



2024

Inhalt

Fest verwurzelt und die Zukunft im Blick	4
Wir sind eine Genossenschaft und kein Immobilienfond	6
Lagebericht	8
1. Grundlagen des Unternehmens	9
2. Wirtschaftsbericht	12
3. Prognosebericht	20
4. Chancen- und Risikobericht	21
5. Nachhaltigkeit	26
Bilanz zum 31. Dezember 2024	28 + 29
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Entwicklung des Anlagevermögens	36
Entwicklung der Rücklagen	37
Leben in der Genossenschaft	38
Umfangreiche Dachsanierung auf Punkthochhaus	38
Bei Gefahr zügig ins Freie gelangen	40
Für eine sichere Versorgung	41
„Mein Stück Zukunft“ ist eine gute Geldanlage	42
„Das tollste Kinderfest ever!“	43
2024 etabliert: Die Kümmerer	44
60 Jahre Wohnen in Tiergarten/Rieth	45
Blauer Himmel, Seifenblasen und ein tolles Fest	48
Kaffee trinken, plaudern und Freude haben	50
Neu gestaltet und der Bestimmung übergeben	52
Für Senioren: Lange selbstbestimmt wohnen	54

Der vorliegende **Bericht** dokumentiert die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit unserer **Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft e.G.**

Darüber hinaus zeigt er an einigen ausgewählten Beispielen, wie der genossenschaftliche Gedanke mit **Leben** erfüllt wird.

Das **Engagement** für unsere **Mitglieder** und darüber hinaus für eine gute und zukunftsfähige Quartiersentwicklung ist essentiell.

Fest verwurzelt und die Zukunft im Blick

Aus dem Bericht des Vorstandes

2025 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationale Jahr der Genossenschaften erklärt.

Die UNO würdigt damit die zentrale Rolle von Genossenschaften für eine nachhaltige Entwicklung unter dem Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“. So werden Genossenschaften als wesentliche Lösung für die heutigen globalen Herausforderungen betrachtet, denn gemeinschaftliches Handeln kann echte Veränderungen bewirken – für unsere Nachbarn, unsere Städte und unsere Welt.

Wohnungsbaugenossenschaften stehen für bezahlbaren Wohnraum, demokratische Mitbestimmung und innovative Lösungen, die den Menschen und die Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellen. Sie fördern ein Miteinander, bei dem alle Mitglieder ein Mitspracherecht haben und aktiv die Zukunft ihrer Nachbarschaft gestalten können.

Die WBG Zukunft sieht sich in der Tradition Raiffeisens als Treiberin für nachhaltige, soziale und inklusive Stadtentwicklung. Auf der Basis der traditionellen Werte und des erfolgreichen Agierens von Genossenschaften über die Jahrhunderte hinweg, wird der Ausrichtung auf eine zeitgemäße und innovative Arbeit im Interesse der Mitglieder in hohem Maße Rechnung getragen.

Digitalisierung

Für die kommenden Jahre gilt es, die Digitalisierung wichtiger Prozesse weiter voranzutreiben. Dafür wird



Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes

neue, bzw. weiterentwickelte Software eingesetzt. Um zielorientiert agieren zu können, arbeitet die WBG Zukunft an einem Digitalisierungsfahrplan bis 2030.

Für die kommenden Jahre gilt es, die Digitalisierung wichtiger Prozesse weiter voranzutreiben. So wurden im vergangenen Jahr bereits Prozesse angeschoben, werden weiter vorangetrieben und spezifiziert wie z.B. für:

- die Einführung digitaler Hausinformationstafeln und einer Mitglieder-App,
- die Einführung des ERP-Systems Wodis Yuneo, Digitalisierung zentraler Prozesse (u.a. Mietvertrag, Postdurchlauf, Wohnraumaufbereitung),
- den Ausbau der IT-Sicherheit und der Infrastruktur.

Im Ergebnis stehen in naher Zukunft optimierte Prozesse und ein weitgehender Verzicht auf papierbasierte Dokumentationen. Der Datensicherheit wird eine entsprechend große Bedeutung beigemessen.

Organisation und Personal

Es braucht qualifizierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um den heutigen wie zukünftigen Anforderungen an ein professionelles, mitgliederorientiertes Wohnraummanagement gerecht werden zu können. Deshalb erfolgte u.a. eine Umstrukturierung zum 1. Januar 2025. Die Personalentwicklung folgt einem nachhaltigen Konzept der

Rekrutierung, Aus- und Weiterbildung und von Maßnahmen zur Motivierung.

Erhaltung und Entwicklung des Gebäudebestandes

8.618.000 € wurden im vergangenen Jahr in den Gebäudebestand investiert. Zuzüglich der darauf anfallenden Verwaltungs- und Personalkosten entspricht das einem durchschnittlichen Wert für die Investition im Bestand von 34,16 € pro Quadratmeter Wohnraum und einem Instandhaltungskostensatz von 32,99 € pro Quadratmeter.

So wurden z.B. bis zum 31.12.2024 insgesamt 352 Wohnungen renoviert bzw. modernisiert. Nachfolgend aufgeführte Investitionen stehen beispielhaft für die umfangreichen Baumaßnahmen (*alle Maßnahmen auf den Seiten 13 und 14*).

Darin enthalten sind unter anderem:

- Badumbauten für 84.000€, die Kosten pro Badumbau belaufen sich auf 7.000 bis 11.0000 €,
- Dachsanierung und Erneuerung des Klingeltabelleaus in der Budapester Straße 39 für 523.400 €,
- Erneuerung/Ertüchtigung und Spülung von Warmwasseraufbereitungsanlagen in verschiedenen Gebäuden für insgesamt 611.400 €.
- Elektrosanierung in der Rigaer Straße 5 für 1.543.100 € (*umfassende Auflistung Seite 14*)

Auch in Zukunft ist die Transformation des Wohnungsbestandes fortzuführen.

Dazu gehören die Anpassung und Umgestaltung von Immobilien an neue Bedürfnisse und gesellschaftliche Trends, an neue Wohnkonzepte, an den Umweltschutz.

Das Miteinander stärken

Dem direkten, persönlichen Kontakt zu den Mitgliedern wurde 2024 mit der Installation eines neuen, zusätzlichen Beratungszentrums Rechnung getragen.

Es wurden Räume geschaffen, die individuelle, vertrauliche Gespräche und Beratungen fördern.

Viele, sehr unterschiedliche Aktionen leisteten im vergangenen Jahr einen wichtigen Beitrag, um das Miteinander in der Genossenschaft zu stärken: Das Familienfest auf der ega steht dafür exemplarisch. Auch das Wohngebietsfest 60 Jahre Rieth/ Tiergarten war ein würdig mit den Bewohnern des Ortsteiles gefeierter Höhepunkt.

Externe Prüfung: Überdurchschnittliche Ergebnisse

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.) prüft die Geschäftstätigkeit der Thüringer Genossenschaften, zieht zudem landesweite Vergleiche zwischen den Unternehmen. So stand die WBG Zukunft in allen Kriterien besser als der Thüringer Durchschnitt. Wirtschaftsprüfer Michael Kube bescheinigt: „Die Genossenschaft wird als wirtschaftlich stabil und strategisch gut aufgestellt bewertet. Der Prüfungsverband bestätigte eine positive Fortführungsprognose und die Einhaltung aller aufsichtsrechtlichen Vorschriften.“

Das Zahlenwerk, die Prüfungen durch Aufsichtsrat und Prüfungsverband zeichnen ein eindeutiges Bild: Die WBG Zukunft meistert nicht nur die aktuellen Herausforderungen, sondern ist ebenso gut gerüstet für ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes Agieren.

Fazit „Unser Credo ist: Handle immer so, dass Beziehungen gelingen und schaffe Umstände, damit sich Systeme weiterentwickeln. Wir übernehmen Verantwortung. Wir haben eine klare Idee unserer eigenen Zukunft und wissen, worauf wir uns konzentrieren können“, führte Silke Wuttke anlässlich der Vertreterversammlung aus.

Den Gebäude- und Wohnungsbestand erhalten, den Bau neuen Wohnraums vorbereiten, das Miteinander aktiv fördern, unsere Mitglieder unterstützen – so lässt sich die Arbeit des Jahres 2024 zusammenfassen. Verwurzelt zu sein und die Zukunft im Blick zu haben, ist die Intention.

Wir sind eine Genossenschaft und kein Immobilienfond

Aus dem Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Jahr 2024 hat unsere Genossenschaft ein wirtschaftlich sehr gutes Ergebnis erzielt, obwohl sich die wirtschaftliche Situation in Thüringen und Deutschland und auch in der übrigen Welt gegenüber 2023 nicht gebessert hat. Die Politik in Bund und Land ließen keine langfristige und sichere Planung zu.

Das gegenüber 2023 geringere Betriebsergebnis beruhte im Wesentlichen darauf, dass unsere Genossenschaft ca. 1.6 Mio. Euro mehr an Instandhaltung für den Gebäudebestand, d.h. in die Wohnungen unserer Genossenschaftsmitglieder investiert hat.

Gerade aber die stetigen Investitionen in unsere Gebäudesubstanz sind notwendig, um unsere Genossen nachhaltig mit guten Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten sicher versorgen zu können. Denn das ist der Zweck und Gegenstand unserer Genossenschaft.

Wir sind eine Genossenschaft und kein Immobilienfond, der nur auf die eigene Rentabilität und das große Geld Wert legt, aber nicht auf die Mieter. Wir legen Wert auf eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das ist für unsere Mitglieder von existentieller Bedeutung. Das ist unsere Kern-Aufgabe als Genossenschaft.

*Dr. Bernhard Lisson,
Vorsitzer des Aufsichtsrates*



Diese Kern-Aufgabe auch in Zukunft zu bewältigen, wird nicht leichter. Stets kommen neue Herausforderungen hinzu, weil sich die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ändern, die wir meistern müssen.

Hierzu bedarf es der Sicherung der wirtschaftlichen stabilen Situation, denn nur wenn wir wirtschaftlich gut aufgestellt sind, können wir in unsere Gebäudesubstanz investieren und andere notwendige Maßnahmen ergreifen.

Es braucht die Sicherung der Personalstruktur vom Sachbearbeiter bis hin zum Vorstand: Ohne gutes Personal geht nichts. Wir müssen für qualifiziertes Personal attraktiv bleiben.

Deutschland wird älter. Wir müssen daher die demographische Entwicklung proaktiv angehen, z.B. mit neuen Wohnformen. Die Wohnungen müssen an die Bedürfnisse älterer Menschen (z.B. barrierefreie Wohnungen) angepasst werden. Wir müssen aber auch Wohnraum für Familien schaffen.

Wir brauchen Investitionen in nachhaltige Technologien und werden die erforderlichen Maßnahmen dafür ergreifen. Künstliche Intelligenz und Digitalisierung sind keine Feinde; wir werden diese gewinnbringend nutzen können.

Wir tragen soziale Verantwortung: Wir übernehmen eine wichtige Rolle bei der Schaffung nachhaltigen und sozialen Wohnraums.

In Sachen Klimawandel leistet unsere Genossenschaft – nicht nur wegen der Vorgaben des Gesetzgebers – einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums. Was zukünftig an unsere Genossenschaft seitens der Politik an Anforderungen gestellt wird, bleibt indes abzuwarten. Wir brauchen ein gesundes, ausgewogenes Ver-

hältnis zwischen Tilgung der Kredite und Investitionen.

Es braucht eine plausible Langfristplanung von 2026 bis 2041 unserer Genossenschaft. Es gilt, das langfristig Notwendige im Blick zu haben.

Ich bin sicher, dass wir auch in Zukunft die Herausforderungen meistern. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich, finanziell, personell und organisatorisch sehr gut aufgestellt.

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates 2024

Im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat vier Sitzungen abgehalten sowie eine Wohngebietstour im Bestand durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand jeweils über die aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Vermietungssituation informieren lassen. Wichtige Sachverhalte, die für das Geschäftsjahr entscheidend waren, wurden besprochen. Hier sind vor allem nach wie vor hohe Kosten der Energieversorgung, aber auch im Instandhaltungsbereich problematisiert und analysiert worden. In diesem Zusammenhang wurden jeweils Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnungen, aber auch die Störungen der Lieferketten und somit knappes Material und schlecht zu findende Handwerker sowie die herausfordernde Personalsituation erörtert. Alle Sachverhalte wurden jeweils in Verbindung mit der vorhandenen Liquidität analysiert.

Gemäß der Verpflichtung aus § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss geprüft. In die Prüfung wurde die DOMUS AG einbezogen.

Seitens des Aufsichtsrates wurde die Prüfung von allen Mitgliedern des Gremiums nachvollzogen.

2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Gliederung

- 1 Grundlagen des Unternehmens**
 - 1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck
 - 1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen
 - 1.4 Branchenspezifische Entwicklung

- 2 Wirtschaftsbericht**
 - 2.1 Geschäftsverlauf
 - 2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation
 - 2.1.2 Umsatzentwicklung
 - 2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen
 - 2.1.4 Verbundene Unternehmen
 - 2.1.5 Beteiligungen
 - 2.1.6 Qualitätsmanagement
 - 2.2 Lage des Unternehmens
 - 2.2.1 Ertragslage
 - 2.2.2 Finanzlage
 - 2.2.3 Vermögenslage
 - 2.2.4 Plan/Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung

- 3 Prognosebericht**

- 4 Chancen- und Risikobericht**
 - 4.1 Vermietung
 - 4.2 Instandhaltung
 - 4.3 Neubau „ZooWohnen“
 - 4.4 Liquiditätslage
 - 4.5 Personalmanagement

- 5 Nachhaltigkeit**



1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftstätigkeit und Unternehmenszweck

Die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG geht zurück auf das Jahr 1913. Von ihrem Geschäftssitz aus in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt fungiert die Genossenschaft als verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und Nutzer. Im Sinne des § 336 Abs.2 i.V.m. § 267 Abs. 2 des HGB gilt sie als mittelgroßes Unternehmen und firmiert unter der Nummer 100124 beim Registergericht in Jena. Mit dem Status einer partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft ist die Genossenschaft gemäß ihrer Satzung befugt, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu bewirtschaften, zu errichten, zu erwerben und zu betreuen. Im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur kann sie alle anfallenden Dienstleistungen übernehmen und ausführen. Unterteilt in fünf verschiedenen Wohngebieten im Norden von Erfurt bewirtschaftet die Genossenschaft 5.587 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres.

Oberstes Ziel und Aufgabe entsprechend der Satzung ist es, den genossenschaftlichen Grundgedanken mit wirtschaftlicher Stärke zu einen, um jederzeit gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung zu gewährleisten. Begleitet von den wohl größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sind verändernde Einflüsse an der Tagesordnung. Der demografische Wandel, stetige Gesetzesänderungen, wirtschaftlich schwere Rahmenbedingungen, Klimapolitik, teure Energie sowie äußerst angespannte internationale und nationale politische Gegebenheiten sind vorhanden und müssen bewältigt werden. Die Gesamtheit aller Themen zeigt die Diversität der anstehenden Aufgaben. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst, dauerhaft bezahlbares Wohnen zu sichern und den sozialen Frieden in unseren Beständen zu wahren. Dafür bedarf es Geduld, Toleranz, Achtsamkeit und Mitgefühl für alle Wohnenden, aber auch den Mut, Entscheidungen maßvoll und besonders zum Wohle der Genossenschaft und seiner Mitglieder zu treffen.

Mit Besonnenheit und dem erforderlichen Mut für Entscheidungen blicken wir in die Zukunft und bewäl-

tigen anstehende Themen mit gelebter Souveränität und Stabilität in diesen herausfordernden Zeiten.

1.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der krisenbelasteten deutschen Wirtschaft stagniert seit längerem und Lichtblicke sind undeutlich erkennbar. Dies gilt sowohl wirtschaftlich wie auch politisch. Die Probleme, mit denen die deutsche Wirtschaft kämpft, sind vielfältig. Deutschland als eine zum großen Teil exportorientierte Volkswirtschaft ist besonders von der allgemeinen weltwirtschaftlichen Schwäche der letzten Jahre betroffen. Nachwirkungen der Pandemie und der bereits drei Jahre anhaltende Ukrainekrieg hinterlassen merkliche Spuren. Ebenso die Folgen der vor allem in den letzten beiden Jahren hohen Inflation belasten die deutsche Wirtschaft stark. Unternehmen haben den Umbau zu einer CO₂-neutralen Wirtschaft zu bewältigen und müssen ihre Prozesse an den demografischen Wandel anpassen, um bestehen zu können. Dem geschuldet, befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer Rezession und im zweiten Jahr in Folge schrumpft diese, diesjährig um 0,2 %.

