64	11.019,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	510.345,25	501.911,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	430.251,96	200.926,03
<b>232.816.061,43</b>	<b>8.668.342,77</b>	<b>175.386,22</b>	<b>0,00</b>	<b>241.309.017,98</b>	<b>231.885.549,96</b>	<b>239.610.182,42</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00
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>313.403,06</b>
<b>233.065.557,27</b>	<b>8.687.053,98</b>	<b>202.431,95</b>	<b>0,00</b>	<b>241.550.179,30</b>	<b>232.249.649,34</b>	<b>239.961.797,16</b>



RÜCKLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2025 (ANGABEN IN €)

Art der Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>1. Kapitalrücklage</b>	<b>1.105.321,02</b>	<b>35.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.140.421,02</b>
<b>2. Ergebn isrücklagen</b>				
2.1 Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	90.338.289,66	0,00	0,00	90.338.289,66
2.2 Gesetzliche Rücklage	13.014.026,89	373.080,14	0,00	13.387.107,03
2.3 Andere Ergebn isrücklagen	123.519.079,71	2.912.356,62	0,00	126.431.436,33
<b>Gesamtsumme Ergebn isrücklagen</b>	<b>226.871.396,26</b>	<b>3.285.436,76</b>	<b>0,00</b>	<b>230.156.833,02</b>
<b>Gesamtsumme Rücklagen</b>	<b>227.976.717,28</b>	<b>3.320.536,76</b>	<b>0,00</b>	<b>231.297.254,04</b>

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2025 (ANGABEN IN €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>5.066.181,49</b>	<b>1.107.185,77</b>	<b>3.744.241,25</b>	<b>214.754,47</b>	<b>5.066.181,49</b>	GPR <sup>1</sup>
Vorjahr	6.695.796,89	1.630.882,91	4.090.338,46	974.575,52	6.695.796,89	
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>16.535.125,01</b>	<b>16.535.125,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	16.346.625,60	16.346.625,60	0,00	0,00	0,00	
<b>aus Vermietung</b>	<b>17.694,03</b>	<b>17.694,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	15.382,62	15.382,62	0,00	0,00	0,00	
<b>aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>196.632,78</b>	<b>196.632,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	423.021,82	423.021,82	0,00	0,00	0,00	
<b>geg. verbundenen Unternehmen</b>	<b>6.354,00</b>	<b>6.354,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>62.547,03</b>	<b>62.547,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	48.633,67	48.633,67	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.884.534,34</b>	<b>17.925.538,62</b>	<b>3.744.241,25</b>	<b>214.754,47</b>	<b>5.066.181,49</b>	
Vorjahr	23.529.460,60	18.464.546,62	4.090.338,46	974.575,52	6.695.796,89	
<b>Spareinlagen 3-monatige Kündigungsfrist</b>	<b>16.522.407,54</b>					
Vorjahr	15.390.350,96					
<b>Spareinlagen mit besonders vereinbarter Kündigungsfrist</b>	<b>8.708.265,74</b>					
Vorjahr	11.159.430,50					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.230.673,28</b>					
Vorjahr	26.549.781,46					
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>	<b>47.115.207,62</b>					
Vorjahr	50.079.242,06					

<sup>1</sup> GPR = Grundpfandrechte



LAGEBERICHT  
DES VORSTANDES  
2025



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 noch durch den Betrieb der Spareinrichtung. Hinsichtlich der Spareinrichtung haben Aufsichtsrat und Vorstand in einer gemeinsamen Klausurtagung im Oktober 2025 beschlossen, den Betrieb der Spareinrichtung einzustellen und dies der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung im Jahr 2026 vorschlagen. Mit Beschluss vom 26. Februar 2026 hat die außerordentliche Vertreterversammlung die Einstellung des Betriebes der Spareinrichtung beschlossen. Weiterhin fördert die Genossenschaft die sozialen und kulturellen Belange ihrer Mitglieder.

### 1.2 RAHMENBEDINGUNGEN

Entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag und unserem Geschäftsmodell sind wir ein regional bezogenes Wohnungsunternehmen mit der Besonderheit einer eigenen Spareinrichtung. Über die Zukunft der Spareinrichtung wird unsere Vertreterversammlung im Jahr 2026 entscheiden. 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.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2025 wieder leicht zu. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, resultierte das Wachstum vor allem aus den gestiegenen Konsum-

ausgaben der privaten Haushalte und des Staates. Die Exporte nahmen dagegen ab. Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen.

Im Jahr 2025 sah sich das verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert. So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Die schwierige Situation im verarbeitenden Gewerbe zeigte sich auch dadurch, dass erneut weniger in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge investiert wurde. Ebenso in Bauten wurde im Jahr 2025 erneut weniger investiert. Dazu dürften insbesondere die nach wie vor hohen Baukosten beigetragen haben. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2025 bei +2,2 %. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen. Im Jahr 2023 hatte die Jahresdurchschnittsrate bei +5,9 % gelegen, im Jahr 2022 bei +6,9 % und im Jahr 2021 bei +3,1 %. Die Nettokaltmieten verteuerten sich bundesweit im Jahresdurchschnitt 2025, wie im Vorjahr, um +2,1 %.

In Thüringen erhöhten sich die Verbraucherpreise nach einer Pressemitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik im Jahresdurchschnitt 2025 um 1,7 % (Vorjahr: 2,2 %). Die Nettokaltmieten stiegen im Jahr 2025 in Thüringen um durchschnittlich 1,3 % (Vorjahr 1,0 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2025 um 3,2 % gegenüber November 2024 gestiegen. Im August 2025, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich 3,1 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im November 2025 gegenüber August 2025 um 0,5 %. In Thüringen lagen entsprechend der Pres-