Dabei zeigen sich für die einzelnen Wirtschaftsbereiche unterschiedliche Entwicklungen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet und die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr mit 3 % deutlich ab. Vor allen gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau und die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger und können an die vergangenen guten Jahre nicht anknüpfen. Noch stärker ist das Baugewerbe mit einem Abbau von 3,8 % betroffen. Hier sind nach wie vor hohe Baupreise und Zinsen verantwortlich, da vor allem im Wohnungsbau weniger errichtet wird. Dem gegenüber entwickelt sich die Dienstleistungsbranche insgesamt gesehen positiv, aber sehr unterschiedlich. Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnieren, der Bereich Information und Kommunikation kann seinen Wachstumskurs auch in 2024 mit 2,5 % fortsetzen.

Trotz der in vielen Bereichen gestiegenen Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Schwung. Angesichts der im Jahr 2024 stark zugenommenen Unternehmensinsolvenzen und Entlassungen sowohl

in kleinen mittelständigen Unternehmen bis hin zu großen Industrieunternehmen dürften sich in vielen privaten Haushalten die Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz ausweiten. Aus Vorsichtsmotiven wird damit erneut mehr Geld zurückgehalten, als es auszugeben. Starke Inflation über einen Teil des Jahres dämpft die Konsumlaune ebenso.

Insgesamt gesehen, schwächte sich der Anstieg der Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab und liegt mit 2,2 % infolge des deutlichen Rückgangs der Inflation auf einem verträglichen Maß und nahe dem geforderten Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Die in den vergangenen Jahren als deutliche Preistreiber geführten Energieprodukte haben sich normalisiert.

Am Ende eines schwierigen Jahres für die deutsche Wirtschaft zeigt sich der Arbeitsmarkt durchaus stabil. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt bundesweit auf einen neuen Höchststand. Unternehmen nutzen Instrumente wie Kurzarbeit, um Arbeitsplätze zu sichern und setzen verstärkt auf Qualifizierungsmaßnahmen, um ihre Fachkräfte auf die Anforderungen von morgen zu rüsten.

Entgegen dem deutschlandweiten Anstieg der Erwerbstätigenzahl nahm diese in Thüringen zum wiederholten Male ab. Der Rückgang beziffert sich um 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr.

1.3 Demografische Entwicklung in Thüringen

Die Bevölkerung Deutschlands ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen angewachsen. Demzufolge lebten am Ende 2024 83,6 Millionen Menschen im Land. Saldiert betrachtet, ist diese Entwicklung ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, da auch in 2024 die Sterbefälle überwiegen. Ausgehend von dieser steigenden Einwohnerzahl für Gesamtdeutschland wird für Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen bis zum 30. September 2024 eine Reduzierung auf ca. 2,103 Millionen Einwohner, was eine Minimierung von 11.095 Personen entspricht, prognostiziert. Alle Städte und Gemeinden Thüringens bis auf Weimar verzeichnen diesen Einwohnerrückgang. Am deutlichsten ist er in Suhl mit 0,9 % zu spüren.

Entsprechend der 3. Bevölkerungsvorausberechnung werden sich diese im Geschäftsjahr zeigenden Effekte auch weiter fortsetzen. Für die nächsten 20 Jahre wird sich die Thüringer Bevölkerung weiter verringern und voraussichtlich auf 1,926 Millionen Personen absinken. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen, vor allem aus der Ukraine seit 2022, fällt der Bevölkerungsrückgang aktuell geringer aus, als prognostiziert. Jedoch bestätigen die Ergebnisse den langfristigen Trend des Rückgangs der Bevölkerung. Selbst bei hoher Nettozuwanderung reichen die momentan Neugeborenen nicht aus, die Sterberate abzudecken, was zu weiteren Bevölkerungsrückgängen in Thüringen führt. Lediglich die Städte Erfurt, Weimar und Jena sind aufgrund ihrer Vielfältigkeit von Infrastruktur, über Kultur und Universitätsstandorte anziehend für die junge Bevölkerung, was auch in den nächsten Jahren Bestand haben sollte.

In dem o.g. Zeitraum wird sich neben der Bevölkerungsstruktur auch deren Altersstruktur gravierend verändern. Hierbei sind alle Altersklassen betroffen, sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen wird mit 10 % als auch die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren mit 14 % deutlich zurückgehen. Dementgegen steht die Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen sowie älteren Mitbürger, was einhergeht mit weiter steigenden Betreuungs- und Pflegebedarf.

Die mit der Bevölkerungsentwicklung einhergehende Abschätzung der Anzahl und Struktur der Haushalte ist ebenso bedeutsam, denn hier geht der Trend zu immer kleineren Haushalten aufgrund der Altersstruktur in der Bevölkerung. In dem betrachteten Zeitraum bis zum Jahr 2042 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,89 Personen zurückgehen.

Unter diesen Bedingungen betrachten wir die demografische Entwicklung, die Analyse der Alters- und Haushaltsstruktur für unser Portfolio, als Grundlage und zur Abbildung der Planbarkeit unseres Kerngeschäftes. Um unsere wichtigste Einnahmequelle zu sichern, beobachten wir die Bestände, analysieren die Altersstruktur unserer Mitglieder/Nutzer, haben den Leerstand und den Zustand der Quartiere im Blick und bewerten frühzeitig Entwicklungen am Markt.

In der Landeshauptstadt Erfurt sind zum 31. Dezember 2024 215.199 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit sinkt auch in Erfurt, ebenso wie gesamt Thüringen betrachtet, die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 1.068 Personen. Maßgeblich resultiert die negative Einwohnerentwicklung aus dem negativen Geburtensaldo und nicht erzielten Wanderungsgewinnen.

Erfurt sowie die Städte Jena und Weimar bleiben attraktive Wohnstandorte. Sie sind für zahlreiche Menschen sehr gute Standorte für Arbeitsplätze, bieten gute Bildungsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgung und vielfältige Formate für Freizeit und Kultur. Diesen Städten wird aufgrund der Demografie eine prosperierende Entwicklung zugeschrieben. Ein immer stärkeres Auseinanderdriften dieser prosperierenden Städte und dem ländlichen Raum ist spürbar. Von der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse, wie es auf der politischen Agenda stand, ist man weit entfernt.

1.4 Branchenspezifische Entwicklung

Ambitionierte Planungen sind nach Jahren der Pandemie für das Geschäftsjahr als Ziel ausgegeben worden, um die Talsohle schnell zu überwinden und die Wirtschaft wieder anzukurbeln. Neue Prioritäten wie den Weg aus der einseitigen russischen Energieabhängigkeit finden und damit verbunden stark ansteigende Preise dieser Leistung bis hin zur geschürten Angst zu neutralisieren, müssen gesetzt werden. Neue Fragestellungen bedurfte es, ob Energie im benötigten Umfang vorhanden sei und stellte uns vor ungeahnte Herausforderungen, auch im Jahr 2024. Eine Reihe von Maßnahmen wurde von politischer Seite zur Unterstützung der Unternehmen wie auch der privaten Haushalte ergriffen, um vordergründig die Versorgung mit Energie zu sichern und im Nachgang die Belastungen aus den steigenden Energiepreisen moderat zu gestalten.

Trotz all dieser schwerwiegenden Beeinflussungen steuert die Immobilienwirtschaft entsprechend den Angaben des ZIA nahezu 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung zu und bestätigt damit ihre Beständigkeit und stabilisierende Funktion in der Gesamtwirtschaft, auch in Krisenzeiten.

Die Wohnungswirtschaft ist mehr wie jede Branche auf Langfristigkeit und ein abgestimmtes Miteinander von Bund, Land und Kommune angewiesen. Aber gerade dieses Miteinander war im Geschäftsjahr nicht immer positiv, denn neben der Unterbringung von Geflüchteten, vorrangig aus dem ukrainischen Kriegsgebiet, spielen Wohnen und Bauen mit anspruchsvollen Klimazielen, der Ausbau der digitalen Infrastruktur, Herausforderungen in strukturschwachen Wohnungsmärkten und Wohnungsmangel in den Großstädten, Bezahlbarkeit des Lebens weiter eine entscheidende Rolle, um vorgegebene Ziele zu erreichen.

Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, ein Faktor der unseren Alltag und unser Wohlbefinden entscheidend gestaltet. Für Nutzer und Mieter sind ihre Wohnungen ein soziales Gut, ihr Heim und Zufluchtsstätte, eben der Mittelpunkt ihres Lebens. Doch der wichtigste Fokus liegt dabei, der Wohnraum muss bezahlbar bleiben und mit den ambitionierten Klimaschutzziele eine Einheit bilden. Nach wie vor sind hier die starken Unterschiede zwischen weiter explodierenden Märkten in den Großstädten, die für den Durchschnittsverdiener kaum noch leistbar sind und dem ländlichen Raum, wo Wohnraum ausreichend zur Verfügung steht, gegeben. Mietpreise in Stadt und ländlichen Gegenden oder die Betrachtung der Mietbelastungsquote zeigen ein vollkommen konträres Bild. Nach wie vor liegt diese mit ca. 24 % im ländlich geprägten Thüringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. sind am Ende des Geschäftsjahres 232 Mitgliedsunternehmen organisiert. Darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften mit ca. 263.000 bewirtschafteten Wohnungen. Seit dem Jahr 1991 investierten die Mitgliedsunternehmen des Thüringer Verbandes mehr als 15,7 Milliarden €, vor allem in den eigenen Wohnungsbestand.

Die Jahre der Pandemie, die Jahre danach und ihre Auswirkungen waren besonders. Auf veränderte Herausforderungen, Einschränkungen, Nichtverfügbarkeiten und eine stetig nach oben gehende Preisschraube musste reagiert werden. Diese Situation ist bis zum aktuellen Geschäftsjahr gegeben. Geplante Investitionen konnten somit in den vorangegangenen Jahren nicht wie geplant realisiert werden. Es bedarf

neuer Bewertungen von Vorhaben zur Realisierung mit positivem Trend.

Auch hat die belebte Zeit und deren Folgen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Schwächen und Verwundbarkeiten offenbart. Weitere Auswirkungen aufgrund der durchlebten Pandemie und der stark zugespitzten weltpolitischen Lage auf die Branche, bleibt abzuwarten, ferner die Auswirkungen, der Wahlen in Deutschland und weltweit. Die bekannten Fragen, wie verfügbares Material zu bezahlbaren Preisen und verfügbares Handwerkerpotential stehen weiter an. Aber auch die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung sowie die CO² Bilanz mit der Erreichung der Klimaziele wird uns weiter beschäftigen.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsverlauf

Mit dem Ergebnis des Jahres 2024 schließen wir an gleichbleibend gute Jahresüberschüsse der letzten Jahre an. Diese sind das Fundament für die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft. Unsere sehr gut sanierten Bestände und Wirtschaftseinheiten, die auf Nachhaltigkeit und Auskömmlichkeit ausgerichtet sind, ermöglichen die Erbringung guter Ergebnisse, wobei sich stetig verschärfende Rahmenbedingungen, vielfältige gesetzliche Veränderungen, eine nach wie vor sich stetig nach oben drehende Preisspirale und immer noch vorhandene Handwerkerknappheit drastisch auswirken.

Die positive Entwicklung der Genossenschaft unter Maßgabe der Erreichung der beschlossenen Ziele der Jahresplanung 2024 weiter zu forcieren, gute Liquidität vorzuhalten, die Bezahlbarkeit der Nebenkosten für unsere Nutzer und Mieter zu erhalten und jedes Projekt in Instandhaltung und Modernisierung kritisch zu betrachten, ist das Gebot der Stunde. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen bildet sich das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, als unser Kerngeschäft, auch diesjährig positiv ab.

Eine gute Vermietungsquote, die sich widerspiegelt in sicheren Umsatzerlösen, sind die Grundlage für

die sehr guten Ergebnisse. Die Einnahmeseite, die sich kontinuierlich aufgrund erfolgter Anpassung der Nutzungsgebühren in Verbindung mit dem Mietpiegel der Stadt Erfurt entwickelt, geben die Garantie, um die Ausgaben stemmen zu können. Stetig notwendige Instandhaltung unter der Maßgabe der gesetzlichen Standards in den Quartieren zu verbessern und somit für Sicherheit zu sorgen, das sind Aufgaben mit oberster Priorität. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von T€ 2.744,4 geht über die beschlossenen Jahresziele hinaus.

2.1.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Am Ende des Geschäftsjahres hat die Genossenschaft im Norden von Erfurt 5.587 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 300.102,89 m² sowie 538 Garagen und Stellplätze in ihrem Bestand.

268 Wohnungen waren am 1.1. des Geschäftsjahres nicht vermietet. Zum Jahresende stehen 237 nicht vermietete Wohnungen zu Buche, das entspricht einer Verminderung von 31 Wohnungen. Weitergehend sind 43 abgeschlossene Nutzungsverträge vertraglich gebunden für in der Zukunft liegende Einzugsstermine. Für weitere 35 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt und bereits Mitgliedschaften eröffnet. Dementsprechend stehen 159 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen weiterer Interessierter zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 97,15% und geht mit einer Vollvermietung einher. Auch wenn sich das Vermietungsgeschäft anspruchsvoll und herausfordernd entwickelt, kann es als durchweg positiv bewertet werden.

Im Geschäftsjahr wurden 507 Nutzungsverträge abgeschlossen und 471 beendet, was einer Fluktuationsrate von 8,4 % entspricht.

2.1.2 Umsatzentwicklung

Aus dem zu betreuenden Bestand an Wohneinheiten, der sich am Jahresende auf eine Anzahl von 5.587 beläuft, erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 30.742,3. Die Untersetzung findet sich in der folgenden Aufstellung wieder.

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2024 T€	2023 T€	Veränderung zum Vorjahr T€
Sollmieten	21.698,3	21.046,7	651,6
Erlösschmälerung Leerstand	-951,2	-917,9	-33,3
Erlösschmälerung Mietminderung	-102,3	-110,3	8,0
Jahresnettokaltmiete	20.644,8	20.018,5	626,3
Sonstige Erlöse	48,1	49,8	-1,7
Erlöse aus Umlageabrechnung	10.049,4	11.383,6	-1.334,2
Gesamt	30.742,3	31.451,9	-709,6

Die Steigerung der Sollmiete um T€ 651,6 ist im Wesentlichen auf die zum 1.6.2024 wirksam gewordene Erhöhung der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete in großen Teilen des Bestandes zurückzuführen.

Ebenso konnten höhere Nutzungsentgelte bei dem vertraglichen Abschluss von Neuverträgen erzielt werden. Die Erlösschmälerungen haben sich im laufenden Jahr um T€ 33,3 erhöht. Minderungen aufgrund von Baumaßnahmen oder im Zusammenhang mit Schadensfällen minimierten sich in Höhe von T€ 8,0, sodass eine Jahresnettokaltmiete von T€ 20.644,8 erzielt werden konnte.

Die sich aus den Abrechnungen der Betriebskosten

ergebenden Erlöse sind um T€ 1.334,2 auf T€ 10.049,4 gesunken. Ursächlich hierfür sind insbesondere im Geschäftsjahr 2023 rückläufige Betriebs- und Heizkosten. Im Vergleich zur vorangegangenen Periode haben sich die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen wie folgt entwickelt:

Sanierungsgrad der Wohnung	2024 € /m ²	2023 € /m ²
teilweise saniert	5,07 € /m ²	5,01 € /m ²
saniert	5,92 € /m ²	5,80 € /m ²
Neubau	7,61 € /m ²	7,60 € /m ²
Durchschnitt	6,01 € /m²	5,77 € /m²

2.1.3 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung und Brandschutzmaßnahmen

Im Geschäftsjahr standen erneut umfangreiche Instandhaltungen und Instandsetzungen in den unterschiedlichsten technischen Bereichen im Fo-

kus. Aufgrund der überschaubaren gestiegenen Baukosten konnten im Geschäftsjahr alle Projekte verwirklicht werden. Laut nachstehender Kostenverteilung wurden insgesamt mehr als Mio. € 8,8 verwendet, wovon ca. Mio. € 8,4 als Aufwand behandelt wurden.

Kostenverteilung	Instandhaltung/Modernisierung einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	aktivierungspflichtiger Aufwand in T€	Instandhaltungsaufwand in T€
Großmaßnahmen	3.634,9	0,0	3.634,9
Herrichten von Leerwohnungen	2.410,6	227,9	2.182,7
Herrichten von Wohnraum Aktion Leben	329,0	63,5	265,5
Laufende Instandhaltung	1.314,9	0,0	1.314,9
Brandschutzmaßnahmen	1,5	0,0	1,5
Instandhaltung Wohnungseigentümergeinschaften	150,6	0,0	150,6
Versicherungsschäden / Mieterbelastung	809,4	0,0	809,4
Modernisierung / Neubau	117,7	117,7	0,0
Gesamt	8.768,6	409,1	8.359,5

Die umfangreichen Bauvorhaben stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Großmaßnahmen/Modernisierung

- Für die Dachsanierung in der Budapester Straße 39 wurden im Geschäftsjahr insgesamt T€ 523,4 aufgewendet. Die Arbeiten wurden im September 2024 abgeschlossen.
- In den Objekten Rigaer Straße 1–6, Rigaer Straße 7–9 und Sofioter Straße 7 wurden die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gespült. Hierfür wurden Aufwendungen von insgesamt T€ 287,7 getätigt. Die Arbeiten waren in der Rigaer Straße 1–6 und der Sofioter Straße 7 abgeschlossen. Die Arbeiten in der Rigaer Straße 7–9 finden in 2025 ihren Abschluss.
- Für insgesamt T€ 159,8 wurden die Warmwasser-Aufbereitungsanlagen in der Helsinkier Straße 15–22 sowie in der Tallinner Straße 2–16 instandgesetzt.
- In die Erneuerung der Warmwasserleitungen einschließlich der Warmwasseraufbereitung in der Budapester Straße 37, Moskauer Straße 115–126 und der Sofioter Straße 44–55 sind Aufwendungen von T€ 163,9 eingeflossen.
- Im Karl-Reimann-Ring 2–6 wurden die Feuerlöscheinrichtungen sowie die Fluchttreppen instandgesetzt. Hierfür entstanden Aufwendungen von insgesamt T€ 943,6.
- In der Rigaer Straße 1–6 wurde eine Elektro-sanierung inkl. dem Einbau einer Sicherheitslichtanlage mit Aufwendungen von T€ 1.543,1 durchgeführt. Die Arbeiten werden in 2025 abgeschlossen.

Herrichten von Leerwohnungen und Aktion Leben

Das Herrichten von Leerwohnungen zur Wiedervermietbarkeit ist unabdingbar für die Vermietbarkeit von Wohnraum in sehr guter Qualität. Auch hier spiegelt sich die Diversität wider. In unterschiedlichen Varianten kann Wohnraum angemietet wer-

den. Wichtig hierbei ist jedoch, dass alle Medien und deren Nutzung geprüft und voll funktionsfähig sind. Über die Aktion Leben wird Wohnraum, welcher über das normale Maß hinausgehenden Investitionsbedarf hat, zeitgemäßen Bedarfen angepasst, hergerichtet und der Vermietung wieder zugeführt.

Mit durchschnittlich T€ 9,5 wurden 287 Wohnungen zur Weitervermietung hergerichtet. In weiteren 120 Wohnungen betrug der Aufwand bis zu € 1.000,00. Dieser Aufwand wurde im Wesentlichen hervorgerufen durch die regelmäßige Überprüfung der Elektroanlage. Insgesamt betrugen die Aufwendungen für das Herrichten von Leerwohnungen T€ 2.739,5, wovon T€ 291,3 in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 als nachträgliche Herstellkosten bewertet wurden.

Laufende Instandhaltung und Versicherungsschäden

Für die laufende Instandhaltung haben wir im Geschäftsjahr T€ 1.314,9 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 809,4. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre verschleiben. Ein weiterer Grund sind defekte Flex-Schläuche und Eckventile, verbunden mit altersbedingtem Verschleiß.

Auch diesjährig dienen durchgeführte Maßnahmen vorrangig der baulichen Modernisierung und Instandsetzung größerer technischer Anlagen und Gebäudeteile sowie der Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes.

2.1.4 Verbundene Unternehmen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2001 kann die DIZ Immobilienmanagement auf mehr als zwanzig Jahre ihres Bestehens zurückblicken. In der Tochterunternehmung werden die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung sowie Leistungen im Bereich der Gebäudeinstandsetzung erbracht. Das Tochterunternehmen ist ein starker und verlässlicher Partner bei der Ausführung von Handwerkerleistungen in den verschiedensten Gewerken für die Genossen-

schaft. Die Tochterunternehmung erbringt damit Leistungen in den verschiedensten Dienstleistungen, als starker und verlässlicher Partner, sowohl für die Genossenschaft als auch für Dritte. Als wesentlichstes Betätigungsfeld ist das Malergewerk im Herrichten von Wohnraum zu verzeichnen. Ferner beteiligt sich das Tochterunternehmen an Ausschreibungen größeren Umfanges für Dritte mit guten Erfolgen.

Am Ende des Geschäftsjahres wurde im Rahmen der Verwaltungstätigkeit ein Wohnungsbestand von insgesamt 1.687 Wohneinheiten und 184 Garagen betreut. Davon stehen 806 Wohnungen und 80 Garagen im Eigentum der Genossenschaft. Im Bereich der Miethausverwaltung verwaltet die DIZ Immobilienmanagement GmbH 30 Wohneinheiten, in der Sondereigentumsverwaltung werden 99 Wohnungseigentümer betreut.

2.1.5 Beteiligungen

Seit dem Jahr 2006 existiert der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften in dem sich die drei größten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften unter der Dachmarke „Die Genossenschaften für Ihre Region“ zusammen geschlossen haben, um ihre Marketingaktivitäten zu bündeln und Synergien besser zu nutzen. Seit dem Ausscheiden eines Partners am Ende des Geschäftsjahres 2021 organisierte sich der Verbund neu und ist unter dem Namen „Die Regionalen Genossenschaften (REG)“ aktiv. Damit ging die Öffnung für andere Genossenschaften in der Region sowie andere Branchen einher. Seit dem Frühjahr 2024 haben sich die Volksbank Thüringen Mitte e.G. und die Konsumgenossenschaft Erfurt e.G. als Kooperationspartner den Regionalen Genossenschaften angeschlossen.

Unsere Beteiligung an der TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 % halten wir nunmehr schon 10 Jahre aufrecht. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit werden Synergien im Bereich der Sicherheit und Absicherung vielfältiger Risiken effektiv gemeinsam betrachtet und bewertet. Um die seit einigen Jahren stark angestiegenen Versicherungsfälle im Bereich der Wohngebäudeversicherung und die damit in Verbindung ste-

henden steigenden Kosten für unsere Bewohner, haben wir mit konsequenter und transparenter Betrachtungsweise sowie flexibler Handhabung entgegengewirkt. Vielfältige Risiken, die einerseits aus der Organhaftung resultieren und andererseits die Mitarbeiter*innen betreffen, sind durch die Kooperation abgedeckt.

2.1.6 Qualitätsmanagement

Seit der Einführung im Jahr 2006 hat sich unser Qualitätsmanagementsystem bewährt. Die darin festgeschriebene Unternehmens- und Qualitätspolitik wird stetig auf ihre Aktualität geprüft, aktuell unterliegt Sie der DIN EN ISO 9001:2015. Hohe Qualität und die kontinuierliche Verbesserung unserer Dienstleistungen, mit dem Streben nach größtmöglicher Kundenzufriedenheit, der stetigen Verbesserung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter gelten als Schwerpunkte neben der positiven Gestaltung der Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern unter Beachtung von Natur und Umwelt.

Dass sich das Qualitätsmanagementsystem bewährt hat, geht aus den Berichten der internen und externen Audits hervor. Als fester Bestandteil unserer Genossenschaft und immer fortwährender Prozess gibt es keinen Stillstand. Das zeigt sich gerade auch in dem Prozess wie die Genossenschaft die wohl größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Bezug auf weitreichende Veränderungen meistert. Das Qualitätsmanagementsystem lebt und entwickelt sich beständig weiter. Dazu tragen alle Mitarbeiter*innen der Genossenschaft bei. Im Rahmen der Managementbewertung für das Überwachungs- und Wiederholungsaudit wird die Qualitätspolitik auf ihre Angemessenheit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Unser gelebtes Qualitätsmanagement ist ein Instrument der Verbesserungspotentiale und Handlungsbedarfe.

In unserem Organisationshandbuch werden unsere Unternehmenspolitik und Unternehmensziele dokumentiert sowie die interne Organisation abgebildet. Für neue Mitarbeiter*innen, Auszubildende und Studenten ist es der perfekte Einstieg, um sich über die Genossenschaft zu informieren.

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt der Vergleich der Ertragslage folgende Veränderungen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.742,3	31.451,9	-709,6
Bestandsveränderungen	634,3	-1.407,8	2.042,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	781,5	617,9	163,6
Summe Betriebsleistung	32.158,1	30.662,0	1.496,1
Betriebskosten und Grundsteuer	12.103,2	11.343,2	760,0
Instandhaltungsaufwand	8.359,5	5.049,1	3.310,4
Personalaufwand	2.825,5	2.788,4	37,1
Abschreibungen	4.218,1	4.205,2	12,9
Zinsaufwendungen für Darlehen	663,0	798,1	-135,1
Sonstige Aufwendungen	2.421,3	2.243,4	177,9
Summe Betriebsaufwand	30.590,6	26.427,4	4.163,2
Betriebsergebnis	1.567,5	4.234,6	-2.667,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	227,3	88,8	138,5
Neutrales Ergebnis	975,3	331,6	643,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-25,7	-28,0	2,3
Jahresergebnis	2.744,4	4.627,0	-1.882,6

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Betriebsleistung um T€ 1.496,1 auf T€ 32.158,1. Im Saldo resultiert die Erhöhung der Betriebsleistung aus einer Steigerung der Bestandsveränderung für Betriebskosten in Höhe von um T€ 2.042,1, hervorgerufen durch Kostensteigerungen für Warmwasser und Heizung, Entwässerung, Gebäudeversicherung und für Grünpflege. Dem stehen geringere Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 709,6 gegenüber. Die geringeren Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit resultieren aus einem niedrigeren Abrechnungsergebnis für die Betriebskosten 2023, saldiert um die Steigerung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten infolge höherer Nutzungsentgelte durch die moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete und bei Neuverträgen. Andere Umsatzerlöse und Erträge im Wesentlichen aus Versicherungsschäden und Schadenersatz stiegen um T€ 163,6.

Der Betriebsaufwand veränderte sich um T€ 4.163,2 auf T€ 30.590,6. Im Wesentlichen hervorgerufen durch um T€ 3.310,4 gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, um T€ 760,0 höhere Betriebskosten und dem Anstieg sonstiger Aufwendungen um T€ 177,9. Dem stehen um T€ 135,1 geringere Zinsaufwendungen gegenüber.

Das Verhältnis Zinsaufwand/Nettokaltniete konnte auf 3,2 % (2023: 4,0 %) verringert werden.

Im Saldo verringerte sich das Betriebsergebnis um T€ 2.667,1 auf T€ 1.567,5. Ein Anstieg zeigt sich im Zins- und Beteiligungsergebnis durch die Steigerung der Zinserträge für Geldanlagen. Das neutrale Ergebnis beträgt T€ 975,3 und beinhaltet im Geschäftsjahr u.a. Positionen, wie die Zuschreibung bei unbebauten Grundstücken in Höhe von T€ 486,8, Aufwendungen in Höhe von T€ 139,9 aus früheren Jahren, Steuererstattungen aus früheren Jahren von T€ 107,1, Erträge aus

der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 394,2, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 69,4 sowie Erträge aus vereinnahmten Guthaben mit T€ 28,4.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 2.744,4.

Mit 541,55 €/ME hat sich der Verwaltungskostensatz im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht (2023: 526,25€/ME).

2.2.2 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung gibt die Genossenschaft Auskunft über die Finanzlage. Die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel ist abgebildet, hergeleitet aus der Strukturbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	2.744,4	4.627,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.218,1	4.205,2
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	-486,8	0,0
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	90,8	649,7
Ertragsteueraufwand	-45,0	2,4
Ertragsteuerzahlungen	-23,1	-17,8
Saldo Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	0,1
Cashflow	6.498,5	9.466,6
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung und anderer Aktiva	-483,4	358,8
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	1.347,4	1.752,3
Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel	474,5	745,1
Sonstige Beteiligungserträge	-34,5	-26,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.802,5	12.296,8
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-529,1	-1.673,0
Erhaltene Dividenden und Zinserträge	223,1	79,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-302,2	-1.594,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	85,4	19,8
Eintrittsgelder	11,5	11,1
planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	-5.577,6	-7.235,2
Sondertilgung	-1.036,0	-1.024,8
Gezahlte Zinsen für Dauerfinanzierungsmitteln	-663,1	-798,1
Valutierung von Dauerfinanzierungsmitteln	0,0	1.700,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.179,8	-7.327,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	320,5	3.375,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.464,4	5.088,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.784,9	8.464,4

Bedingt in der soliden Finanzlage und unter Einhaltung der festgelegten Vorgaben im Budget war die Genossenschaft über den gesamten Zeitraum des Geschäftsjahres in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.744,4 erwirtschaftet. Liquiditätsunwirksame Aufwendungen und Erträge fanden ihre Berücksichtigung, sodass der Cashflow ausgehend vom Jahresergebnis 2024 T€ 6.498,5 beträgt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit endet mit T€ 7.802,5.

Der planmäßige Kapitaldienst von T€ 5.577,6 zuzüglich der Sondertilgung von T€ 1.036,0 der Dauerfinanzierungsmittel stellen die wesentlichen Komponenten im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dar. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete verringerte sich im Geschäftsjahr auf 30,2 % (2023: 40,1 %).

Die folgende Übersicht zeigt den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten:

2.2.3 Vermögenslage

Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 2.455,2 vermindert und endet mit T€ 142.314,0. Auf der Vermögensseite führten planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.218,1, saldiert mit nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen in Höhe von T€ 529,0 sowie einer Zuschreibung aufgrund Wertaufholung in Höhe von T€ 486,8 zu einer Minderung der Bilanzsumme. Darüber hinaus war eine Erhöhung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie ein Anstieg an flüssigen Mitteln um T€ 320,5 zu verzeichnen. Auf der Kapitalseite spiegelt sich im gestiegenen Eigenkapital hauptsächlich der erzielte Jahresüberschuss wider. Durch regelmäßige Tilgungen minimierte sich das Fremdkapital und demzufolge das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um T€ 1.347,4.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar. Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit Mio. € 128,5 ist vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Mio. € 106,1 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von Mio. € 28,6 gedeckt. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote laut Handelsbilanz bei 68,9 % (Vorjahr 66,4 %).

Die durchschnittlichen Restbuchwerte der Grundstücke und Gebäude betragen 413,17 €/m² (Vorjahr: 421,24 €/m²). Eine weitere Verringerung zeigt die anzurechnende Objektverschuldung mit 93,63 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 115,47 €/m²).

2.2.4 Plan/Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Vergleich zur Planung der Gewinn- und Verlustrechnung 2024 ergeben sich wesentliche Veränderungen bei den Umsatzerlösen, hervorgerufen

durch geringere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung als geplant. Durch geringere Betriebskostenaufwendungen vor allem für Fernwärmekosten verringerten sich Bestandsveränderungen um T€ 771,8. Dem Rückgang der Betriebskosten stehen im Vergleich zum Planansatz höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber, sodass die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen mit T€ 2.211,1 über dem Planansatz lagen. Nicht besetzte Stellen führten zu Einsparungen bei Personalkosten um T€ 225,9. Sonstige betriebliche Aufwendungen erhöhten sich dagegen um T€ 349,1 aufgrund von Aufwendungen aus früheren Jahren (139,9 T€), höheren Raumkosten und Aufwendungen zur Erfüllung von Aufbewahrungsfristen.

Positiv entwickelten sich wiederum die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen aufgrund verbesserter Anlagemöglichkeiten. Diese Veränderungen wirken sich kumuliert positiv auf das Jahresergebnis aus, welches T€ 2.744,4 beträgt und T€ 1.334,6 über dem Planwert liegt.