seinformation des Thüringer Landesamtes für Statistik die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2025 um 3,3 % über dem Vorjahresniveau.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen gebaut. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 14,4 % oder 42.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Das war der erste deutliche Rückgang, nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils um 294.000 gelegen hatte. Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von ihrem Tiefstand von 159.000 im Jahr 2009 bis auf den bisherigen Höchststand von 306.400 im Jahr 2020 gestiegen. Im Jahr 2024 meldeten die Thüringer Bauaufsichtsbehörden insgesamt 3.310 fertig gestellte Wohnungen. Gegenüber 2023 war das nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik ein Rückgang von 19,7 Prozent bzw. 813 Wohnungen. In Erfurt wurden insgesamt 250 Wohnungen im Jahr 2024 fertiggestellt. Davon entfielen 240 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Wohngebäuden. Damit hatte sich im Vergleich zu 2023 die Bautätigkeit in Erfurt erheblich reduziert. Im Jahr 2023 waren insgesamt 621 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfielen 552 Wohnungen auf neue Wohngebäude.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2024 in Erfurt lässt vermuten, dass sich die Anzahl der Baufertigstellungen für Wohnungsneubauten zukünftig noch weiter reduzieren könnte. Entsprechend den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik wurden in Erfurt im Jahr 2024 für den Wohnungsneubau für 127 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Mit 91 Wohnungen betraf dies geplante Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Im Jahr 2023 wurden nur für 87 Wohnungen im Wohnungsneubau Baugenehmigungen erteilt. Davon entfielen 49 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 2025 mit 83 Wohnungen in Erfurt (davon 44 Einheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen) lassen ebenso nicht erwarten, dass die Neubautätigkeit sich mittelfristig in Erfurt wieder erheblich erhöht. Aufgrund der hohen Baugenehmigungszahlen für Wohngebäude aus dem Jahr 2022 (850 Neubauwohnungen) und dem Bauüberhang am 31. Dezember 2024 von 1.278 Wohnungen in neuzubauenden Wohngebäuden sollten aber im Jahr 2025 wieder deutlich mehr Neubauwohnungen fertiggestellt werden sein. Dies ist ebenso noch für das Jahr 2026 zu erwarten. Entsprechend der Baugenehmigungszahlen ab dem Jahr 2023 wird sich danach die Neubautätigkeit in Erfurt wieder deutlich abbremsen.

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 hat-

ten. Aufgrund der abgeschwächten Inflation und der schwachen wirtschaftlichen Konjunktur im Euroraum hatte die EZB im Juni 2024 eine weitere Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen in acht Schritten wieder gesenkt. Durch diese erneut geänderte Zinspolitik der EZB hatten sich die Zinsen für die Baufinanzierung wieder etwas reduziert und im Jahr 2025 sind diese Zinsen nach den bereits veröffentlichten Daten der Bundesbank für eine anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre für besicherte Wohnungsbaukredite im Neugeschäft für die ersten elf Monate des Jahres 2025 wieder gestiegen. Mit vorläufigen 3,50 % im November 2025 liegen diese weiter deutlich über dem Niveau vor 2022 und gleichfalls über dem Zins von 3,25 % im Dezember 2024.

Neben den stark steigenden Baupreisen hat gleichfalls dies die erforderliche Investitionstätigkeit in den Wohnungsneubau und ebenso in die energetischen Sanierungen massiv erschwert. Aus unserer Sicht sind aber vor allem die hohen Baupreise, die in Verbindung mit den enormen Anforderungen zu den hohen Baukosten führen, maßgeblich für die erschwerte Investitionstätigkeit. Diese sind, zwar mit deutlich geringerer Dynamik im Vergleich zu den Jahren 2021 bis 2023, ebenso im Jahr 2025 weiter gestiegen.

Das Thüringer Landesamt für Statistik hat die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 30. September 2025 auf Basis des Zensus 2022 für Thüringen und ebenso für Erfurt veröffentlicht. Nach dieser Fortschreibung hatte Erfurt zu diesem Zeitpunkt 217.361 Einwohner. Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 verringerte sich die Bevölkerungsanzahl von Erfurt um 1.432 Personen bzw. -0,7 %. Thüringen hat in diesem Zeitraum ebenfalls Einwohner verloren. Bei einem Bevölkerungsrückgang von 16.966 Personen errechnet sich für Thüringen ein Einwohnerverlust von -0,8 %. Wie in Thüringen hatte Erfurt in den ersten neun Monaten des Jahres 2025 neben den üblichen Sterbeüberschüssen gleichfalls Wanderungsverluste. Deutschland insgesamt hatte nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes dagegen in den ersten neun Monaten des Jahres 2025 einen Wanderungsgewinn. Dieser Wanderungsgewinn lag aber unter den Sterbeüberschüssen für Deutschland im gleichen Zeitraum, so dass ebenfalls in Deutschland in den ersten neun Monaten ein Bevölkerungsverlust eingetreten ist. Dieser lag aber mit -0,1 % erheblich unter den Verlusten von Thüringen (-0,8%) und gleichfalls von Erfurt (-0,7%).

Die bereits veröffentlichten Einwohnerzahlen der Stadtverwaltung Erfurt in den statistischen Monatsinformationen für das Gesamtjahr 2025 ergaben ebenfalls einen Einwohnerverlust für Erfurt. Zum 31. Dezember 2025 hatte die Landeshauptstadt Erfurt nach dieser Statistik eine Einwohneranzahl von 213.647 Personen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 hat Erfurt nach der stadteigenen Statistik 1.552 Einwoh-

ner verloren. Dies ist ein relativer Bevölkerungsverlust von -0,7 %. Nach diesen Zahlen hatte Erfurt im Jahr 2025 einen höheren Bevölkerungsverlust im Vergleich zum Vorjahr (-1.068 Personen). In den Jahren 2022 und 2023 hatte Erfurt, nach dieser Statistik, noch Einwohnergewinne. Gleichfalls hatte Erfurt nach der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2022 nach den Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik in den Jahren 2022 und 2023 Bevölkerungsgewinne und im Jahr 2024 einen Bevölkerungsverlust.

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 2025 deutschlandweit 6,2 % und hat sich im Vergleich zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres um +0,2 % erhöht. In Thüringen hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt geringfügig besser entwickelt. Im Dezember 2025 hatte Thüringen eine Arbeitslosenquote von 6,3 % und diese hat sich im Vergleich zum Dezember 2024 nur um +0,1 % erhöht. In Erfurt betrug im Dezember 2025 die Arbeitslosenquote, wie in Gesamtdeutschland, 6,2 % und diese ist im Vergleich zum Vorjahresmonat, wie in Thüringen, nur um +0,1 % gestiegen. Am 8. Januar 2026 hat einer der größten privatwirtschaftlichen Arbeitgeber in Erfurt, Zalando, offiziell bekanntgegeben, dass er noch im Jahr 2026 den Logistikstandort in Erfurt schließt. Diese überraschende Schließung des Logistikstandortes mit 2.700 Beschäftigten wird den Erfurter Arbeitsmarkt im Jahr 2026 belasten.