	31. Dez. 2024		31. Dez. 2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	128.265,0	90,1	131.592,2	90,9	-3.327,2
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	<u>128.508,5</u>	<u>90,3</u>	<u>131.835,7</u>	<u>91,1</u>	<u>-3.327,2</u>
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	53,2	0,0	0,0	0,0	53,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4.967,4	3,5	4.469,1	3,1	498,3
	<u>5.020,6</u>	<u>3,5</u>	<u>4.469,1</u>	<u>3,1</u>	<u>551,5</u>
Flüssige Mittel	<u>8.784,9</u>	<u>6,2</u>	<u>8.464,4</u>	<u>5,8</u>	<u>320,5</u>
Vermögen	<u><u>142.314,0</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>144.769,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-2.455,2</u></u>
langfristiger Bereich					
Eigenkapital	106.093,8	74,5	103.252,5	71,3	2.841,3
Fremdkapital	28.566,0	20,1	35.179,6	24,3	-6.613,6
	<u>134.659,8</u>	<u>94,6</u>	<u>138.432,1</u>	<u>95,6</u>	<u>-3.772,3</u>
mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.861,3	1,3	1.891,6	1,3	-30,3
Verbindlichkeiten einschließl. Rechnungsabgrenzungsposten	5.792,9	4,1	4.445,5	3,1	1.347,4
	<u>7.654,2</u>	<u>5,4</u>	<u>6.337,1</u>	<u>4,4</u>	<u>1.317,1</u>
Kapital	<u><u>142.314,0</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>144.769,2</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>-2.455,2</u></u>

Plan-Ist-Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung Angaben in T€	Plan	Ist	Differenz
	31.12.2024	31.12.2024	
1. Umsatzerlöse	32.448,9	30.788,5	-1.660,4
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.406,1	634,3	-771,8
3. Sonstige betriebliche Erträge	326,9	1.746,1	1.419,2
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22.299,0	20.087,9	2.211,1
5. Rohergebnis	11.882,9	13.081,0	1.198,1
6. Personalaufwand	3.051,4	2.825,5	-225,9
7. Abschreibungen	4.146,0	4.218,1	72,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.014,3	2.363,4	349,1
9. Erträge aus Beteiligungen	26,0	34,5	8,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32,2	192,8	160,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	696,8	665,7	-31,1
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	45,0	-45,0	-90,0
13. Sonstige Steuern	577,8	536,2	-41,6
14. Jahresüberschuss	1.409,8	2.744,4	1.334,6

3 Prognosebericht

Nach vielen Jahren mit weitgehenden stabilen Rahmenbedingungen steht die Wohnungswirtschaft aufgrund sich verändernder Einflüsse vor den wohl größten Herausforderungen wie beispielsweise der bekannte demografische Wandel, vielfältige Gesetzesänderungen, Klimapolitik, Energiekrise und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die aufgrund von nationalen und internationalen politisch angespannten Situationen bewältigt werden müssen. Insgesamt kann man sagen „Wohnen wird immer teurer“ die Herausforderungen komplexer und vielschichtiger. Unser Tun wird bestimmt, das Ziel stets zu verfolgen, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten und den sozialen Frieden zu sichern.

Um die Genossenschaft langfristig positiv weiter entwickeln zu können, sehen wir es als oberste Aufgabe, die mit diesen Herausforderungen drohenden Folgen für die Genossenschaft abzumildern. Bedrohliche Situationen gilt es frühzeitig zu erkennen und mit entsprechenden Maßnahmen gegenzusteuern. Die Branche muss für die Umsetzung, der von der Politik beschlossenen neuen Gesetze, praktikable Lösungen finden. Nur so können die vorgegebenen Klimaziele Wirklichkeit werden. Sie sind nicht immer inhaltlich klar und deutlich, was die Umsetzung erschwert, verteuert und zudem durch den Fachkräfte- und Handwerker-mangel nochmals deutlich in der Umsetzbarkeit beeinträchtigt.

Nachhaltigkeit und Beständigkeit für unsere Quartiere heute und in kommenden Zyklen für folgende Generationen, trotz angestiegener Reallöhne bei noch immer überhöhter Inflation, bezahlbar zu erhalten, treibt uns an und hat oberste Priorität. Mit der Vermietung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum tragen wir zur Versorgung aller Gesellschaftsschichten in Erfurt bei und wirken der Wohnarmut entgegen.

Unter Einhaltung der gegebenen Bedingungen und beschlossenen Prämissen sind beeinträchtigende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, derzeit sowohl in ihrer zeitlichen Ausprägung wie auch zahlenmäßig schwer zu be-

ziffern. Die Genossenschaft ist stabil aufgestellt und kann ihre Quartiere am Markt sehr gut präsentieren. Wir werden zielstrebig die geplanten Ziele forcieren und somit die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben. Wir haben das große Ganze im Blick und werden unter den gegebenen Bedingungen auch künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen sicher und fristgerecht zu erfüllen. Mit der beschlossenen Planung für den Geschäftszeitraum 2025 ist eine positive Liquidität zur Absicherung der anstehenden Ausgaben jederzeit gegeben.

In unserem Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2025 sind folgende Ergebnisse festgeschrieben. Entsprechend der Plan- Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse in Höhe von T€ 32.896,2 geplant. Als entscheidender Anteil ist die ansteigende durchschnittliche Sollmiete mit 6,06 €/m² aus dem Kerngeschäft zu benennen, wobei Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 22.074,1 zu realisieren sind. Etwas zurückgehende Erlöse aus den Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2024 sind mit T€ 11.854,7 berücksichtigt. Im Aufwandsbereich befinden sich der Untersetzung nach, vielfältige Kostenarten. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 23.105,0 eingeplant, die sich im Wesentlichen mit T€ 22.997,5 aus den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit ergeben. Personalaufwendungen sind in Höhe von T€ 3.169,3 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung eingeplant. Unter Abbildung der benannten Größen erwarten wir ein positives Jahresergebnis von T€ 573,3, welches zum überwiegenden Teil aus dem Kerngeschäft zu realisieren ist.

Für die auf das Geschäftsjahr 2025 folgenden Planungszeiträume bleiben Vorhersagen besonders und auch nur bedingt vorhersehbar. Sich weiter wandelnde Rahmenbedingungen im Kerngeschäft, verändertes Mitglieder- und Nutzerklientel, die Ausführung von preisstabilen und qualitativ hochwertigen Handwerkerleistungen und die politische Umgebung, sowohl mit der neuen Bundesregierung wie auch die transatlantischen Gegebenheiten unter der neuen Trump Regierung, sind fordernde Aufgaben. Die Besetzung eventuell künftig offener Stellen mit geeignetem Personal in allen Ebenen wird weiterhin eine Herausforderung bleiben. Zurzeit sind alle Stellen besetzt.

Unsere anstehenden Aufgaben beurteilen wir konsequent und treffen Entscheidungen als gute Grundlage und sichere Basis für eine weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft. Im Planungsszenario für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir von einer zu erreichenden Vermietungsquote von 95,26% sowie einer Eigenkapitalquote von 71,24% aus.

4 Chancen- und Risikobericht

Die Sicherung und Erhaltung unseres Bestands haben wir in unserer langfristigen Unternehmensplanung bis zum Jahr 2035 formuliert. Mit der Beschlussfassung haben wir für die Zukunft geplant und ebnet die Entwicklung unserer Genossenschaft für die kommenden Generationen. Uns ist es wichtig, auch künftigen Generationen Quartiere zu hinterlassen, in denen man sich wohl fühlt sowie sicher und leistungsfähig wohnen kann. Zum Zeitpunkt des Beschlusses in 2021 gehörten die Pandemie, kriegerische Auseinandersetzungen in Europa und die damit einhergehende Energieknappheit und deren Preisentwicklung nicht zum Tagesgeschäft. Folglich befindet sich die Fortschreibung der langfristigen Unternehmensplanung bis 2041 derzeit in Bearbeitung.

Gerade wegen dieser vielfältigen Herausforderungen ist und wird die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Erhaltung unseres Gebäudebestandes für unsere Mitglieder und Nutzer festgeschrieben. Vielfältige neue Herausforderungen sind auf diesem Weg hinzugekommen. Die in unserem genossenschaftlichen Auftrag festgeschriebene Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität hat mit Beständigkeit oberste Priorität. Ein Risiko für unsere mit Fernwärme versorgten Bestände hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG und den darin enthaltenen selbst zu tragenden Kostenanteil bleibt für die Folgejahre bestehen, da wir nach wie vor von teurer Energie abhängig sind. Unter Bezugnahme auf den Emissionsfaktor ist die sich daraus ergebende Entwicklung der CO₂ Kosten selbst bei gleichbleibender Einstufung nur bedingt einschätzbar.

Unter Bezugnahme auf die herausgelöste Jahres-scheibe 2025 aus der langfristigen Unternehmensplanung gehen wir von einer weiteren positiven

Entwicklung aus, trotz herausfordernder Rahmenbedingungen. Um das Wohnen als eine zentrale Aufgabe des 21. Jahrhunderts mitgestalten zu können, braucht es die Unterstützung von Bund, Land bis hin zur Kommune. Nachhaltige Gestaltung von Städten, Gemeinden und Quartieren in Verbindung mit sozialen Treffpunkten sind gefragt denn je. Diese sozialverträglich und generationengerecht aufgestellt, unter Beachtung der Prämissen des beschlossenen Klimagesetzes in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung, der Digitalisierung sowie die Regelung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes, sind unsere gewaltigen Aufgaben.

Bestandsgefährdende Risiken für die Genossenschaft sind trotz der sich stetig wandelnden Rahmenbedingungen nicht unmittelbar offensichtlich.

Beim Erkennen solcher Sachverhalte und deren Steuerung ist unser gut funktionierendes Risikomanagement und dessen regelmäßige Auswertung ein sehr gutes Werkzeug und demzufolge ein sehr gutes Instrument zur Schadenabwehr. Das operative Risikomanagement befasst sich mit der Durchführung der Risikoidentifizierung, deren Bewertung und stetiger Kontrolle, der für die Genossenschaft festgeschriebenen Risikobereiche. In das Organisationshandbuch eingebracht, unterliegt das Risikohandbuch der stetigen Anpassung der Sachverhalte und Prozesse. Die laufende Überwachung der Risiken und deren Dokumentation in den Protokollen der Vorstandssitzungen stellen die adäquate Risikobehandlung sicher. Intern ist die Budgetkontrolle einzelner Ertrags- und Kostenpositionen in das ERP System WODIS Sigma eingebunden und wird wie die tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse regelmäßig analysiert und ausgewertet.

4.1 Vermietung

Die wirtschaftliche Stabilität und Stärke sind im Wesentlichen von den vereinnahmten Mieten und somit vom Zustand der Quartiere abhängig und ist Grundlage für die Ausgewogenheit der Ausgabenseite und Darstellung positiver Ergebnisse im Unternehmen. Die genossenschaftliche Aufgabe, die Versorgung ihrer Mitglieder und Nutzer mit sicherem bezahlbarem Wohnraum, gleichzeitig

jedoch die Kosten der Versorgung der Wohnung sowie der Instandhaltung und Sanierung nicht ins Unauflöbliche steigen zu lassen, sind nur ein Auszug dieser Herausforderungen. Weitere anspruchsvolle Herausforderungen werden uns im Bereich Wohnen in Verbindung mit Klimapolitik, Umwelt und Natur auch in der Zukunft fordern. Die anstehenden Fragen, in welchem Zeitraum kann welcher Beitrag sachlich wie finanziell geleistet werden, um Aufgaben, wie den Ausbau digitaler Strukturen, die Mobilität in den Quartieren, Energie fürs Quartier und Wohnen für jedes Alter ausführen zu können, müssen weiter beantwortet werden. Darüber hinaus kommen weitere Aufgaben, die von der Politik auf die Unternehmen übertragen werden, z.B. die Umsetzung des Gesetzes der CO² Bepreisung oder aber die Beschreitung des Klimapfades u.v.m. Noch dazu bleibt abzuwarten, wie die politischen Vorgaben der neuen Bundesregierung aussehen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist nach wie vor auf hohem Niveau. Umsatzerlöse zum größten Teil generiert aus den Einnahmen von Nutzungsentgelten und Umlagen sind die Basis für die Größe der Ausgaben der Genossenschaft. Das System war in den letzten Jahren gesund und auskömmlich. Plötzliche Erhöhungen der Energiepreise und anderer Kostenarten bringen dies jedoch an seine Grenzen. Dennoch ist es wichtig, mögliche Nutzungsgebührenerhöhung konsequent durchzuführen, im Rahmen sozialer Verträglichkeit.

Erfurt, die Landeshauptstadt Thüringens, ist lebenswert und vielseitig attraktiv. Resultierend aus der zentralen Lage verbunden mit einer leistungsfähigen Infrastruktur, die sich in guter Anbindung an Straße, Bahn und Flughafen widerspiegeln, gibt es vielseitige Wohnmöglichkeiten, Industrie und Kultur in der Mitte Deutschlands.

Den baulichen Zustand unserer Quartiere kennen wir, geben Acht und bewerten diesen stets. Als erste unternehmerische Haupteinnahmequelle haben wir bezahlbare Nutzungsentgelte im Fokus gefolgt von der Wirtschaftlichkeit. Deren moderate Gestaltung ist Garant dafür, trotz der schwierigen Bedingungen, erforderliche Investitionen im Bestand auch zukünftig zu sichern.

4.2. Instandhaltung

Mit der Pandemie und dem Krieg in Europa und deren Auswirkungen werden Wohnungen und Quartiere nochmals anders wahrgenommen. Das Gut Wohnen ist stärker in das Bewusstsein unserer Nutzerinnen und Nutzer gerückt, wird als ein sicherer Ort wahrgenommen. Die hierfür aufzubringenden steigenden Kosten für Bauleistungen sind eine Herausforderung für die Genossenschaft und machen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum anspruchsvoller. Kostengünstige Bauleistungen gibt es nicht mehr und hier wird die Zukunft die Entwicklung aufzeigen. Andererseits sind wachsende Ansprüche, alles soll besser und schöner werden und somit ein Plus an Wohnqualität darstellen, gegeben. Ebenso müssen Vorgaben aus Energieeffizienz, erneuerbare Energien, gestiegene Anforderungen an Schall-, Brand- und Naturschutz bis hin zum CO² Verbrauch eingehalten werden. Aufgrund der alternden Bewohnerschaft sind barrierearme Wohnungen gefragt. Moderne Medienversorgung, zukunftsfähige Elektroinstallation, unterstützende Systeme die eingeschränkten oder älteren Menschen dienen und natürlich erhöhte Sicherheitsstandards sind zu behandelnde Themen, welche mit enormen Aufwendungen einhergehen.

All dies sind Prämissen die es dem Mitglied und Nutzer in Sachen Wohnen ein dauerhaftes, gutes Wohnen ermöglichen. Diese Aufgabe ist nur mit enormer Kraftanstrengung leistbar. Auf Basis öffentlichen Diskussionen in der Gesellschaft gilt es, Prioritäten zu setzen, damit alle gut und sicher wohnen können. Es zeigt aber auch, welche noch nie dagewesene Vielfalt von Herausforderungen die Wohnungswirtschaft erreicht hat und den Alltag rund um das Kerngeschäft bestimmt.

Vielzählige Regularien wie Heizkostenverordnungen, EED, Verordnungen der Energieversorgung über kurzfristige und mittelfristige wirksame Maßnahmen bis hin zu der bereits beschlossenen CO² Verteilung und die Umsetzung des neu gefassten Gebäudeenergiegesetzes wird auf dem Rücken der Wohnungswirtschaft ausgetragen und monetär einiges abverlangen. Hier bleibt abzuwarten, wie sich neue politische Mehrheiten positionieren und ob die vielfältige Veränderung aus dem Wahlkampf Bestand hat. Momentan sehen wir uns getrieben von der

Politik. Ebenso wird die Anzahl der Normungen seit Jahren immer größer. Beginnend waren vereinzelte Standardisierungs- und Regelungsbedarfe auf einzelne technische Handlungsfelder gegeben. Neben den für Bauleistungen relevanten Normen (DIN, EN, ISO), zusammen mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Satzungen etc., ergibt sich ein extrem umfangreiches und damit kaum noch überschaubares Regelwerk. Unzählige Bauvorschriften und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Kosten. Die Vorschriften haben sich seit 1990 vervierfacht.

Diese diversen aufgezeigten Szenarien zeigen die angespannte aktuelle Situation. Instandhaltung in seiner Ausprägung als Inspektion, Wartung, Instandsetzung sowie Modernisierung sind für die Werterhaltung unseres Bestandes unabdingbar und im Voraus geplant. Entsprechend den Vorgaben der Langfristplanung und unter Berücksichtigung der Anpassung aus den bereits umgesetzten Projekten wird geplant und ihre Durchführung entsprechend verschiedener Sachverhalte neu bewertet. Auch im neuen Geschäftsjahr müssen wir mit Preissteigerungen der Industrie und des Großhandels rechnen. Hier sind noch immer hohe Inflation in Deutschland sowie die schwächelnde Wirtschaft, Auswirkungen des Ukrainekrieges bis hin zu Strafzöllen, die die Trump Regierung auf bestimmte Waren erhebt, verantwortlich.

Unsere Bestände haben in den letzten Jahrzehnten eine multiplexe und gute Sanierung erfahren und wir können den Großteil unsere Quartiere als sehr gut saniert bezeichnen. Dennoch ist ein Großteil der Sanierungen zwischen zwanzig und dreißig Jahre her. Allein diese Umstände verlangen eine weitere Investition in den Bestand, um erforderliche Standards auch in Zukunft zu erreichen und zu sichern. Hierbei spielt das Beschreiten des Klimapfades unserer Genossenschaft eine beachtliche Rolle. Dabei liegt der Fokus jeder Investition auf der Bezahlbarkeit der künftigen Nutzungsentgelte wie auch dem intelligenten Einsatz von Energie- und Heiztechnik, um Heizkosten zu sparen und durch verminderten Energieverbrauch und geringeren CO² Ausstoß positiv auf unsere Umwelt einzuwirken.

Vorausschauendes Handeln in Bezug auf den technischen Zustand unserer Objekte, das rechtzeitige Erkennen von baulichen Mängeln, betrachten von Si-

cherheits- und Brandschutzszenarien sind die Grundlage für einen funktionsfähigen Bestand, die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung. In unserer Unternehmensplanung bis 2035 sind anstehenden Maßnahmen/Vorhaben, ob Modernisierung, Instandhaltung, Wartung und Brandschutzmaßnahmen, vorausschauend geplant und kostenseitig beziffert.

- Durchführung von Brandschutzmaßnahmen,
- Weiterführung der Erneuerungen der Elektroinstallationen in ausgewählten Objekten,
- Erneuerung von Aufzugsanlagen,
- Sanierung von Strang- und Steigleitungen bei Sanitäreanlagen,
- Optimierung von Heizungsanlagen,
- Dachinstandsetzungen,
- Fassadengestaltung,
- Anbau von Balkonen,
- Instandsetzung der Treppenhäuser und Verteilergänge,
- Anpassung von Schließanlagen,
- Regelmäßige Wartung der Haustechnik,
- Unverzögliche Instandsetzung der Haustechnik bei Bekanntwerden von Mängeln,
- Vermeidung aufwendiger Modernisierungsmaßnahmen durch gezielte Instandsetzung der Haustechnik (Einzelstrangregulierung, Erneuerung von Heizungsreglern, Spülen versetzter Rohrleitungen).

Wie auch in den letzten Jahren, sind nach wie vor hohe Preise für Material und Leistungen und die Suche nach ausführenden Handwerkern für Verschiebungen von Maßnahmen und Projekten verantwortlich. Dennoch stehen Sicherheit und Erhalt sowie der Verbesserung unserer Gebäudesubstanz unter nachhaltigen Ansätzen an oberster Stelle. Die Bedeutung der Bestandserhaltung ist und bleibt eine Daueraufgabe für die Zukunft.

4.3 Neubau „ZooWohnen“

Das Neubauprojekt „ZooWohnen“ im Wohngebiet am Roten Berg betreiben wir planungsseitig seit einigen Jahren. Die sprunghaft gestiegenen Kosten und neuen Anforderungen haben dieses Projekt in unseren mittelfristigen Planungshorizont weiter reifen lassen. Die Abrissflächen am Jakob-Kaiser-Ring wurden neu geplant, Gutachten erbracht und Zeithorizonte

mehrfach an die gegebenen Bedingungen angepasst. Städtebauliche sowie nutzungsspezifische Modelle sind für unterschiedliche Nutzungsgruppen entworfen worden. Nach der Unterzeichnung einer Absichtserklärung mit einem potentiellen, späteren Hauptmieter, in der Bedingungen und der Zeitplan eingeflossen sind, befinden wir uns folgend in der Abstimmungsphase mit der öffentlichen Hand, um Planungs- und Genehmigungssicherheit zu erlangen. Mit dem gesamten Projekt, gegliedert in vier Baufelder, entsteht ein Quartier für mehrere Generationen. Es ist geprägt von stadtrandtypischem Wohnen bis zum Geschosswohnungsbau. Begonnen wird mit dem Baufeld C, das Quartierszentrum, was unterschiedliche Wohnformen beinhaltet. Der Fokus des Baubeginns rückt somit in nahe Zukunft.

Wir sehen die Entwicklung und die Zukunft dieses Stadtteils als durchweg positiv. Mit neuen Bauweisen und zunehmenden Portfolio tragen wir dazu bei, diesen wachsen zu lassen. Unter der Maßgabe der Erweiterung unserer Quartiere und der Integration weiterer Wohnformen in unserem Bestand, sind wir der festen Überzeugung, dass das Wohnen der Zukunft eine Kombination aus neu denken, zeitgemäßer Architektur und nachhaltiger Bauweise sein wird.

4.4 Liquiditätslage

Mit der für die Geschäftsjahre 2021 bis 2035 beschlossenen langfristigen Unternehmensplanung wurden vielfältige aber auch kostenintensive Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Ebenso wurden entsprechend dem damaligen Planungsszenario Aufwendungen in Bezug auf den Neubauvorhaben „ZooWohnen“ festgeschrieben. Aus diesen Maßnahmen ging ein erhöhter Bedarf an liquiden Mitteln hervor. Beginnend mit dem Ausbruch von Corona und folgend in den bekannten Auswirkungen, die durch den Ukrainekrieg entstanden sind, ist es erforderlich, das Dokument der Zeit mit einem gesunden Maß an Realismus anzupassen. Die Überarbeitung des Langfristplandokumentes erfolgt in 2025 mit folgender Beschlussfassung durch die Gremien der Genossenschaft in 2026. Die allgemeine Wirtschaftslage und die damit einhergehenden Rahmenbedingungen in Bezug auf Material, Energie und Finanzierungsbedingungen werden

beleuchtet und neu fixiert. Ferner wird der Bestand der Genossenschaft im Hinblick auf eine nachhaltige Bestandserhaltung bewertet und fließt ebenso in die langfristige Unternehmensplanung ein. Nachhaltige Bestandserhaltung und -verwaltung im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische, soziale und kulturell Aspekte in Einklang.

Der in dem Fremdkapital begründete Kapitaldienst ist nach wie vor einer der wesentlichsten Ausgabenpositionen und bedient die fristgerechte Tilgung und Zinszahlungen. Sie unterliegen der stetigen Überwachung durch das interne Risikomanagementsystem. Aus dem Zinsänderungsrisiko und der momentanen gegenläufigen Entwicklungstendenz im Finanzierungs-bereich, lassen sich somit frühzeitig Maßnahmen identifizieren, um dem entgegenzuwirken.

Das in das EPR System WODIS Sigma einbettete Budget bedient die kostenseitige Abbildung der Ausgabenstruktur. Entsprechend dem Jahresplan werden definierte Größen für beschlossene Projekte jährlich eingestellt. Vorrangig und kleinteilig sind die Projekte im Bereich der Großmaßnahmen budgetiert, aber ebenso unterliegen vielfältige Kostenarten in den verschiedenen Bereichen monatlicher Kontrolle und Analyse. Eventuelle Überschreitungen werden durch Umverteilungen des Budgets auf andere Projekte bzw. Aufträge verhindert und ausgeglichen. Die Einhaltung des Gesamtbudgets hat oberste Priorität, Überschreitung ist nur im Worst Case eine Option.

Im Geschäftsjahr wurden Projekte im Instandhaltungs- und Großmaßnahmenbereich nachgeholt die in den Vorjahren infolge von Preissteigerungen verschoben wurden. Ebenso wurde auf eine Darlehensneuaufnahme verzichtet, die zur Unterstützung von Instandhaltungsmaßnahmen angedacht waren, da die liquiditäts-seitige Ausstattung der Genossenschaft sehr gut ist. Unterschiedliche Finanzierungsarten sind durch die begleitenden Finanzinstitute zugesichert sowie das weitere Vorantreiben der in der Satzung verankerten Möglichkeit der Anlage von weiteren freiwilligen Anteilen „Ein Stück Zukunft“, durch unsere Mitglieder, lässt uns optimistisch in die Zukunft schauen und gibt Sicherheit für eventuell auftretende Liquiditätsrisiken.

Das im Organisationshandbuch abgebildete und installierte Risikomanagementsystem unterliegt der

laufenden Kontrolle und Analyse. Damit stehen dem Vorstand notwendige Dokumente zum Handeln beim Eintritt bestimmter Risiken zur Verfügung. Einnahmen und Ausgaben sowie alle Forderungen aus dem Kerngeschäft und anderen Sachverhalten und deren Veränderungen werden regelmäßig analysiert und mittels regelmäßig durchgeführter Mahnläufe überwacht. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird überprüft und Ausfällen mit entsprechenden Wertberichtigungen und Abschreibungen entgegengewirkt.

Der auf Langfristigkeit ausgerichtete Immobilienbestand und die damit in Verbindung stehende langfristige Liquiditätsbindung steht im Focus der Wohnungs- und Immobilienbranche. Das System der Einnahmen und Ausgaben aus dem Kerngeschäft waren bis zum Eintritt der steigenden Energiepreise und anderer Kostenarten gut austariert. Ein auf und ab der Energiepreise, vor allem im Fernwärmebereich, hohe Vorauszahlungen an die Versorger sowie Bestände, die mittelfristig mit Finanzierungen belegt sind, lassen ein Risiko im Darlehens- und Liquiditätsbereich durchaus auf mittelfristige Sicht möglich werden.

4.5 Personalmanagement

Die Herausforderungen der Human Ressource (HR) Arbeit stellen der Fachkräftemangel, Talentlücken sowie weniger liquide Talentmärkte als auch der wachsende Bedarf an digitaler Transformation und Innovation dar.

Der Trend hin zum lebenslangen Lernen spielt daher weiterhin eine wichtige Rolle im HR-Bereich. Wir als Unternehmen bieten daher unseren Mitarbeitenden flexible und individualisierte Weiterbildungsmöglichkeiten. Mit der Entwicklung neuer Technologien entwickeln sich auch die Mitarbeitenden weiter und aktualisieren somit ihre Fähigkeiten. Um die Zugangsvoraussetzungen für die lernenden Mitarbeitenden zu verringern, werden eine Vielzahl von möglichen Lernformaten bereitgestellt. Es können Webinare und Seminare besucht werden. Bei angebotenen In-house-Seminaren wird im Team gelernt und damit die Kommunikation und der Wissenstransfer gesteigert. Mit dem Fokus auf der Personalentwicklung investieren wir direkt in das Wachstum und die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Es werden Mitarbeitende aufgebaut, die nicht nur qualifiziert, sondern auch

anpassungsfähig und innovativ sind. Das sind Voraussetzungen, die wir den Herausforderungen einer sich schnell verändernden Arbeitswelt effektiv begegnen und Chancen proaktiv nutzen können.

Mitarbeitergewinnung wird durch den Arbeitnehmermarkt zur klaren Priorität. Die Mitarbeiterzufriedenheit rückt somit in das Zentrum der Personalarbeit. Zufriedene Mitarbeiter sind ein Aushängeschild für die Arbeitgebermarke und bieten damit Vorteile bei der Personalbeschaffung. In regelmäßigen Mitarbeitergesprächen werden Feedbacks zur Zufriedenheit, zu den Aufgabenfeldern und Entwicklungsbedarfen eingeholt. Im Ergebnis erfolgt im Bedarfsfall die Anpassung von Tätigkeits- und Entscheidungsspielräumen bis hin zur Änderung der Organisationsstruktur. Ferner abgestimmte Angebote von Seminaren oder Schulungen.

Ein weiterer Baustein im Rahmen der Mitarbeiterbindung ist ein organisierter, reibungsloser und direkter Informationsfluss im Unternehmen. Dies fördert die Motivation der Mitarbeiter. Sie fühlen sich informiert und integriert. Als geeignete Kommunikationswege dienen hierbei Betriebsversammlungen, regelmäßige Teammeetings, das Intranet oder auch E-Mails. Klar aufgestellte Kommunikationsregeln, die festlegen wer, auf welchem Weg, wann und welche Information weiterleitet, unterstützen den offenen Austausch im Unternehmen.

Das im Jahr 2024 eingeführte Entlohnungssystem hat weiterhin Bestand. Es wurde ein transparentes Schema für die Grundgehaltszahlung aller Stellen sowie die Festlegung von Zusatzkriterien, wie Berufserfahrung, Ausbildung, Engagement und Leistung sowie Personalverantwortung, geschaffen. Regelmäßige Gehaltssteigerungen zum Ausgleich der Inflation haben Berücksichtigung gefunden.

Die Etablierung unserer positiven Unternehmenskultur bindet Talente an das Unternehmen und zieht neue Fachkräfte an. Sie wirkt sich positiv auf die Arbeitgebermarke aus. Dies wird durch eine offene Kommunikation sowie ein positives Feedback- und Fehlerkultur erreicht. Durch die Organisation von Firmen- und Teamevents wird das Betriebsklima gefördert und die Teams gestärkt.

Die Arbeitswelt entwickelt sich stetig und dynamisch weiter. Insbesondere der technologische Fortschritt

sowie die gesellschaftlichen Veränderungen bringen neue Herausforderungen mit sich. Der Fokus auf Werten, Flexibilität und Mitarbeiterbindung wird auch in den kommenden Jahren entscheidend sein. Für uns gilt es daher sich anzupassen und vorausschauend zu handeln, um sich langfristig die besten Talente und eine stabile Zukunft zu sichern.

5. Nachhaltigkeit

Unser Unternehmensleitbild, welches wir in unserem gelebten Qualitätsmanagement manifestiert haben, gibt mit den gegebenen Kernaussagen die Richtung vor und ist das Fundament unserer Unternehmensstrategie. Wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung: sozial, ökonomisch und ökologisch. Unsere Genossenschaft wirtschaftet seit jeher nach den drei Grundprinzipien sozialer, ökonomischer und ökologischer Verantwortung. Eine nachhaltige, auf Langfristigkeit ausgelegte Unternehmensführung gehört damit zur DNA.

Im Einklang mit dem Ziel der nachhaltigen Mitgliederförderung investiert die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG regelmäßig umfangreiche Mittel in den Erhalt und die Modernisierung der Bestände. Außerdem wird die Anzahl der Wohnungen durch Neubauten oder Ausbauten im Bestand erweitert. Im Zuge dieser Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, die Lebens- und Wohnqualität unserer Mitglieder zu steigern und die Mieten dennoch auf bezahlbarem Niveau zu halten. Die wirtschaftlich notwendigen Interessen der Genossenschaft unterliegen nicht dem Ziel der Gewinnmaximierung, sondern der Förderung der Mitglieder, unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen.

Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung – diese drei Prinzipien waren die Grundlage, als vor mehr als 175 Jahren die Unternehmensform Genossenschaft ins Leben gerufen wurde. Auch wenn sich das Prinzip der direkten Demokratie bei größeren Unternehmen nicht mehr durchhalten lässt und Genossenschaften heute ähnlich organisiert sind wie andere Wirtschaftsunternehmen mit Vorstand und Aufsichtsrat – so hat doch jedes Mitglied ein Stimmrecht, mit dem es Entscheidungen über Wohl und Wehe seiner Genossen-

schaft beeinflussen kann. Damit hat jedes Mitglied die Möglichkeit, auf Entscheidungen und Richtungen Einfluss zu nehmen, auf Probleme aufmerksam zu machen und Ideen einzubringen. Es hat nicht nur eine Stimme zum Abgeben, sondern auch zum Reden, zum Beantragen, zum Gewinnen von Mehrheiten.

Nunmehr 112 Jahre ist es die Hauptaufgabe der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft und die Versorgung ihrer Mitglieder mit qualitativ hochwertigem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum zu sichern. Dabei gehen die Leistungen und das Serviceangebot für die Mitglieder weit über das Wohnen hinaus. Indem wir unseren Bestand langfristig erhalten, verbessern und ausbauen und unseren Mitgliedern damit ein sicheres und attraktives Wohnangebot schaffen, verfolgen wir ein ökonomisch nachhaltiges Geschäftsmodell. Um unserer Verantwortung für die zukünftigen Generationen gerecht zu werden, sind unsere Entscheidungen und Handlungen nicht nur ökonomisch, sondern auch sozial und ökologisch nachhaltig.

Anknüpfend an unsere bisherigen Maßnahmen entwickeln wir die bereits vorhandenen Strategien weiter, mit der wir unsere Ziele schrittweise erreichen und die politischen Vorgaben umsetzen. Dafür sollen, gemäß den genossenschaftlichen Grundsätzen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, die Mitglieder sowie die Mitarbeiter der Genossenschaft über den Prozess der nachhaltigen Entwicklung der Genossenschaft informiert und einbezogen werden.

Die Genossenschaft bildet als generationsübergreifendes Geschäftsmodell die Symbiose zwischen der nachhaltigen Entwicklung und der Bereitstellung des Grundbedürfnisses der Versorgung unserer Mitglieder und stellt das Wohnen zu bezahlbaren Preisen sicher. Unsere langfristige Unternehmensplanung ist auf die anhaltende Sicherung und Nachhaltigkeit des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Erweiterung im Rahmen neuer Projekte ausgerichtet.

Die langfristige Unternehmensplanung ist zum Zeitpunkt ihrer Erstellung auskömmlich aufgestellt und sichert die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft. Mit den eingeschlagenen Entwicklungsrichtungen werden die Weichen für den weiteren

genossenschaftlichen Erfolg gestellt. Nachhaltige Entwicklung bedarf die dringende Sicherung der notwendigen Liquidität für den laufenden Geschäftsverkehr sowie angearbeitete Projekte in den folgenden Zyklen. Ebenso gilt es die benötigten Einnahmen in Höhe von marktgerechter Nutzungsgebühr sowie die Einhaltung bezahlbarer Betriebskosten zu sichern. Aufgrund der schnelllebigen Veränderungen und Herausforderungen ist ein Review für das langfristige Dokument notwendig geworden, eine Neufassung bis zum Jahr 2041 ist für das laufende Geschäftsjahr geplant sowie folgend die Beschlussfassung durch die Gremien.