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 ebenso an unsere Genossenschaft nicht seriös beurteilen können, betrachten wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit und ebenso zukünftig noch nicht als existenziell 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 Neuanstellungen 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 2024/2025 in den beiden öffentlichen Hochschulen (Universität Erfurt und Fachhochschule Erfurt) ca. 9.500 Studenten immatrikuliert. Zum Wintersemester 2019/2020 zog der Hauptsitz der Internationalen Hochschule IUBH (Priv. FH) von Bad Honnef nach Erfurt um. Im Wintersemester 2024/2025 waren in dieser privaten, staatlich anerkannten Fachhochschule ca. 106.000 Studierende, überwiegend im Fernstudium an verschiedenen Standorten, eingeschrieben. Weiterhin studieren in der HMU Health and Medical University Erfurt, einer privaten und staatlich anerkannten Universität, im Wintersemester 2024/2025 ca. 600 Studierende. An dieser Universität kann in Erfurt nach 1990 wieder Medizin studiert werden.

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

Das Thüringer Landesamt für Statistik hatte bereits 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 Voraussetzung.

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

Jahr	2021	2025	2030	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. 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 Thüringer Landesamtes für Statistik hat Erfurt von 2022 bis 2042 ein Wanderungsgewinn von 18.100 Personen. Demgegenüber steht ein Sterbeüberschuss von 15.600 Personen. Das TLS hat bereits angekündigt, dass aktuelle Vorausberechnungsergebnisse für die kreisfreien Städte, die Landkreise und Thüringen insgesamt im Rahmen der 4. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung im 1. Quartal 2026 erstellt werden.

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 vier Jahren von 2022 bis 2025 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 bis zu einer leichten Reduzierung der Bevölkerungszahlen. Die ausschließliche Voraussetzung dafür ist aber wieder 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 Hauptherkunft 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 erheblich schrumpfen. Die überraschende Schließung des Logistikstandortes von Zalando im Jahr 2026 mit 2.700 Beschäftigten könnte dies bereits für Erfurt bewirken.
- Weiterhin kann die Anzahl der Ausländer in Erfurt durch noch stärkere Flüchtlingsbewegungen steigen. Dabei könnte ebenso zukünftig neben den Kriegs- und Wirtschaftsflüchtlings 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. 24 % und damit fast 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 Wohneinheiten befindet sich im bevorzugten Erfurter Süden. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war im Jahr 2025 wieder sehr hoch. Dies bestätigt unsere sehr hohe

Vermietungsquote von 98,7 % am 31. Dezember 2025 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-, Seniorenhaushalte und andere Haushaltsgruppen zusätzlich bereitstellen. Aktuell ist dies in der gewohnten Art und Weise aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu vertretbaren Preisen weiter nicht möglich und wir beschäftigen uns aktuell im Rahmen eines Pilotprojektes mit einer alternativen Wohnform (vorgefertigte Modulkäuser), um in veränderter Art und Weise wieder Neubau von Wohnraum wirtschaftlich realisieren zu können.

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

- nachhaltig modernisierter und gepflegter Wohnungsbestände,
- partieller und bedarfsgerechter Wohnungsneubauten,
- 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 zweier genossenschaftlicher Begegnungsstätten,
- intensiv gelebter VorOrt-Lotsen-Betreuung,
- Einsatz unserer Lebenslotsen als Spezialisten für unsere Mitglieder sowie
- zahlreicher genossenschaftlicher Aktivitäten

hat unsere Wettbewerbsposition im Erfurter Wohnungsmarkt fest etabliert.

„Einfach mehr“.

Das ist die Kernaussage, der Slogan unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Wir sind mehr als nur ein Vermieter, wir verstehen uns auch als gelebte Gemeinschaft ohne Barrieren für den Einzelnen. Qualität, Fairness und Vertrauen stehen dabei im Vordergrund.

Dies wird auch zukünftig den wirtschaftlichen Erfolg für die Genossenschaft und unsere Mitglieder sichern.

**1.4 GESCHÄFTSERGEBNIS UND BESTANDSDATEN**

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 3.730,8 (Vorjahr: Tsd. € 2.404,7) ab.

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 10.409 (Vorjahr: 10.407) Vertragseinheiten auf eigenem Grund und Boden und 21 (Vorjahr: 21) Vertragseinheiten auf gepachtetem Grund und Boden.

	Wohnungen	Wohnfläche in m²
Bestand zum 01.01.2025	7.273	450.521,97
Bestand zum 31.12.2025	7.275	450.457,24

Das Unternehmen verfügt über eine Modernisierungsquote von 100 %.

**GEWERBE- UND SONSTIGE EINHEITEN**

Des Weiteren werden

- 2.538 (Vorjahr: 2.526) Garagen und Pkw-Stellplätze sowie 24 (Vorjahr: 26) gewerbliche Objekte und
- 475 (Vorjahr: 485) sonstige Einheiten (Garagen auf Pachtgrundstücken, Mietergärten und Kellerräume) sowie
- 117 (Vorjahr: 117) vermietete Räume (Abstellräume)

bewirtschaftet.

**1.5 VERMIETUNGSSITUATION**

Die Genossenschaft hat am Ende des Geschäftsjahres eine sehr gute Vermietungsquote von 98,65 % (Vorjahr: 99,02 %) bezogen auf den Wohnungsbestand. Die nicht vermietete Wohnfläche am 31.12.2025 betrug 5.099,91 m² (Vorjahr: 3.933,15 m²).

Die Fluktuationsrate lag im zurückliegenden Jahr bei 6,24 % (Vorjahr: 6,65 %).

**1.6 UMSATZERLÖSE**

Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 494,2.

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

	2025	2024
Kaltmiete (Ist)	6,00 €/m²	5,91 €/m²
Betriebs- und Heizkosten	2,86 €/m²	2,67 €/m²

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand betragen zum 31.12.2025 Tsd. € 397,0 (Vorjahr: Tsd. € 378,1).

Die Nominalforderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag Tsd. € 61,7 (Vorjahr: Tsd. € 51,5).

**1.7 INVESTITIONEN IN DEN BESTAND**

Das Hauptgeschäftsfeld liegt weiterhin in der Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität. Der Zustand und der Service in und um unsere Wohnungen waren auch im Geschäftsjahr 2025 bei den Kunden die entscheidenden Nachfragekriterien und Wettbewerbsvorteile.

Aufwendungen in Bestandsinvestitionen	2025	2024
Instandhaltung	12.080,1 Tsd. €	12.633,3 Tsd. €
Modernisierung (nachträgliche Herstellungskosten)	57,7 Tsd. €	53,3 Tsd. €
Bauvorbereitungskosten/Neubaukosten	22,4 Tsd. €	135,2 Tsd. €
Zukäufe (Grundstückskosten)	0,0 Tsd. €	7,8 Tsd. €
Instandhaltungskosten	26,58 €/m²	27,79 €/m²

Im Rahmen der Instandhaltung wurde eine Vielzahl von Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich überarbeitet. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um Tsd. € 553,2 gesunken.

**1.8 BETRIEBLICHE ORGANISATION (PERSONAL- UND SOZIALBEREICH)**

Am 31.12.2025 waren im Unternehmen 60 Mitarbeiter, 3 Auszubildende und 2 Vorstände beschäftigt.

Die Abteilungen Technische Projektentwicklung, Risikocontrolling sowie die kaufmännische Abteilung wurden zum 31.12.2025 von Prokuristen geführt. Im Unternehmen bestehen Altersteilzeitverträge.

Im Geschäftsjahr 2025 qualifizierte sich eine Vielzahl von Mitarbeitern/innen der Genossenschaft in unterschiedlichsten Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen. Die Weiterbildung hat in unserem Unternehmen auch weiterhin eine besondere Bedeutung, dafür haben wir im Geschäftsjahr Tsd. € 179,1 eingesetzt.

**1.9 FINANZINVESTITIONEN**

**1.9.1 ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen an dem 100 %-igen Tochterunternehmen Einheit Erhalten GmbH. Das Tochterunternehmen wurde am 6. September 2024 errichtet. Die Eintragung im 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, Genussscheine und Termingelder. Die durchschnittliche Verzinsung seit Auflegung per anno beträgt 3,83 % (Vorjahr: 3,80 %).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Wertpapiere in Höhe von Tsd. € 3.500,1 verkauft. Daraus wurden Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlagevermögens in Höhe von Tsd. € 370,4 erwirtschaftet.

**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)

1.10 SPAREINRICHTUNG

Das Sparvolumen betrug am 31.12.2025 Tsd. € 25.230,7 (Vorjahr: Tsd. € 26.549,8).

Per 31.12.2025 entwickelte sich der Bestand auf 1.998 Konten (Vorjahr: 2.153).

Unseren Sparern haben wir im abgelaufenen Jahr einen durchschnittlichen Zinssatz von 1,20 % (Vorjahr: 1,22 %) vergütet.

Die Zinssätze der Spareinrichtung wurden im Geschäftsjahr 2025 zwei Mal reduziert, letztmalig zum 18.08.2025.

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.

Die Genossenschaft beabsichtigt die Spareinrichtung zu schließen und bis zum 31.12.2027 die Einlagen an die Sparer zurückgezahlt zu haben.

2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 VERMÖGENSLAGE

	31.12.25		31.12.24		Veränderung Tsd.€
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Vermögen</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	231.936,2	83,5	239.648,4	86,1	-7.712,2
Finanzanlagen	313,4	0,1	313,4	0,1	0,0
	<b>232.249,6</b>	<b>83,6</b>	<b>239.961,8</b>	<b>86,2</b>	<b>-7.712,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	448,3	0,2	299,4	0,1	148,9
Wertpapiere des Umlaufvermögens	18.464,3	6,6	21.594,0	7,8	-3.129,7
	<b>18.912,6</b>	<b>6,8</b>	<b>21.893,4</b>	<b>7,9</b>	<b>-2.980,8</b>
<b>Flüssige Mittel</b>					
Flüssige Mittel	26.595,3	9,6	16.508,1	5,9	10.087,2
	<b>277.757,5</b>	<b>100,0</b>	<b>278.363,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-605,8</b>
<b>Kapital</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Eigenkapital	242.919,2	87,5	239.580,9	86,1	3.338,3
Fremdkapital	5.064,9	1,8	6.694,2	2,4	-1.629,3
Spareinlagen 0 % (60 % für 2024)	0,0	0,0	15.929,9	5,7	-15.929,9
	<b>247.984,1</b>	<b>89,3</b>	<b>262.205,0</b>	<b>94,2</b>	<b>-14.220,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>					
Rückstellungen	1.999,5	0,7	1.828,2	0,7	171,3
Verbindlichkeiten	2.416,1	0,9	3.583,2	1,3	-1.167,1
Spareinlagen 100 % (40 % für 2024)	25.230,7	9,1	10.619,9	3,8	14.610,8
Rechnungsabgrenzungsposten	127,1	0,0	127,0	0,0	0,1
	<b>29.773,4</b>	<b>10,7</b>	<b>16.158,3</b>	<b>5,8</b>	<b>13.615,1</b>
	<b>277.757,5</b>	<b>100,0</b>	<b>278.363,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-605,8</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd.€
<b>Bilanzsumme laut Handelsbilanz</b>	<b>292.487,4</b>	<b>292.121,9</b>	<b>365,5</b>
Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit Anzahlungen der Mieter	14.729,9	13.758,6	971,3
<b>Volumen laut Strukturbilanz</b>	<b>277.757,5</b>	<b>278.363,3</b>	<b>-605,8</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. € 8.687,0, denen Zugänge in Höhe von Tsd. € 988,9 gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von Tsd. € 3.730,8. Nach Einstellungen in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von Tsd. € 445,4 (Vorjahr: Tsd. € 452,4).

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für ausstehende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von Tsd. € 1.217,0 (Vorjahr Tsd. € 959,5) sowie für Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 263,1 (Vorjahr: Tsd. € 405,7).

Der Rückgang des Fremdkapitals resultiert aus planmäßigen Tilgungen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von Tsd. € 1.629,3.

Die Veränderung der Spareinlagen resultiert aus dem zum Vorjahr geänderten Fristigkeiten. Diese werden ab dem Geschäftsjahr 2025 vollständig dem kurz- bis mittelfristen Bereich aufgrund der beabsichtigten Abwicklung der Spareinrichtung zugeordnet.