Die mit Einführung und Zertifizierung des Qualitätsmanagements im Jahr 2006 festgeschriebene und gelebte Unternehmens- und Qualitätspolitik wird regelmäßig auf ihre Aktualität geprüft. Im Wesentlichen ist das System auf hohe Qualität und stetige Verbesserung unserer Dienstleistungen in Verbindung mit vollständiger Zufriedenheit und zukunftsbezogener Kundenbindung, zufriedene und motivierte Mitarbeiter, eine positive Zusammenarbeit mit unseren externen Anbietern, umweltschonende Prozesse und Führen durch Vorbild ausgerichtet.

Ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für die Genossenschaft besonders wichtig und selbstverständlich. Durch die Umsetzung zahlreicher Bausteine neben der WODIS Sigma Anwendung, wie die elektronische Handwerkerkopplung, der automatische Rechnungseingang, die digitale Wohnungsübergabe und -abnahme, gestalten wir den Alltag mehr und mehr digital. Damit konnten Arbeitsprozesse erheblich effizienter und der Papiereinsatz drastisch reduziert werden. Seit vielen Jahren ist in unseren Beständen die Trennung von Müll nach dem Prinzip der Kostenverteilung nach Volumen umgesetzt und eine deutliche Reduzierung des Müllaufkommens realisiert worden.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG ist ausschließlich in Erfurt tätig und damit an das deutsche Arbeitsrecht gebunden. Ein Betriebsrat von der Belegschaft gewählt, fungiert als Partner des Vorstandes in allen Fragen der Mitarbeiterrechte und Mitarbeiterinteressen. Für zahlreiche Sachverhalte wurden Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, von der Regelungsabrede, wo die Vergütung ihren Niederschlag findet, bis zur betrieblichen Gesundheits- und

Altersvorsorge. Eine gesunde Ernährung wird durch die regelmäßige kostenlose Bereitstellung von Obst und Getränken unterstützt.

Respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Mitarbeitern ist wesentlicher Bestandteil der gelebten Unternehmenskultur in der Genossenschaft. Flexible Arbeitszeiten und individuelle Teilzeitmodelle dienen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Seit vielen Jahren geben wir jungen Menschen die Möglichkeit in der Genossenschaft eine Ausbildung oder ein Studium zu absolvieren, um bei entsprechender Leistung und bestehendem Bedarf ein festes Arbeitsverhältnis zu generieren und somit der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Umfassende Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gewährleisten einen hohen Qualifizierungsgrad der Mitarbeiter*innen und fördern die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Gerade in diesen rauer werdenden Zeiten unterstützen wir unsere Mitarbeiter, fachlich sowie mental.

Zusammenfassend vereint unsere Genossenschaft fünf Handlungsfelder in den wir proaktiv agieren. Mit gelebter Verantwortung seitens der Unternehmensführung gefestigte Rahmenbedingungen schaffen, unter klimafreundlichen Aspekten Bestandserhaltung, Neubau, Flächennutzung und somit Nutzerfreundlichkeit schaffen. Mit neuen Ideen für den Bestand frühzeitig, vorausschauend und klar im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen planend und handelnd aktiv sein. Engagement in den Quartieren sozial stabilisieren, ausbauen und verstetigen sowie attraktive, wertschätzende Arbeitsbedingungen schaffen. Damit leisten wir unseren Beitrag für die Umsetzung der vorgegeben Klimaziele der Bundesregierung und schaffen gute Voraussetzungen für kommende Zeiträume, indem wir bereits heute den Weg in die Zukunft gestalten.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 17. März 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		690,47	323,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.542.864,16		126.929.629,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.536.572,41		1.585.513,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.528.067,36		1.528.067,36
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.777,95		215.475,68
5. Anlagen im Bau	69.101,66		1.026.406,13
6. Bauvorbereitungskosten	362.891,29	128.264.274,83	306.813,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	213.500,00		213.500,00
3. Sonstige Ausleihungen	5.000,00	243.500,00	5.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	10.539.410,24		9.905.083,66
2. Geleistete Anzahlungen	1.655.383,20	12.194.793,44	1.369.593,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	191.022,38		175.587,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	202.149,36		143.974,24
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.340,63		15.265,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.557.016,58	4.963.528,95	4.124.199,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.784.851,63	8.464.371,43
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
		17.218,68	25.379,64
Bilanzsumme		154.468.858,00	156.059.184,73

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.450,00		335.316,47
2. der verbleibenden Mitglieder	5.565.150,00		5.479.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	5.899.200,00	750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
Vorjahr:	€ 900,00		€ 1.133,53
II. Kapitalrücklage		952.087,82	940.587,82
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage	5.600.013,50		5.325.569,54
3. Andere Ergebnisrücklagen	47.924.765,55	97.106.539,59	43.760.476,31
IV. Bilanzgewinn		2.469.995,64	4.164.289,24
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	3.463.438,09	3.463.438,09	3.261.165,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.571.140,25		35.229.399,74
2. Erhaltene Anzahlungen	12.883.548,66		12.117.026,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	583.873,82		134.423,06
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.217.804,25		1.392.416,42
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.730,20		96.886,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten	93.560,74	44.441.657,92	108.160,05
davon aus Steuern:	€ 12.163,49		
Vorjahr:	€ 22.960,18		
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		135.938,94	131.157,65
Bilanzsumme		154.468.858,00	156.059.184,73

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.742.327,03		31.451.905,79
b) aus Betreuungstätigkeit	13.937,28		14.462,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.229,58	30.788.493,89	29.787,92
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		634.326,58	-1.407.798,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.746.056,05	925.113,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	20.020.569,60		15.902.738,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.278,57	20.087.848,17	81.767,25
5. Rohergebnis		13.081.028,35	15.028.965,67
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.361.128,77		2.347.386,21
b) Soziale Abgaben	464.353,19	2.825.481,96	441.010,27
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.218.110,08	4.205.187,62
8. Sonstige betriebliche Erträge		2.363.419,05	2.124.780,73
9. Erträge aus Beteiligungen		34.500,00	26.000,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		192.823,02	62.808,87
davon aus Abzinsung:	€ 4.228,31		
Vorjahr:	€ 9.909,26		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		665.673,66	798.100,57
davon aus Aufzinsung:	€ 2.629,39		
Vorjahr:	-,-		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-44.986,20	12.757,42
13. Ergebnis nach Steuern		3.280.652,82	5.188.551,72
14. Sonstige Steuern		536.213,22	561.563,67
15. Jahresüberschuss		2.744.439,60	4.626.988,05
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		274.443,96	462.698,81
17. Bilanzgewinn		2.469.995,64	4.164.289,24

Anhang

der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hat ihren Sitz im Norden der Landeshauptstadt, ansässig in der Mittelhäuser Straße 22 und firmiert beim Amtsgericht Jena unter der Nummer GnR 100124.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sind die Gesetzmäßigkeiten des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgeblich, weitere gesetzliche Grundlagen aus Genossenschaftsgesetz, dem DMBilG und der Satzung der Genossenschaft wurden einbezogen. Für die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung findet die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 Anwendung (JAbschlWUV). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das branchenübliche Gesamtkostenverfahren bildet die Grundlage für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung, entsprechend § 267 Abs. 2 HGB ist die Genossenschaft mittelgroß.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Im Geschäftsjahr wurde aus der Gewinn- und Verlustrechnungsposition „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ „Umsatzsteuerzahlungen/-erstattungen

für frühere Jahre“ in die Gewinn- und Verlustrechnungsposition „Sonstige Steuern“ umgegliedert. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bilanziert. Hierfür gilt die lineare Abschreibungsdauer von drei bis fünf Jahren.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung von planmäßigen linearen Abschreibungen.

Für Gebäude und bauliche Anlagen wurden die planmäßigen Abschreibungen wie folgt festgelegt:

Abschreibungen in %	
Wohngebäude	2,0
Geschäftsgebäude Altbauten	4,0
Geschäftsgebäude Neubau	2,5
Garagen	4,0
Stellplätze und andere bauliche Anlagen	10,0
Außenanlagen	10,0

Für Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsdauer von 3 bis 23 Jahren zu Grunde gelegt. Auf Zugänge die im Verlauf des Geschäftsjahres angeschafft wurden, erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bis € 250,00 wurden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand bewertet. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von € 250,01 bis € 800,00 erfolgt im Anschaffungsjahr die Vollabschreibung, diese werden im Anlagenbuch geführt und bei Verschrottung oder Verkauf als Abgang gezeitigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter der Position **Umlaufvermögen** werden die **unfertigen Leistungen** ausgewiesen. Diese beinhalten ausschließlich noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten, ihre Bewertung erfolgt mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten.

Geleistete Anzahlungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **Forderungen** werden grundsätzlich zum Nennwert ausgewiesen. Durch die Bildung von **Einzelwertberichtigungen** wird auf die Werthaltigkeit geachtet und somit Risiken minimiert. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Anzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Geschäftsguthaben** werden zum Nennwert ausgewiesen.

Rückstellungen werden für **sonstige Sachverhalte** gebildet, damit werden erkennbare Risiken sowie

ungewisse Verbindlichkeiten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Die Bewertungen erfolgten unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung und Zusammensetzung in Anlage 1 im Anlagepiegel dargestellt.

Nachträgliche Herstellungskosten in den **Sachanlagen** entstanden bei der Herrichtung von Wohnraum und wurden in Höhe von € 291.352,91 für die Quartiere in der Rigaer Straße 1–6 und 7–9 aktiviert. Restleistungen wurden für die Balkonbauten in der Friedrich-Engels-Straße 40/40a–d und 41/41 a–c mit € 2.280,00 nachaktiviert.

In die **Sachanlagen** erfolgten für Grundstücke mit Wohnbauten Zuschreibungen in Höhe von € 486.807,30. Da der niedrige Wertansatz aus den Vorjahren nicht mehr beizubehalten war, erfolgte die Zuschreibung auf die ursprünglichen Anschaffungskosten.

Für die Sicherheitslichtanlage in der Rigaer Straße 1–6 wurden zum Bilanzstichtag Herstellungskosten von € 59.325,69 in den **Anlagen im Bau** aktiviert. Der Einbau ist noch nicht abgeschlossen.

Nach Fertigstellung wurden aus den **Anlagen im Bau** für den Einbau von Brandmeldanlagen in der Eislebener Straße 3 € 424.830,94 und in der Eislebener Straße 5 € 470.677,31 in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die bereits seit mehreren Jahren begonnene Planung des Projektes Neubau „Wohnen am Zoo“ wurde weitergeführt. Entsprechend dem Stand des Projektes sind weitere Planungskosten in Höhe von € 56.077,58 aktiviert wurden, sodass sich die **Bauvorbereitungskosten** am Ende des Geschäftsjahres auf € 362.891,29 erhöht haben.

Noch nicht abgerechnete umlegbare Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024 werden als **Unfertige Leistungen** im Umlaufvermögen aktiviert, sie betragen € 10.539.410,24 (Vorjahr: € 9.905.083,66). Darauf anrechenbare **erhaltene Anzahlungen**, werden unter den Verbindlichkeiten in Höhe von € 12.883.548,66 (Vorjahr: € 12.117.026,28) ausgewiesen.

Als **Geleistete Anzahlungen** werden die Hausgeldzahlungen an die Eigentümergemeinschaften im Vorratsvermögen erfasst. Diese betragen am Ende des Geschäftsjahres € 1.655.383,20 (Vorjahr: € 1.369.593,20).

Um eventuelle Ausfälle von Forderungen frühzeitig kompensieren zu können wurden Einzelwertberichtigungen auf **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von € 186.589,67 (Vorjahr: € 151.837,97) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen mit € 12.395,91 Umsatzsteuer und mit € 944,72 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften bilanziert. Ihre Restlaufzeit beträgt mehr als ein Jahr. Diese belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf € 4.418.293,51 (Vorjahr: € 4.072.728,25).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind in Höhe von € 32.573,65 (Vorjahr: € 10.273,44) unter den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** enthalten.

Die Entwicklung der **Rücklagen** ist in der Anlage 2 dargestellt.

Die folgende Aufgliederung zeigt die **Sonstigen Rückstellungen** nach ihrem Verwendungszweck:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €
Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	3.098.570,12
Aufwendungen des Personals	180.125,51
Aufwendungen der Steuerberatung und Prüfung	81.375,00
Aufwendungen der zukünftigen Archivierung	66.627,00
Aufwendungen sonstiger Risiken	36.740,46
Gesamtsumme	3.463.438,09

Verbindlichkeiten gesplittet nach Restlaufzeiten und unter Angabe der Besicherung sind in Anlage 3 aufgezeigt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen. Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sollmieten sind mit € 21.698.310,85 (Vorjahr: € 21.046.667,71) unter den **Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit** eingegangen. Aus der Nutzungsgebührenanpassung resultieren € 442.764,21 als Erhöhung der Umsatzerlöse. Abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2023 gemindert um zugeordnete Erlösschmälerungen finden sich ebenso in dieser Position wieder, absolut betragen diese € 10.049.448,98 (Vorjahr: € 11.383.632,63) und weisen auf verringerte Abrechnungsgrößen, vor allem in den warmen Betriebskosten hin. Andere Erlösschmälerungen bezogen auf den Leerstand sowie Mietminderungen aufgrund verschiedener Sachverhalte gehen in Höhe von € 1.053.520,80 (Vorjahr: € 1.028.184,00) minimierend in diese Position ein.

Sonstige betriebliche Erträge getrennt nach verschiedenen Sachverhalten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Erträge aus	Geschäftsjahr €
Zuschreibungen	486.808,80
Auflösung von Rückstellungen	394.180,10
Versicherungsschäden	382.184,31
Schadenersatz	268.555,47
vereinnahmten Guthaben	28.390,40
Auflösung von Wertberichtigungen	26.875,88
Sonstige Erlöse	159.061,09
Gesamtsumme	1.746.056,05

In den sonstigen Erlösen befinden sich Erträge aus früheren Jahren € 69.423,04.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen früherer Jahre mit € 139.857,51 (Vorjahr € 45.374,42) enthalten, im Wesentlichen verbergen sich dahinter Aufwendungen aus dem Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen auf Forderungen inkl. Wertberichtigungen in Höhe von € 212.157,05 (Vorjahr: € 199.211,36).

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten auch Zinserträge auf Instandhaltungsrücklagen WEG für das Vorjahr von € 35.965,56 (Vorjahr € 0,00) sowie Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen von € 4.228,31 (Vorjahr € 9.909,26).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auch Zinsen für weitere freiwillige Anteile von € 1.979,74 (Vorjahr € 619,76) sowie Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen von € 2.629,39 (Vorjahr € 0,00) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen mit € 13.115,38 (Vorjahr € 11.105,71) auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag sowie mit € 12.553,00 (Vorjahr € 16.865,00) auf Gewerbesteuer des Geschäftsjahres. Periodenfremde Erträge für Vorjahre belaufen sich auf € 70.654,58 (Vorjahr € 15.213,29).

Die Sonstigen Steuern beinhalten Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 36.450,26 (Vorjahr € 10.353,18).

E. Sonstige Angaben

I. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

II. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr betrug die durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	25	24
Technische Mitarbeiter	16	18
Auszubildende	4	3
Gesamtanzahl	45	45

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2024	6.111
Zugänge	460
Abgänge	429
Stand 31.12.2024	6.142

Auf die verbleibenden Mitglieder entfällt zum Bilanzstichtag ein Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 5.565 aufgrund der Zugänge um € 85.350,00. (Vorjahr: Erhöhung € 19.733,53).

IV. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

V. Mitglieder des Vorstandes

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes
Petra Lange, Vorstand

VI. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Vorname	Funktion	Tätigkeit
Dr. Lisson	Bernhard	AR-Vorsitzender	Rechtsanwalt
Beutl	Christian	stellvertretender AR-Vorsitzender	Steuerberater/Wirtschaftsprüfer
Voigt	Sylvia	Schriftführerin	Bereichsleiterin „Haus Zuflucht“ Evangelische Stadtmission Erfurt
Köhler	Alexander	Aufsichtsratsmitglied	Leiter Key-Account-Management und Wohnungswirtschaft Stadtwerke Erfurt
Umbreit-Rößner	Michael	Aufsichtsratsmitglied	Techem Region Ost NL Erfurt

F. Verbundene Unternehmen

Die DIZ Immobilienmanagement GmbH firmiert als 100%iges Tochterunternehmen der Genossenschaft mit Sitz in Erfurt, Mittelhäuser Straße 22. Die Werte aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31.12.2024 ergeben sich wie folgt:

Positionen	Saldo in €
Bilanzsumme	499.898,49
Eigenkapital	365.306,14
Jahresfehlbetrag	75.653,84

G. Beteiligungen

Seit seiner Gründung ist die WBG Zukunft eG mit einer Einlage von € 5.000,00 an dem Verbund „Die Regionalen Genossenschaften GbR“ beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss datiert zum 31.12.2023. Darin beläuft sich die Bilanzsumme auf € 214.703,68 (Vorjahr: € 190.639,93). Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von € 16.990,65 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: € 8.234,13) ausgewiesen.

Bereits seit mehr als 10 Jahren halten wir die Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH in Höhe von 5 %. Beteiligungserträge sind im Geschäftsjahr mit € 34.500,00 in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss betrifft das Geschäftsjahr 2023, die Bilanzsumme beträgt am Ende des Geschäftsjahres € 2.443.075,74 (Vorjahr: € 1.857.058,08). Es wurde ein

Jahresüberschuss in Höhe von € 791.224,19 (Vorjahr: € 851.484,99) erwirtschaftet.

H. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ereignet, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

I. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.744.439,60 ab. Entsprechend § 40 (2) der Satzung wurden € 274.443,96 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung des Eigenkapitals den Bilanzgewinn in Höhe von € 2.469.995,64 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin
des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 17. März 2025

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	AK/HK 31.12.2024	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2024	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Zuschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	461.062,72	993,35	0,00	0,00	462.056,07	460.739,18	626,42	0,00	461.365,60	690,47	323,54
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	241.914.748,08	293.632,91	3.819,00	895.508,25	243.100.070,24	114.985.118,11	4.058.895,27	0,00	486.807,30	124.542.864,16	126.929.629,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	4.977.507,96	0,00	0,00	0,00	4.977.507,96	3.391.994,27	48.941,28	0,00	3.440.935,55	1.536.572,41	1.585.513,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.528.067,36	1.528.067,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.046,07	119.019,94	32.199,85	0,00	1.326.866,16	1.024.570,39	109.647,11	32.129,29	1.102.088,21	224.777,95	215.475,68
Anlagen im Bau	1.026.406,13	59.325,69	121.121,91	-895.508,25	69.101,66	0,00	0,00	0,00	0,00	69.101,66	1.026.406,13
Bauvorbereitungskosten	306.813,71	56.077,58	0,00	0,00	362.891,29	0,00	0,00	0,00	0,00	362.891,29	306.813,71
	250.993.589,31	528.056,12	157.140,76	0,00	251.364.504,67	119.401.682,77	4.217.483,66	32.129,29	486.807,30	128.264.274,83	131.591.906,54
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	213.500,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
Sonstige Ausleihungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	243.500,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	251.698.152,03	529.049,47	157.140,76	0,00	252.070.060,74	119.862.421,95	4.218.110,08	32.129,29	486.807,30	128.508.465,30	131.835.730,08

Entwicklung der Rücklagen

Anlage 2

	Stand 31.12.2023	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2024
	€	€	€
Kapitalrücklage	940.587,82	11.500,00	952.087,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	5.325.569,54	274.443,96 (274.443,96)	5.600.013,50
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	43.760.476,31	4.164.289,24 (4.164.289,24)	47.924.765,55
	92.667.806,39	4.438.733,20	97.106.539,59
Rücklagen insgesamt	93.608.394,21	4.450.233,20	98.058.627,41

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage 3

	insgesamt		Restlaufzeit		Art der Sicherung ¹⁾
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
(Vorjahr)	28.571.140,25	4.152.527,66	13.311.452,18	11.107.160,41	GPR
	(35.229.399,74)	(6.663.443,72)	(14.976.743,41)	(13.589.212,61)	
Erhaltene Anzahlungen	12.883.548,66				
(Vorjahr)	(12.117.026,28)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	583.873,82				
(Vorjahr)	(134.423,06)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.217.804,25				
(Vorjahr)	(1.392.416,42)				
Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen	91.730,20				
(Vorjahr)	(96.886,49)				
Sonstige Verbindlichkeiten	93.560,74				
(Vorjahr)	(108.160,05)				
Summe	44.441.657,92	20.023.045,33	13.311.452,18	11.107.160,41	28.571.140,25
(Vorjahr)	(49.078.312,04)	(20.512.356,02)	(14.976.743,41)	(13.589.212,61)	(35.229.399,74)

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht



Umfangreiche Dachsanierung auf Punkthochhaus

Top-Standard erreicht

Das Flachdach des Punkthochhauses Budapestester Straße 39 hat eine umfangreiche Sanierung erfahren. Es ist nunmehr nach modernen Standards ausgestattet.

In mehrere Ebenen ist ein Dach auf einem Punkthochhauses unterteilt. Es vereint verschiedene Funktionen. Die Erneuerung machte zunächst erforderlich, alte, nicht mehr funktionstüchtige oder nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Materialien und Bauteile auszubauen und zu entsorgen.

Im Dachdrempele ist die Dämmung eingebaut, hier verlaufen die Leitungen zur Dach- und zur Notentwässerung und die Entlüftungsleitungen.

Der Bereich ist schwer zugänglich und verlangte den Handwerkern einiges ab. Bevor neue Materialien eingebaut werden konnten, waren die vorhandenen zu entfernen. Dazu gehörten Lagen aus Mineralwolldämmung aus der Errichtungszeit des Gebäudes 1981.

Insgesamt wurden knapp acht Tonnen Mineralwolldämmung herausgenommen und entsorgt. Hinzu kamen Bauschutt, Überbleibsel aus 1981, hier kamen 1,12 Tonnen zusammen. Rund 30 laufende Meter an Entwässerungs- und Lüftungsrohren wurden ebenfalls ausgebaut.

Danach wurde die Abdichtung der Plattenfugen und der Einbau einer Dampfsperre der Etagendecke vorgenommen, eine neue Mineralwolldämmung eingebaut,

160 Millimeter stark, in Summe 618 Quadratmeter. 30 Meter neuer Rohrleitungen für die Dachentwässerung und die Strangentlüftung wurden montiert und rund 65 laufende Meter Rohre für die Notentwässerung. Zudem wurde eine Begleitheizung einschließlich einer Rohrdämmung für das Leitungsnetz der Dachentwässerung installiert.

Die zweite, über dem Dachdrempele liegende Ebene, ist die Hauptdachfläche. Sie schützt das Gebäude vor allen Witterungseinflüssen. Hier wurde der alte Dachbelag und teilweise auch die Dampfsperre entfernt. Danach wurden Unebenheiten egalisiert, eine neue Dampfsperre verlegt, eine neue Dachabdichtung aus Kunststoff eingebaut.

Die vorhandene Blitzschutzanlage wurde durch eine neue ersetzt. Einzelanschlagpunkte, an denen sich dort Arbeitende zu sichern hatten, wurden durch umlaufende Geländer ersetzt.

Die Bleche am Dachrand wurden erneuert, ebenso Schachtabdeckungen, Lüftungshauben, Dachentwässerungseinläufe und die Einstiegsluken zum darunter liegenden Drempele. Taubenabwehrelemente sind installiert worden.

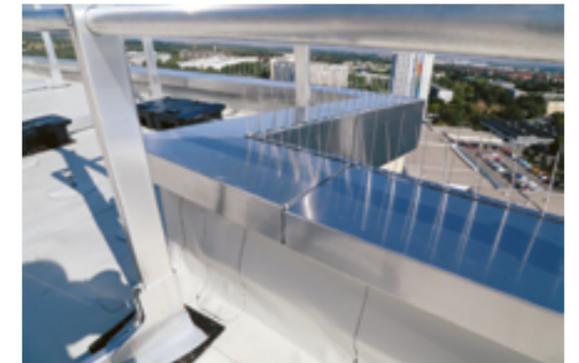
Die oberste, über einen Leiter zu erreichende Dachebene, fungiert als Technikzentrale des Hauses. Hier wurden ebenfalls alte Materialien und Bauteile entfernt und durch solche ersetzt, die dem Stand der Technik entsprechen. Dazu gehört u.a. eine 120 mm starke Aufdachdämmung aus Mineralwolle mit einer Trennlage aus Polyesvlies.

Auch die Balkone der obersten Etage sind durch Dachelemente geschützt. Hier waren die Bleche am Dachrand zu erneuern und die Dachentwässerungseinläufe. Auch hier wurde nach Rückbau des alten Belages der Untergrund egalisiert, eine Dampfsperre, eine Trennlage aus Polyesvlies und eine Dachabdichtung aus Kunststoffbahn verlegt.

Zusätzlich wurden eine neue Sicherheitssteigleiter und eine neue Außentür, die den Ausstieg auf die Dachfläche ermöglicht, eingebaut.

Die Umsetzung der Baumaßnahme bis zum Technikgeschoss erfolgte ohne Fassadengerüst. Es kamen Dachrandabsturzgerüste und Sonderkonstruktionen

zum Einsatz. Der Transport und Abtransport der Materialien auf die Hauptdachfläche in einer Höhe von ca. 50 Metern erfolgte über einen sehr großen Dachdecker-Autokran.



Neu installierte Taubenabwehr



Lüftungsschächte wurden saniert.



Balkondächer der obersten Etagen wurden in die Sanierung einbezogen.

Bei Gefahr zügig ins Freie gelangen

Zusätzliche Notausgänge, Rauchschutztüren und neu geordnete Leitungen

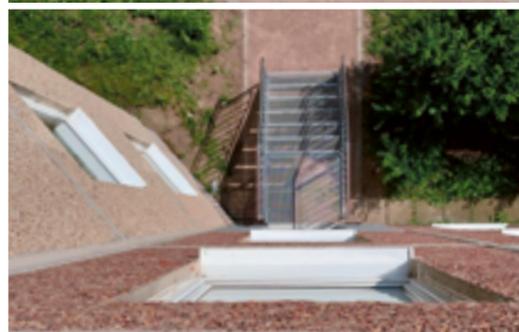
Zusätzliche Notausgänge zu schaffen „entstaut“ bei Gefahr die Rettungswege. Im Falle eines Brandes können die Hausbewohner schneller das Gebäude verlassen. Gleichzeitig dienen Notausgänge auch als Zugang für Einsatzkräfte der Feuerwehr.

Unsere Genossenschaft setzt seit Jahren ein auf große Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtetes Brandschutzkonzept unter Berücksichtigung der aktuellen Landesbauordnung, von Richtlinien, Verordnungen sowie der Vorgaben der Feuerwehr. Jahr für Jahr werden hierfür große Summen investiert.

Im Gebäude Karl-Reimann-Ring 2 – 6, einer elfgeschossigen Wohnschiebe am Roten Berg, haben im Sommer vergangenen Jahres die erforderlichen Maßnahmen für die Verbesserung des Brandschutzes begonnen, zuvor bereits in der Sofioter Straße, der Lilo-Hermann-Straße und der Rigaer Straße.

Sieben zusätzliche Notausgänge wurden hier geschaffen. Der Aufwand war erheblich, auch die Wegeführung im Außenbereich war anzupassen. Betonwände waren mit Hilfe eines Spezialverfahrens aufzuschneiden, Fensteröffnungen zu vergrößern, neue Türen einzupassen, Dämmungen abzunehmen, Außentreppen auf neu zu schaffenden Fundamenten anzubauen, Erdarbeiten durchzuführen und Wege zu pflastern.

Zudem wurden die Feuerlöschleitungen umgerüstet: Die Steigleitungen wurden von „nass auf trocken“ in allen Treppenhäusern umgebaut. Die Trennung des Trinkwassernetzes von der Löschwasserleitung verhindert, dass sich in dem in der Leitung stehenden Löschwasser Legionellen und andere Keime bilden, die dann ins Trinkwassernetz gelangen können. An vier Positionen in jedem Treppenhaus kann nunmehr die Feuerwehr Was-



ser an speziellen Hydranten entnehmen. Zusätzlich wurden 16 Einspeisestellen an der Außenwand installiert.

Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes ist durch eine Vielzahl an baulichen Einzelmaßnahmen determiniert. So wurde der Trockenbau in den Treppenhäusern, hinter dem die Feuerlöschleitungen liegen, zunächst zurückgebaut, 208 neue Absturzgeländer wurden installiert. Die Fertigstellung erfolgte im Juni 2025. Insgesamt 1.200.000 € wurden allein in diesen Gebäudeteil investiert.

Für eine sichere Versorgung

Warmwasseraufbereitungsanlagen und Leitungen wurden gewartet bzw. erneuert

Technischer Fortschritt einerseits, Verschleiß und fortschreitende Verkalkung von Anlagen und Rohren andererseits, machen aufwändige Maßnahmen erforderlich. Rechtzeitig aktiv zu werden, ist unabdingbar – durch das Spülen der Rohre und Anlagen oder ihre komplette Erneuerung – oder beides.

Aufgrund des hohen Härtegrades des Wassers kommt es zu einer starken Verkalkung der Warmwasserrohre. Dies verengt die Rohre, insbesondere in den Winkeln, was die Gefahr eines Rohrbruchs mit sich bringt.

Die Erneuerung bestehender Anlagen machte sich erforderlich, da diese ihre Lebensdauer erreicht haben, teilweise sind keine Ersatzteile mehr für diese Anlagen verfügbar.

Der Einbau einer komplett neuen Warmwasseraufbereitungsanlage und ihre Anbindung an das bestehende Leitungssystem erfolgte 2024 in folgenden Gebäuden:

Höhe der Investitionen:

Helsinkier Straße 15– 22,	65.584,84 €
Tallinner Straße 2 – 16	94.242,68 €

In den nachfolgend aufgeführten Gebäuden wurden Anlagen und Leitungen gespült:

Für das Spülen der Wasserleitungen in der Sofioter Straße 7 wurden 22.802,29 € aufgewendet, in der Rigaer Straße 1–6 waren es 134.728,28 € und der Rigaer Straße 7–9 waren es 66.443,61 € Insgesamt liefen Kosten in Höhe von 223.974,18 € auf.



„Mein Stück Zukunft“ ist eine gute Geld- anlage

Individuelle, vertrauensvolle Beratungen in neuen Räumen

Anteile zu zeichnen ist die Voraussetzung für eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Verpflichtend ist der Erwerb von zwei Anteilen zu je 150 Euro. Seit rund zwei Jahren dürfen Mitglieder bis zu 200 Anteile zusätzlich zeichnen. Sie können also Geld anlegen, sicher und zu guten Konditionen.

Das Beraterteam ist etabliert. 2024 sind auch gute äußere Rahmenbedingungen geschaffen worden. Das Beratungszentrum 2, das sich im gleichen Gebäude wie unser Tochterunternehmen DIZ befindet, bietet beste räumliche Voraussetzungen für persönliche, vertrauliche Gespräche.

Nadine Walther, erfahrene Immobilienkauffrau, führt die Beratungsgespräche. Sie arbeitete im Bereich Service und Vermietung, wechselte dann in den Bereich „Wohnen aktiv“ und zeichnete hier bereits unter anderem für „Mein Stück Zukunft“ als Ansprechpartnerin verantwortlich.

Der Aufsichtsrat hat den Zinssatz für das Jahr 2024 und 2025 definiert. 3,3 Prozent erhalten die Anteilseigner.



Maskottchen Erno war ebenfalls mit von der Partie und stand für tolle Fotos zur Verfügung.

„Das tollste Kinderfest ever!“

Weltkindertag auf der Radrennbahn

Der 20. September, der Weltkindertag, ist ein Feiertag in Thüringen. Damit ist unser Bundesland das einzige, das in dieser ausgeprägten Weise die Intention des Tages stärkt – die Rechte der Kinder zu respektieren und zu schützen. Neben dem angestammten Platz des Kindertages am 1. Juni, nimmt unsere Genossenschaft bereits seit vielen Jahren auch den Weltkindertag zum Anlass, den Knirpsen ein schönes Erlebnis zu organisieren. 2024 jährte sich der Weltkindertag zum 70. Male. Er stand unter dem Motto „Mit Kinderrechten in die Zukunft“.

Am 17. September veranstaltete unsere Genossenschaft gemeinsam mit dem RSC Turbine Erfurt ein Fest auf dem Gelände der Radrennbahn Andreasried. Fast 250 Kinder der Riethschule absolvierten spielerisch interessante Stationen rund um das Thema Radfahren. Von Fahrrad-Memory über Testfahrten auf der Radrennbahn bis hin zu einem spannenden Wissenstest zur Verkehrssicherheit. Natürlich durfte auch der Eismann nicht fehlen, und viele Eltern hatten Kuchen gebacken, von denen die Kinder nach Herzenslust probieren konnten. Außerdem gab es Kinderschminken, Basteln mit Naturmaterialien, Riesendarts und Torwandschießen. Ein besonderes Highlight war die imposante Seifenblasen-Show.