In den Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Tsd. € 196,7 (Vorjahr: Tsd. € 423,0), Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Anteilen in Höhe von Tsd. € 326,4 (Vorjahr: Tsd. € 506,5), Erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit Unfertigen Leistungen in Höhe von Tsd. € 1.805,1 (Vorjahr: Tsd. € 2.588,1), Zinsabgrenzung sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Tsd. € 1,3 (Vorjahr: Tsd. € 1,6), Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von Tsd. € 62,5 (Vorjahr: Tsd. € 48,6), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhen von Tsd. € 6,4 (Vorjahr: Tsd. € 0,0) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von Tsd. € 17,7 (Vorjahr Tsd. € 15,4) ausgewiesen.

Bilanzkennzahlen	2025	2024
Anlagendeckungsgrad mit 60 % der Spareinlagen	106,92 %	109,48 %
Eigenkapitalquote	83,16 %	82,19 %
Objektverschuldung je m² Wohn-/Nutzungsfläche	11,08 €/m²	14,64 €/m²
Restbuchwerte Grundstücke und Gebäude je m² Wohn-/ Nutzungsfläche	499,49 €/m²	517,28 €/m²
Rentabilitätskennzahlen	2025	2024
Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltmiete	0,09 %	0,25 %
Anteil Kapitaldienst an der Nettokaltmiete	5,07 %	15,75 %
EBITDA	27,30 €/m²	24,24 €/m²
Mietmultiplikator-Faktor	6,98	7,34

## 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.

	2025	2024
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Jahresüberschuss</b>	+ 3.730,8	+ 2.404,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 8.687,0	+ 8.543,5
Veränderung der Sonstigen Rückstellungen	+ 245,2	+ 405,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 23,8	- 1,8
Aufwendungen für Abrissmaßnahmen	+ 11,9	+ 41,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 42,6	+ 135,8
Sonstige Beteiligungserträge	- 50,0	- 34,5
Gewinn aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	- 370,4	+ 0,0
Ertragsteueraufwand	+ 71,7	+ 38,3
Ertragsteuerzahlungen	- 69,7	- 20,0
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und andere Aktiva	- 224,5	- 143,7
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 1.167,2	- 470,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	+ 10.883,6	+ 10.898,9
<b>Übertrag</b>	+ 10.883,6	+ 10.898,9

	2025	2024
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Übertrag</b>	+ 10.883,6	+ 10.898,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 37,8	+ 2,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 988,9	- 656,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 0,0	- 175,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	+ 3.500,1	0,0
Auszahlungen für Abrissmaßnahmen	- 11,9	- 41,9
Erhaltene Zinsen	+ 297,7	+ 272,2
Erhaltene Dividenden	+ 50,0	+ 34,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	+ 2.884,8	- 564,6
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	+ 24,8	- 219,6
Eintrittsgelder	+ 35,1	+ 22,8
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 1.629,3	- 4.993,5
Abnahme der Spareinlagen	- 1.319,1	- 920,3
Gezahlte Dividende	- 452,4	- 230,8
Gezahlte Zinsen	- 340,3	- 408,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	- 3.681,2	- 6.749,4
<b>Veränderung des Bestandes an flüssigen Mitteln</b>	+ 10.087,2	+ 3.584,9
<b>Flüssige Mittel am Anfang der Periode</b>	+ 16.508,1	+ 12.923,2
<b>Flüssige Mittel am Ende der Periode</b>	+ 26.595,3	+ 16.508,1



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

	2025	2024
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 10.883,6</b>	<b>+ 10.898,9</b>
Gezahlte Zinsen	- 340,3	- 408,0
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 1.629,3	- 4.993,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>	<b>+ 8.914,0</b>	<b>+ 5.497,4</b>

Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Finanzlage ist geordnet. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Tsd. € 10.883,6) und aus der Investitionstätigkeit

(Tsd. € 2.884,8) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (Tsd. € 3.681,2) zu finanzieren. Demnach erhöhte sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 10.087,2.

**2.3 ERTRAGSLAGE**

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	46.470,6	45.291,6	1.179,0
Sonstige Erträge	630,5	385,9	244,6
Bestandsveränderungen	971,4	681,1	290,3
<b>Summe Erträge</b>	<b>48.072,5</b>	<b>46.358,6</b>	<b>1.713,9</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	15.313,7	14.220,9	1.092,8
Instandhaltungsaufwand	12.080,1	12.633,3	-553,2
Personalaufwand	5.351,6	5.264,0	87,6
Abschreibungen	8.685,2	8.542,5	142,7
Zinsaufwand	309,1	375,5	-66,4
Sonstige Aufwendungen	3.072,3	2.839,6	232,7
<b>Summe Aufwand</b>	<b>44.812,0</b>	<b>43.875,8</b>	<b>936,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.260,5</b>	<b>2.482,8</b>	<b>777,7</b>
Finanzergebnis	648,2	256,9	391,3
Neutrales Ergebnis	-106,2	-296,8	190,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-71,7	-38,2	-33,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.730,8</b>	<b>2.404,7</b>	<b>1.326,1</b>

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch einen Anstieg der Sollmieten um Tsd. € 494,2 sowie einem Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen um Tsd. € 553,2. Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt Tsd. € 777,7.

Die Veränderung im Finanzergebnis wird durch Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren in Höhe von Tsd. € 370,4 bestimmt.

Das neutrale Ergebnis veränderte sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträgen im Zusammenhang mit Altersteilzeitverträgen. Die neutralen Aufwendungen enthalten insbesondere periodenfremde Betriebskosten in Höhe von Tsd. € 118,8 und Personalaufwendungen für Abfindungen in Höhe von Tsd. € 129,0.

Der Instandhaltungsaufwand in Höhe von Mio. € 12,1 ist aufgrund von besseren Ausschreibungsergebnissen bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kapazitätsproblemen unserer Auftragnehmer unter dem Planansatz von Mio. € 13,0 geblieben.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss von Mio. € 3,7 erzielt. Der Planansatz von einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. € 1,5 wurde aufgrund der geringeren Instandhaltungsaufwendungen (Mio. € -0,9), höheren Sollmieten (Mio. € +0,3) sowie höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (Mio. € +0,8) durch höhere Versicherungserstattungen und ungeplanten Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens, deutlich überschritten.

**2.4 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

**SOZIALES UND KULTURELLES ENGAGEMENT**

Durch Kooperationsverträge und Sponsoring unterstützt die Genossenschaft zielgerichtet Sportvereine, Nachbarschaftsaktivitäten und andere soziale Engagements. Entsprechend unseres satzungsgemäßen Auftrages engagieren wir uns auch für die sozialen und kulturellen Belange unserer Mitglieder. Dazu haben wir uns mit lokalen sozialen Dienstleistern vernetzt und unterstützen ebenfalls die lokale Kulturszene in Erfurt. Weiterhin organisieren wir für unsere Mitglieder zahlreiche Veranstaltungen und Aktivitäten. Diese reichen von Großveranstaltungen bis zu kleineren themenbezogenen Mitgliederzusammenkünften.

„Einfach mehr“.

Das ist die Kernaussage, der Slogan unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Wir sind mehr als nur ein Vermieter, wir verstehen uns auch als gelebte Gemeinschaft ohne Barrieren für den Einzelnen. Qualität, Fairness und Vertrauen stehen dabei im Vordergrund.

Einer der zentralen Pfeiler für die gelebte Gemeinschaft, für das vertraute Miteinander, sind die beiden Begegnungsstätten der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit. Sie schaffen Verbindungen zwischen Menschen, fördern Nachbarschaft, Mitgefühl und Teilhabe. Bislang hat unsere Wohnungsbaugenossenschaft zwei Begegnungsstätten ins Leben gerufen. Im Mai 2023 wurde im Melchendorfer Markt die erste mit dem Namen „Heimatstern“ gegründet, im April 2025 folgte die Nummer zwei mit dem Namen „Alte Fleischerei“, mitten im gepflegten Altbaugebiet Daberstedt.

Der „Heimatstern“ etablierte sich blitzartig, mehr als 11.500 Besucher wurden bereits im Jahr 2024 gezählt. Das Programm: von Kreativkursen, Mal- und Bastelkursen, über Sport bis zu Spieleabenden und Nachbarschaftscafés, wohnortnah, für alle Generationen und alle Mitglieder der WBG Einheit. Gerade ältere oder alleinstehende Menschen finden hier Anschluss und Unterstützung, die Nachbarschaft wird gestärkt, die Identifikation mit dem Wohnumfeld steigt bei den Mitgliedern. Mit einem Kreativraum und einem Bewegungsraum schafft die Begegnungsstätte Orte des Miteinanders.

Wenige Kilometer weiter, an der Kreuzung Hans-Loch-Straße/Stadtweg, folgte die Eröffnung der „Alten Fleischerei“, die ihren Namen der Verwendung des Gebäudes zu DDR-Zeiten verdankt. Im unmittelbaren Umfeld dieser Begegnungsstätte befinden sich rund 1.800 Genossenschaftswohnungen. Der Umbau dauerte etwas mehr als ein halbes Jahr, dabei entstand ein rund 55 Quadratmeter großer Hauptraum für Lesungen, Café Klatsch oder Seniorensport. Akustikdecke, Multimediatechnik für Film- und Vortragsabende runden das Ganze ab. In beiden Begegnungsstätten befinden sich auch Büroräume, die nicht nur zur Sozial- und Lebensberatung genutzt werden, sondern auch dem klassischen, wohnungswirtschaftlichen Geschäft dienen. Mit der zweiten Begegnungsstätte schreibt die Wohnungsbaugenossenschaft Einheit ihre Geschichte einer gelebten Mitgliederbetreuung fort. Eine weitere Einrichtung ist in Planung.

**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 30. Juni 2026 zu erarbeitenden Wärmeplanung für die Stadt Erfurt – den Klimapfad für unsere Genossenschaft 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. Von unseren Wohneinheiten, die einen Anteil von 99,7 % an unseren eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ausmachen, werden bereits jetzt fast 87 % durch Fernwärme beheizt. Diesen Anteil konnten wir im Jahr 2025 durch weitere Umstellungen auf Fernwärme von insgesamt fünf Heizstationen steigern. Zukünftig werden entsprechend konkreter Vereinbarungen weitere Gebäude unserer Genossenschaft an das Fernwärmenetz in Erfurt angebunden, so dass dieser Anteil der Wohneinheiten auf ca. 89 % aufgestockt wird. Weitere 7 % unserer Wohneinheiten sind aktuell an ein Nahwärmenetz angeschlossen.

Im Jahr 2025 haben wir in zwei Modellprojekten erstmalig bisherige Gasheizungen durch Wärmepumpenheizungen bzw. Hybridheizungen mit Wärmepumpe für insgesamt 14 Wohneinheiten ersetzt. Damit verbleiben weniger als vier Prozent der Wohneinheiten, bei denen wir die Heizungsumstellung voraussichtlich selbst noch realisieren müssen. Dies mindert unsere direkten Transitionsrisiken im Rahmen des Klimaschutzes und dennoch müssen wir davon ausgehen, dass die Investitionen in eine klimaneutrale Fernwärmeversorgung in Erfurt und ebenfalls die Umstellung der Nahwärmenetze ebenso die Wärmeversorgungskosten unserer Wohneinheiten erheblich erhöhen werden. Neben den zukünftigen Maßnahmen zum Klimaschutz leistet die Genossenschaft bereits heute Beiträge zum Umweltschutz, die in der Öffentlichkeit wenig im Fokus stehen. Wir be-

wirtschaften 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 2025 ist keine wesentliche Besserung eingetreten und diese Rahmenbedingungen sind durch die Herausforderungen zur Überwindung der Klimakrise weiterhin 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 2026 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 2026 und die nachfolgenden Jahre dieses Mal wieder mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Für das Geschäftsjahr 2026 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 nach unserer Beurteilung auf Gesamtstadtebene einen ausgeglichen bis leicht angespannten Wohnungsmarkt aus, der insgesamt funktioniert. Diese Marktsituation könnte sich zukünftig verändern, wenn Erfurt dauerhaft Einwohner und damit Nachfrage verliert oder wenn in Erfurt andererseits aufgrund zu geringer Bautätigkeit bei wiederkehrenden Bevölkerungsgewinn 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 gleichfalls für 2026 mit einer durchschnittlichen unternehmens-eigenen Vollvermietungsquote von über 98 %.

Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände planen wir im Jahr 2026 Mio. € 13,0 für Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Im Vergleich zu 2025 wollen wir diesen Aufwand um Mio. € 0,9 weiter steigern. Dabei

ist ein wesentlicher Anteil der Plansumme wieder für die Umsetzung von Maßnahmen aus unserem im Jahr 2017 begründeten Projekt der systematischen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes (SIM) bestimmt. Aufgrund der hohen Baupreise planen wir ebenso für 2026 keine tatsächlichen Umsetzungen von Neubaumaßnahmen. Wir werden aber dennoch bereits geplante und ebenso neue Neubauvorhaben im Jahr 2026 weiter vorbereiten und haben dafür in unsere Planungen Mio. € 0,4 eingestellt. Weitere Mio. € 0,6 sind für diverse Investitionen (z.B. Wohnumfeld) vorgesehen.