Für gute Musik sorgte Entertainer Andy Kunte, der auch viele Mitsing-Hits im Gepäck hatte. Am Ende sagte eine kleine Besucherin: „Das war das tollste Kinderfest ever!“



Wir Helfen

24



Leben in der Genossenschaft 2024 etabliert: Die Kümmerer

Leben in der Genossenschaft bedeutet, Teil einer großen Gemeinschaft zu sein, einer Gemeinschaft, die dem Einzelnen zur Seite steht und umgekehrt. Die Mieten gehen in einen gemeinsamen Topf, aus dem all das bezahlt wird, was für den Bau und den Erwerb von Immobilien und für deren Erhalt erforderlich ist. Gleiches gilt für die Genossenschaftsanteile. Gebäude, Grundstücke zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen, ist essentiell, denn jedes Mitglied hat Anspruch auf Wohnraum.

Wir haben zudem ein neues Konzept erstellt, was wir für unsere Mitglieder an Dienstleistungen entweder selber anbieten können oder an unsere Partner vermitteln, die sich in vielen Detailfragen z.B. zum Wohngeld, zu Fragen der Kinderbetreuung in der Freizeit, zur Organisation von Arztbesuchen und vieles andere mehr bestens auskennen. Sie alle kooperieren seit Langem mit unserer Genossenschaft. Dieses Netzwerk aus sozialen Diensten ist erprobt, belastbar und die einzelnen Partner sind vertrauenswürdig.

Neu in diesem Jahr: Die Kümmerer – eine Vertrauensperson, die all das, was an persönlichen Dingen an sie herangetragen wird, konsequent vertraulich behandelt. Das ist die Basis für jegliche Hilfe und Unterstützung. Es gibt Sprechstunden in Wohngebieten und die Möglichkeit, persönliche Termine zu vereinbaren. Es gibt eine Mailadresse, eine direkte telefonische Durchwahl und nicht zuletzt die Servicebriefkästen in den Großobjekten in den Wohngebieten.

Grundsätzlich jedes Mitglied kann sich an die Kümmerer wenden, ganz gleich, in welcher Straße es wohnt. Für die Sprechstunden werden die Gemeinschafts- und Leseräume in der Rigaer Straße 2, 5 und 8 und in der Sofioter Straße 8 genutzt.



60

JAHRE

Wohnen in Tiergarten/Rieth

Guter Grund für Rückblick und Feier

Am 7. September 2024 hat unsere Genossenschaft zum Wohngebietsfest Rieth und Tiergarten eingeladen, in unsere Geschäftsstelle in der Mittelhäuser Straße 22.

Die Stimmung beim Fest war bestens. Sogar getanzt wurde zur Live-Musik der Band „Voice`n fun“. Zwei Kabarettisten der „Arche“ aktivierten die Lachmuskeln. Die künstlerisch Begabten aus dem Kreativraum der Sofioter Straße boten ihre Werke an, der Erlös wird dem Christlichen Hospiz „St. Martin“ Erfurt gespendet.

Eine umfangreiche Ausstellung, die die Historie des Wohngebietes Revue passieren lässt, stieß auf großes Interesse.

Komplettiert wurden das Programm durch ein Riesen-Dart-Spiel und durch Kinderschminken. Für das leibliche Wohl war bestens gesorgt.



DIE TIERGARTENSIEDLUNG



Der Fasanenweg um 1935



1957 – Bau der Häuser Lerchenweg 22 – 28



Der Lerchenweg 22 – 28 heute



Dachsgund

Sie gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Erfurt. Eingebettet in üppiges Grün, hat das Wohngebiet einen ganz besonderen Charme. Idylle trifft auf eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Hier lebt es sich gut. In mehr als 100 Jahren ist ein ausgesprochen lebens- und liebenswertes Wohngebiet „gewachsen“.

Der erste Vorläufer unserer WBG Zukunft – die Baugenossenschaft Gartenstadt – wurde am 24. Juni 1913 aus der Taufe gehoben.

Nur wenige Jahre darauf, am 14. Januar 1918, wurde die Tiergarten-Siedlungsgenossenschaft ins Register eingetragen. Zuvor hatte im Februar 1917 der Polizeibauinspektor Boegl das Projekt einer gemeinnützigen Siedlung im Erfurter Tiergartengelände entwickelt. Grund dafür war der Wohnungsmangel für Arbeiter, die in den Industriebetrieben des Erfurter Nordens beschäftigt waren. Für sie sollten „gesunde und zweckmäßige Wohnungen mit Gartenanteil“ errichtet werden.

1919 wurde die ersten Häuser gebaut, unmittelbar nach Ende des Ersten Weltkrieges, Bauherr war die Kleinwohnungsbaugesellschaft m.b.H. Erfurt, an der neben der Tiergarten-Siedlungsgenossenschaft auch Erfurter Unternehmer beteiligt waren, die ein Interesse daran hatten, dass ihre Arbeiter mit Wohnraum versorgt wurden.

1927 wurden in der Tiergartensiedlung weitere 24 Wohnungen fertiggestellt, in den Jahren 1928 bis 1930 nochmals 57. Nach Beendigung der einzelnen Bauabschnitte übernahm die Genossenschaft jeweils die Häuser und sicherte damit deren gemeinnützige Verwendung.

Die Baugenossenschaft Gartenstadt und die Tiergarten-Siedlungsgenossenschaft fusionierten am 18. Juni 1958 zur GWG Tiergarten-Gartenstadt. Sie beschränkten sich keineswegs nur auf die Pflege des Wohnungsbestandes, der bis in die 40er Jahre hinein aufgebaut worden war, sondern errichteten neue Wohngebäude, beispielsweise im Wermutmühlenweg und Am Studentenrasen. Auch hier erfolgte ein hoher Anteil der Arbeiten in Eigenleistung der Genossenschaftler.

In den 1990er Jahren beginnend und in einem steten Prozess der Erneuerung und Pflege, investiert unsere Genossenschaft in die bestehenden Wohngebäude.

DAS RIETH

Die Infrastruktur ist hervorragend – fußläufig sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztehaus, Stadtbahn und Bus in wenigen Minuten erreichbar.

Die im Rieth errichteten Gebäude wurden zunächst monolithisch, also Stein auf Stein, gebaut. Dann hielten die Plattenbauten schrittweise Einzug. Zuerst wurden vier- und fünfgeschossige Bauten mit Satteldach errichtet, späterhin mit Flachdach und mit bis zu 11 bzw. 16 Geschossen. Erste Gebäude entstanden in industrieller Bauweise an der Riethstraße.

Auch die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft und der Sitz unseres Tochterunternehmens DIZ befinden sich im Rieth.

Die Mischung aus Tradition und Moderne, aus altbewährten Strukturen und innovativen Ideen – macht das Viertel zu einem spannenden Beispiel für gelungene Stadtentwicklung. Mit den geplanten Projekten und der anhaltenden Unterstützung durch die Bewohner und die Stadtverwaltung haben Rieth und Tiergarten gute Chancen, auch in Zukunft ein attraktiver und lebenswerter Stadtteil zu bleiben.“ formulierte Silke Wuttke in Ihrer Festansprache.



Gebäude Lowetscher Straße



DIZ- und Beratungsgebäude

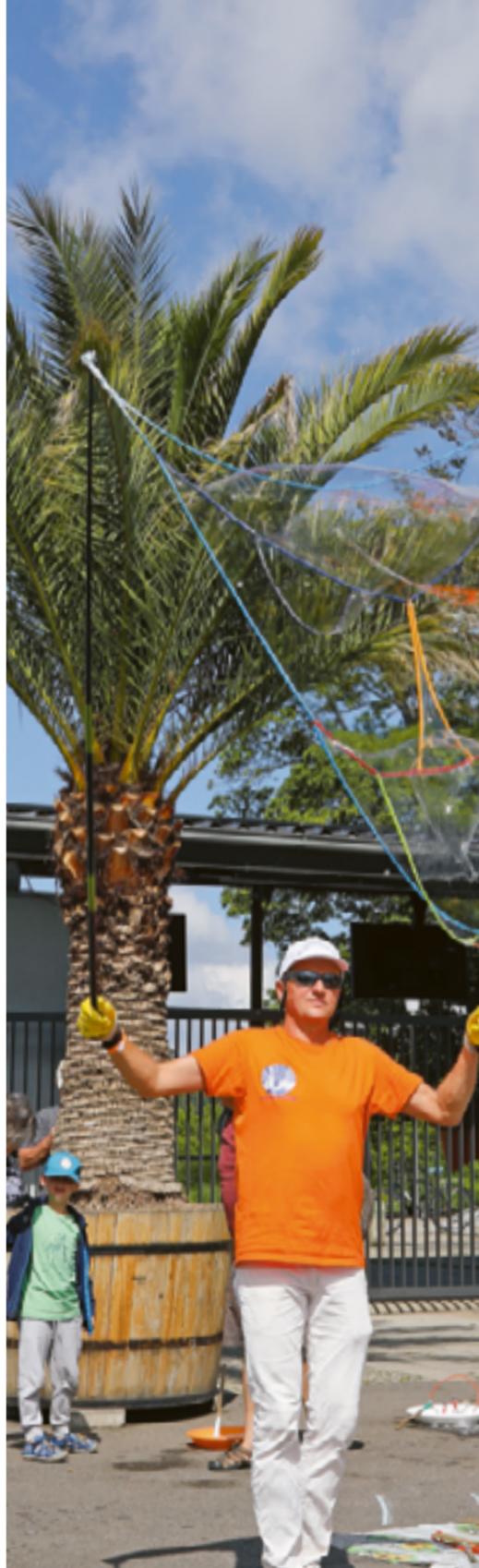


Hauptgebäude



Saal Vorder- und Rückfront





In den strahlend blauen Himmel stiegen riesige Seifenblasen auf. Es war ein tolles Fest bei ‚Kaiserwetter‘ und sorgte bei Veranstaltern wie Gästen für ausgelassene Stimmung.

Blauer Himmel, Seifenblasen und ein tolles Fest

Am 9. Juni 2024 war wieder Familienfest auf der ega

Es hat bereits eine lange Tradition, doch erfindet es sich immer wieder neu – das Fest der regionalen Genossenschaften auf der ega. Am 9. Juni 2024 zog es zahlreiche Besucher bei strahlendem Sonnenschein zum Familienfest.

Organisiert wird das Event von unserer WBG Zukunft, der WBG Erfurt, der Konsumgenossenschaft und der Volksbank Thüringen Mitte, ebenfalls eine Genossenschaft. Für Mitglieder ist der Eintritt frei, alle Erfurter waren überdies herzlich willkommen. Zusammenhalt in der Region – lautete das Motto des Festes. Die Gemeinschaft in unserer Region zu stärken, ist Intention der Genossenschaften.

Live-Musik von Mr. Jam, Helene-Fischer-Doube Berit Finke, Voice`n fun und Andreas-Gabaliere-Doube Tobi unterhielten das Publikum. Vereine präsentierten sich mit Sport-Acts oder – wie die Indigo-Cheerleader – auch auf der Bühne. Kinderprogramm in allen Variationen wurde geboten – Soccer, Bullriding im Fußball-outfit, Volleyball und vieles andere mehr standen den Festbesuchern offen.

Die Maskottchen – Zwerg Erno unserer Genossenschaft, Maus Eckehart von der Volksbank Thüringen Mitte und der Hund Filou von den Regionalen Genossenschaften – waren beliebte Selfie-Motive der Besucher.



Die Veranstalter: Dr. Thomas Dithmar, Sprecher des Vorstandes der Konsumgenossenschaft Erfurt, Dr. Christina Klee, Vorstand der Volksbank Thüringen Mitte, Matthias Kittel, Vorstand der WBG Erfurt, Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes der WBG Zukunft und Organisatorin des Festes Jana Weise, umgeben von den Maskottchen Maus Eckehart, Zwerg Erno und Hund Filou



Helene-Fischer-Doube Berit Finke auf der großen Festbühne

Kaffee trinken, plaudern und Freude haben

Kaffeeklatsch mit Conny ist hoch beliebt

Neu ist seit letztem Jahr die Veranstaltungsreihe „Kaffeeklatsch mit Conny“, die in 14-tägigem Wechsel in den beiden Gemeinschaftsräumen Lilo-Herrmann-Straße 3/33 und Rigauer Straße 5 stattfindet. Conny – das ist unsere langjährige agile Mitarbeiterin Cornelia Eisenhuth, die mit großem Engagement und viel Liebe zum Detail die Veranstaltungen plant, die Räume schön dekoriert und schließlich zum Kaffeetrinken interessierte Mitglieder empfängt.

Der Kaffeeklatsch ist gut frequentiert, es gibt einen regen Austausch über Themen der Nachbarschaft, des Lebens im Allgemeinen wie im Besonderen, über den Beruf, die Familie, Freunde ...

Manchmal gibt es auch ein Quiz. Oder Rezepte – für leckere Bärlauchgerichte zum Beispiel in der Maiveranstaltung. Da durfte Connys selbstgemachte Bärlauchbutter gekostet werden und für die Damen in der Runde gab es ein selbst gebasteltes kleines Geschenk zum Muttertag. Die Männer durften ein WBG-Zukunft-Bier und eine Knackwurst in Empfang nehmen.

Reguläre Feiertage oder auch spaßige Festtage wurden begangen wie der Erdbeeren-mit-Sahne-Tag, der Gönn-dir-was-Tag, der Pizza-Margarita-Tag, der Tag des Schokokuchens und vieles andere mehr.

Die Resonanz auf die Veranstaltung ist durchweg positiv. Sie bietet eine sehr gute Gelegenheit, mit den Mitgliedern ins Gespräch zu kommen, sich auszutauschen.



Cornelia Eisenhuth



Neu gestaltet und der Bestimmung übergeben

Die dritte von insgesamt fünf Gästewohnungen, die unsere Genossenschaft den Mitgliedern zur Verfügung stellt, wurde 2024 neu gestaltet. Am 19. Oktober wurden die grundhaft modernisierten, neu eingerichteten und ausgestatteten Räume im Karl-Reimann-Ring 3 zu einem Tag der offenen Tür interessierten Besuchern präsentiert.

Jedes der neu eingerichteten Feriendomizile weist einen direkten Bezug zu lokalen Besonderheiten auf und so lag es nahe, die am Roten Berg befindliche Wohnung mit einem der Highlights im Erfurter Norden in Verbindung zu bringen – dem Thüringer Zoopark.

3

Dritte Gästewohnung thematisiert Nähe zum Thüringer Zoopark

Farbgebung und Einrichtung werden von Naturtönen und -materialien dominiert. Sensibel wurden Akzente gesetzt, um den Bogen zu exotischer Flora und Fauna (und damit zum Zoopark) zu spannen. Handwerker und Einrichtungsteam haben nach einigen Monaten intensiver Arbeit ein sehr respektables Ergebnis erzielt. Die zahlreichen Besucher zeigten sich begeistert, waren angetan von der modernen, dennoch sehr gemütlichen Wohnung.

Die Gästewohnung erfüllt noch eine weitere Aufgabe. Wer sich inspirieren lassen möchte, wie man eine Neubauwohnung zeitgemäß einrichten kann, der ist hier zu Besichtigungen willkommen – vorausgesetzt die Wohnung ist gerade frei. Auch für Mietinteressenten können die neu gestalteten Wohnungen beispielgebend und inspirierend sein.



NEU GESTALTET

Für Senioren: Lange selbstbestimmt wohnen

Tage der offenen Tür am
18. September und 19. Oktober

Nach unserem Wohnkonzept, das für ein selbstbestimmtes, weitestgehend unabhängiges Leben auch im fortgeschrittenen Alter gute Rahmenbedingungen schafft, wurden 2024 zwölf Wohnungen umgebaut.

Diese Einraumwohnungen sind nunmehr barrierearm, verfügen nach dem Einziehen einer zusätzlichen Wand über einen kleinen, separierten Schlafbereich. Die Raumgestaltung bleibt dennoch offen: Kochen, Essen und Wohnen fügen sich in moderner Weise in das Raumkonzept ein. Neue Elektroinstallationen, Bad mit Dusche mit nur geringer Randhöhe sind einige der wichtigsten Parameter.

Die Wohnungen befinden sich allesamt auf Etagen, die auch über Aufzüge erreicht werden können und in Gebäuden, die sich in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken befinden. Ebenfalls schnell erreichbar sind Straßenbahnen und Busse.

Knapp 40 Quadratmeter stehen den Senioren zur Verfügung, um sich einzurichten, einige der Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Umbaukosten belaufen sich auf rund 16.000 € pro Wohnung.

Die umgebauten Wohnungen befinden sich in der Rigaer Straße, am Karl-Reimann-Ring und in der Lilo-Herrmann-Straße. In letzterer fand am 18. September ein Tag der offenen Tür statt. Die Wohnungen am Karl-Reimann-Ring 2 und 4 konnten nach Abschluss der Arbeiten am 19. Oktober in Augenschein genommen werden, ebenfalls zu einem Tag der offenen Tür.



Foto: AdobeStock



Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG
Mittelhäuser Straße 22 | 99089 Erfurt
www.wbg-zukunft.de | zukunft@wbg-zukunft.de