Insgesamt werden wir im Jahr 2026 mit einer Gesamtinvestitionssumme von Mio. € 14,0 die Strategie der Wertsteigerung und -erhaltung unserer Immobilienbestände sowie deren partieller Erweiterung auf hohem Niveau fortsetzen.

Hinsichtlich der Mietentwicklung planen wir für 2026 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. Für die bestehenden Verträge über Wohnraum sind keine allgemeinen Mieterhöhungen im Jahr 2026 vorgesehen. Die nächste allgemeine Mietpreisanpassung der bestehenden Verträge über Wohnraum werden wir frühestens zum 1. Januar 2027 vorbereiten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahr:

	IST 2025	Plan 2026
Sollmieten	33.109,8 T€	33.316,3 T€
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	403,7 T€	505,5 T€
Instandhaltungskosten	12.080,1 T€	13.000,0 T€
Personalaufwendungen	5.500,9 T€	5.719,4 T€
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.687,1 T€	8.926,3 T€
sonstige betriebliche Aufwendungen	3.049,2 T€	3.235,3 T€
Zinsaufwendungen	346,3 T€	222,1 T€
Jahresüberschuss	3.730,8 T€	1.707,4 T€

Basierend auf unseren Planungen und Annahmen für das Jahr 2026 erwarten wir einen Jahresüberschuss von Mio. € 1,7. Ebenso für die nachfolgenden Jahre von 2027 bis 2030 erwarten wir aus unserer Wirtschaftsplanung positive Jahresergebnisse.

Zusammenfassend prognostizieren wir, obgleich der weiterhin kritischen Rahmenbedingungen in Folge der aktuellen Krisen, ebenso für 2026 wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Genossenschaft. Diese Prognose ist aber wie in den Vorjahren 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 Namensschuldverschreibungen 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 andererseits 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 Ri-

sikomanagementsystem im Unternehmen eingerichtet. Unter Führung des Vorstandes, unterstützt durch die Risikocontrolling-Funktion, sowie durch Integration 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 einleiten 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 andererseits 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 Risikominierungsmaßnahmen 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 wohnungswirtschaftlichen Bereich einsetzen, legen wir ertragswirksam an. 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 Verwaltung der freien flüssigen Mittel ist in einer Anlagenrichtlinie geregelt.

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. Im Jahr 2025 hat sich der Anteilswert von 63,85 € am 30. Dezember 2024 auf 66,68 € am 31. Dezember 2025 erhöht und liegt damit noch deutlich über den historischen Anschaffungskosten von 59,65 € je Anteil, 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 aktuellen 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 und gleichfalls Jena 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 Mieterhöhungsspielräume, die Zinsdegression der Ob-

jektfinanzierungsmittel 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 in einem Gesamtvolumen von nur noch 5,1 Mio. € als Volltilger auslaufen. Mit einem Spareinlagenbestand von 25,2 Mio. € am 31. Dezember 2025 sind wir für unsere Unternehmensgröße, aber ebenso über diese besondere Finanzierungsart, vergleichsweise nur in geringem Umfang finanziert. Dies reduziert auch maßgeblich die Zinsänderungsrisiken. In einer gemeinsamen Klausurtagung im Oktober 2025 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, der Vertreterversammlung im Jahr 2026 die Einstellung und Abwicklung der Spareinrichtung zu empfehlen. Bei Annahme dieser Empfehlung durch die Vertreterversammlung haben wir dann zukünftig ebenfalls keine Zinsänderungsrisiken bei den Spareinlagen.

**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 Beleihungsreserven.

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 Risikotreiber in den Risiken.

**Die internen Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen**, die zu einer Gefährdung des Vermögens der Genossenschaft füh-

ren können, werden entsprechend dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) in der Genossenschaft von einer Stelle wahrgenommen. Durch die Zentrale Stelle für interne Sicherungsmaßnahmen ist eine institutspezifische 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 Kontrollsystems im Besonderen und berichtet unmittelbar an den Vorstand.

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 2025 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):

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 Vorjahres 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 baukonjunkturellen 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.

Die Baukosten sind insgesamt weiter gestiegen und bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. So lagen beispielhaft die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im November 2025 um 63,8 % über den Preisen des Jahresdurchschnittes 2020. Dabei hat sich die Dynamik der Preissteigerung wieder abgeschwächt. Im Vergleich zum letzten Vorstichtag (August 2025) ist der Preisindizes für Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) in

den letzten drei Monaten um +0,3 % angestiegen. Im vorhergehenden dreimonatigen Berichtszeitraum vom Mai 2025 bis August 2025 war der Anstieg mit +0,8 % höher.

Basierend auf den aktuellen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik, ist der für uns wichtige Preisindizes der Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen von 143,7 % im Monat November 2024 auf 148,9 % im Monat November 2025 angestiegen. Dies ist eine Erhöhung um 3,6 % innerhalb nur eines Jahres und diese Erhöhung liegt über der Preisentwicklung für die Baukosten des Neubaus von Wohnungen von +3,3 % im gleichen Zeitraum. Im Vergleich zum letzten Vorstichtag (August 2025) ist dieser Index in den letzten drei Monaten um +0,6 % angestiegen. Damit hat sich dieser Anstieg wieder geringfügig reduziert. In den vorhergehenden dreimonatigen Berichtszeitraum vom Mai 2025 bis August 2025 betrug dieser Anstieg +0,7 %.

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. Dennoch können wir derzeit nicht

davon ausgehen, dass das weiterhin sehr hohe Preisniveau sich wieder wesentlich reduziert, so dass wir die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko, gleichfalls aufgrund der weiter über das Niveau der allgemeinen Inflation steigenden Baukosten entsprechend der Statistik des TLS, wiederum mit hoch bewertet haben, so dass dieses Risiko in der Risikoklasse 4, mit erhöhtem Risiko, verbleibt. Aufgrund dieser hohen Baukosten ist gleichfalls für uns derzeit kein Immobilienneubau in der gewohnten Art und Weise möglich und die Investitionen in unsere Bestandsobjekte werden ebenfalls von diesen hohen Baukosten belastet. Im Rahmen eines Pilotprojektes beschäftigen wir uns aktuell mit einer alternativen Wohnform (vorgefertigte Modulhäuser), um in veränderter Art und Weise wieder Neubau von Wohnraum wirtschaftlich realisieren zu können.

**Die Objektrisiken aus der Bausubstanz und Ausstattung** ergeben sich beispielhaft aus der Bauqualität und -substanz, dem Alter und Objektzustand, einem vorhandenen Instandhaltungstau 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 Zeitdauern 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 steigert. Gleichfalls liegen für unsere ersten Wohnneubauten nach 1990 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 2025 dafür Mio. € 12,1 (Vorjahr Mio. € 12,6) aufgewandt. Für das Jahr 2026 planen wir mit Instandhaltungsaufwendungen von 13,0 Mio. € und wollen damit den Instandhaltungsaufwand wieder erhöhen. Der Werterhalt des eigenen Immobilienbestandes ist und bleibt eines der Primärziele der Wohnungsbaugenossenschaft 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 2026 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 unseren Komplexmodernisierungen haben wir unsere Immobilienbestände umfassend energetisch verbessert, so dass fast alle unsere Gebäude die unkritischeren Effizienzklassen von A bis D erreichen. Immerhin ca. 82 Prozent unserer Wohneinheiten sind nach dem Verbrauch sogar in den beiden besten Effizienzklassen platziert. Weiterhin sind zukünftig rund 89 Prozent unserer Wohneinheiten an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Dies mindert ebenfalls unsere direkten Transitionsrisiken im Rahmen des Klimaschutzes.

Für 16 Risiken (Vorjahr 18 Risiken) wurde aus der Risikoinventur 2025 ein mittleres Risiko für die Genossenschaft abgeleitet. Weitere 39 Risiken (Vorjahr 39 Risiken) wurden in der nachfolgenden Risikoklasse mit reduziertem Risiko identifiziert. Alle anderen Risiken (34 Risiken) sind aus der Risikoinventur 2025 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 Selbst einschätzung zur Risikostrategie 2025 aufgenommen. Bestimmend für die Gesamtrisikoklassifizierung der zusammengefassten Risikogruppen war das darin enthaltene Risiko mit der kritischsten Risikobewer-

tung. 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 20 zusammengefasste wesentliche Risikogruppen in unsere Selbsteinschätzung zur Risikogefährdung 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. Risiken aus Großschadensereignissen an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
5. Objektrisiken aus dem Mietwert, den Mieterträgen und -einnahmen in der Nutzungsphase;
6. Objektrisiken aus den Bewirtschaftungskosten und der Verwaltung in der Nutzungsphase;
7. Risiken aus der Führung und Organisation des Unternehmens;
8. Personalrisiken des Unternehmens;
9. Rechtsrisiken des Unternehmens;
10. Unternehmensrisiken aus den Supportprozessen und
11. Risiken aus der Unternehmensfinanzierung.

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. Regionale Risiken aus den politischen, steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen;
3. Risiken aus den Teilmärkten des Immobilien- und Wohnungsmarktes in Erfurt an unseren wesentlichen Standorten;
4. Risiken aus der Standortqualität unserer wesentlichen Wohnstandorte;

5. Rechtliche und politische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten;
6. Soziale Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten und
7. Ökologische Risiken an unseren wesentlichen Wohnstandorten.

Diese zusammengefassten Risikogruppen wurden entsprechend ihrer Relevanz für unser Unternehmen in der Selbsteinschätzung der Genossenschaft zur Risikogefährdung 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 existenzielle Gefährdungen überstanden haben, zeigt sich in unserer Risikoinventur des Jahres 2025 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 durchgeführten 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 Verstärkung unserer sehr guten Wettbewerbsposition;
- Manifestierung der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und Sparens in Erfurt und Weiterverbreitung der Attraktivität und Bedeutsamkeit der genossenschaftlichen Idee;
- Förderung unserer Mitglieder durch ein sozial verantwortbares nachhaltiges Wohnen;
- 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 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, im März 2026

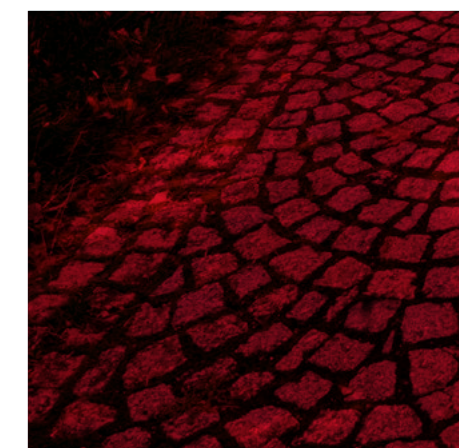
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG  
- DER VORSTAND -



Christian Büttner  
Vorstandsvorsitzender



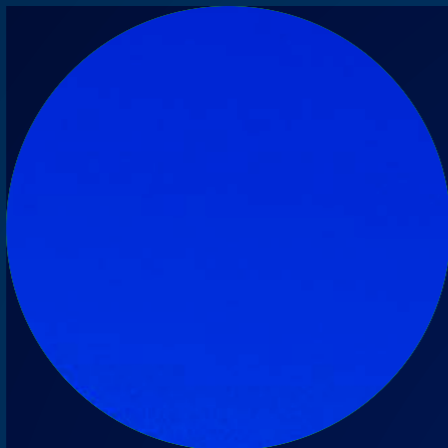
Christian Gottschalk  
Vorstand





Einheit

WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



# BESTÄTIGUNGSVERMERK 2025



## 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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 Lageberichts**

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 durchgeführte 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 den 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 Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der in-

ternen 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 Unternehmenstätigkeit 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 Unternehmenstätigkeit 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 Unternehmenstätigkeit 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 1. April 2026

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



Kube  
(Wirtschaftsprüfer)



Näther  
(Wirtschaftsprüfer)



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES 2025



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

## 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 5. Juni 2025 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 2026 und die mittelfristige Planung bis 2030.

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 2025 wurde unter Einbeziehung

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 geprüft, beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand wird satzungsgemäße Erfüllung der Aufgaben, ordnungsgemäße 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 2025 festzustellen.
- Dem Gewinnverwendungsvorschlag zu folgen.
- Dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Erfurt, im März 2026



Jens-Peter Tzschoppe  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT



Mitglieder des  
Aufsichtsrates



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT

