

Geschäftsbericht 2025

Miteinander Zukunft gestalten



Inhaltsverzeichnis

**04 Kluges Agieren
für bezahlbares Wohnen**
Aus dem Bericht des Vorstandes

**06 Wirtschaftliche Vernunft,
soziale Verantwortung,
genossenschaftliches Miteinander**
Aus dem Bericht des Aufsichtsrates

08 Lagebericht

29 Anhang

34 Anlagen

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Geschäftstätigkeit unserer Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG. 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.

Kluges Agieren für bezahlbares Wohnen

Aus dem Bericht des Vorstandes

Vielfältige, sich überlagernde Gründe tragen dazu bei, dass der Wohnungsneubau im Land rückläufig ist, genauer gesagt, gab es einen historischen Einbruch der Bautätigkeit. Die Schere zwischen enorm gestiegenen Baukosten und dem Anliegen unserer Genossenschaft, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, ging in den vergangenen Jahren immer weiter auseinander.

Kluge Konzepte entwickeln wir und interessante Projekte treiben wir voran. Doch wägen wir hierbei stärker denn je ab, was notwendig, sinnvoll und wirtschaftlich ist. Denn für unsere Mitglieder soll Wohnen erschwinglich bleiben. Darin liegt die Stärke genossenschaftlichen Handelns: Nicht die Maximierung der Erträge, sondern auf Nachhaltigkeit gerichtetes Agieren und wirtschaftliche Stabilität stehen im Mittelpunkt.

Bei der baulichen und technischen Erhaltung sowie Modernisierung von Bestandsgebäuden zwingen ebenfalls die gestiegenen Materialkosten und höheren Preise für Handwerkerleistungen zu einem intensiveren Mitteleinsatz. Die Transformation der Gebäude im Sinne von Klimaschutz und Energieeffizienz ist eine Generationenaufgabe, der sich unsere Genossenschaft stellt.

Zudem stiegen die Kreditzinsen kräftig an – auch das ein Kostentreiber. Jetzt reagiert die Politik, schafft die gesetzlichen Voraussetzungen für vereinfachte Bauvorhaben und beschleunigt sie dadurch. Weniger baurechtliche Vorschriften und damit einhergehend weniger bürokratische Prozesse sind das Ziel. Es bleibt abzuwarten, wie sich das in der Praxis bemerkbar machen wird.

2025 haben folgende Parameter unsere Arbeit beeinflusst:

- Kostenspirale aus gestiegenen Baukosten und ungünstigeren Finanzierungsbedingungen,
- steigende Anforderungen an Bauen durch Klimaschutz und Energiewende,
- demografischer Wandel und Fachkräftengpässe,
- verschärfte regulatorische Anforderungen,
- hoher Investitionsbedarf für Klimaneutralität und
- gleichzeitig wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in Deutschland seit 1991 um rund 40 Prozent gestiegen),
- gewachsene Anforderungen an die Wohnqualität.

Unserer WBG Zukunft ist es wichtig, dass energiepolitische Maßnahmen für unsere Mitglieder einen spürbaren Mehrwert schaffen.

Deshalb setzen wir auf

- eine schrittweise energetische Modernisierung von Gebäuden,
- den Einsatz effizienter und erneuerbarer Heizsysteme,
- die Senkung des Energieverbrauchs durch moderne Technik und intelligente Steuerung,
- die Einbeziehung von Fördermitteln (sofern vorhanden), um Investitionen wirtschaftlich und sozial verträglich umzusetzen.

Wartung, Pflege und Modernisierung unserer Gebäude und Wohnungen

Der Erhalt und die stete Modernisierung und Weiterentwicklung unserer Häuser hat höchste Priorität, bilden sie doch gemeinsam mit den Grundstücken das genossenschaftliche Eigentum ab, deren Anteilseigner unsere Mitglieder sind. Ganz konkret wird dadurch die Wohnqualität erhöht, unsere Wettbewerbsfähigkeit am Markt gestärkt und durch den Einsatz moderner Technik ein wichtiger Beitrag zu Energieeinsparungen und damit zum Klimaschutz geleistet.

9.384.100 Euro investierte deshalb unsere Genossenschaft 2025 in den Gebäude- und Wohnungsbestand. Das ist ein Plus von knapp neun Prozent gegenüber dem Vorjahr (8.768.000 Euro).

Durchschnittlich 12.400 Euro wurden pro Wohnung aufgewendet, um sie wieder in einen gut vermietbaren, zeitgemäßen Zustand nach dem Auszug von Mitgliedern zu versetzen. 346 Wohnungen wurden in dieser Weise in die Kur genommen.

Die Erhöhung des Brandschutzes in Gebäuden schlug mit insgesamt 4,2 Tausend Euro zu Buche.

Folgende Maßnahmen stehen exemplarisch für die Bautätigkeit unserer Genossenschaft 2025:

- Dachsanierung Budapeststraße 37: **574.300 €**
- Erneuerung von Warmwasseraufbereitungsanlagen Moskauer Straße 52-83: **173.500 €**
- Instandsetzung von Feuerlöschleitungen und Fluchttreppen Karl-Reimann-Ring 2-6: **828.800 €**
- Modernisierung der Aufzüge Rigaer Straße 2 und 5: **179.400 €**

- Installation einer Sicherheitslichtanlage Rigaer Straße 4: **65.400 Euro**
- Umbau von 20 Bädern: **84.000 Euro**
- Dach- und Elektrosanierung Mittelhäuser Straße 22: **662.800 Euro.**

Die Bestandserhaltung ist eine immerwährende Aufgabe, die in unserer Genossenschaft konstant und konsequent umgesetzt wird.

Vorbereitung eines großen Neubauprojektes

ZooWohnen am Roten Berg (auf der Rückbaufläche Jakob-Kaiser-Ring 10-13) ist ein attraktives, zukunftsweisendes Projekt, das den sich verändernden Lebensverhältnissen und individuellen Ansprüchen und Wünschen an zeitgemäßes Wohnen Rechnung trägt. Mehrgenerationenwohnen steht hier im Fokus, beste Bedingungen für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensmodelle werden geschaffen.

Die Planungen wurden im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben, die erforderlichen Anträge an die Behörden gestellt.

Das Vorhaben gliedert sich in vier Teilbereiche: Doppelhäuser und Drillinge mit zwei bzw. drei Geschossen, Mehrfamilien- und Reihenhäuser, ein Quartierszentrum, das die Pflege älterer und hilfsbedürftiger Menschen beheimatet und vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Das Investitionsvolumen bis 2040 beträgt 65,9 Millionen Euro, rund 4,7 Millionen Euro im Durchschnitt pro Jahr. 2027 wird der symbolische Spatenstich den Baustart markieren, ab 2029 können die ersten Objekte bezogen werden.



„Wir investieren nicht für das nächste Geschäftsjahr, sondern für die nächste Generation unserer Mitglieder.“

Silke Wuttke,
Sprecherin des Vorstandes

Digital fit

Unsere Genossenschaft treibt ihre digitale Transformation stetig weiter voran. Ziel ist die Optimierung digitaler Prozesse, der Ausbau digitaler Services sowie eine noch stärkere Vernetzung mit Mitgliedern, Partnern und Interessenten – für mehr Effizienz, Transparenz und Zukunftsfähigkeit.

Die Voraussetzungen für neue, komfortablere digitale Services zu schaffen, war 2025 ein zentrales Anliegen. Das inzwischen eingeführte neue Portal Immomio erleichtert die Wohnungssuche, mithin das Finden von Angeboten unserer Genossenschaft durch Interessenten – potenzielle Mieter und Mitglieder. Das wiederum stärkt unsere Marktposition.

Das weiterentwickelte ERP-System Wodis Yuneo, das zentrale Prozesse unterstützt, erleichtert und beschleunigt, ist installiert worden. Die Einführung einer Mieter-App ist in Vorbereitung.

Die Digitalisierung ist für unsere Genossenschaft kein Selbstzweck. Sie hilft uns, Arbeitsabläufe zu vereinfachen, Serviceangebote auszubauen und Verwaltungsaufwand zu reduzieren. So schaffen wir mehr Zeit für das Wesentliche – die persönliche Betreuung unserer Mitglieder. Im Geschäftsjahr 2025 wurden hierfür wichtige Grundlagen geschaffen: Mit dem neuen ERP-System Wodis Yuneo, dem digitalen Vermietungsportal Immomio und den Vorbereitungen für eine zukünftige Mieter-App entwickeln wir unsere Serviceangebote konsequent weiter.

Unsere Genossenschaft - ein gesundes, stabiles Unternehmen

Ihre wirtschaftliche Stabilität stellte die WBG Zukunft im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut unter Beweis. Die Bilanzsumme belief sich per 31.12.2025 auf rund 150,7 Millionen Euro. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 108,3 Millionen Euro. Das entspricht einer Quote von 71,9 Prozent. Gleichzeitig wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter reduziert. Diese Entwicklung schafft Spielräume für künftige Investitionen.

Unsere Genossenschaft ist eine starke Gemeinschaft - Mein Stück Zukunft

Zahlreiche Vorteile bietet die Mitgliedschaft in der WBG Zukunft. Die Zeichnung von Anteilen ist dafür unabdingbare Voraussetzung, also verpflichtend. Darüber hinaus können freiwillig bis zu 200 Anteile pro Mitglied gezeichnet werden.

Einerseits profitiert der Anteilseigner von einer attraktiven Verzinsung für das angelegte Geld. Auf der anderen Seite wird die Genossenschaft als Ganzes gestärkt, ihre Liquidität erhöht, und Investitionen zum Erhalt und zur Mehrung des genossenschaftlichen Vermögens können leichter getätigt werden.

Die Entwicklung bis einschließlich 2025:

- 2.297 weitere Anteile wurden freiwillig gezeichnet.
- 378.300 Euro wurden angelegt.
- 2,85 Prozent beträgt der Zinssatz für 2025 und 2026.

Die WBG Zukunft blickt zuversichtlich in die Zukunft

Für aktuelle und künftige Herausforderungen ist die Genossenschaft gut aufgestellt. Die hohe Eigenkapitalausstattung, die kontinuierliche Entschuldung, die gesicherte Liquidität sowie die nachhaltige Investitionsstrategie schaffen die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Der Vorstand bekräftigt, dass auch künftig die genossenschaftlichen Grundprinzipien mit Leben erfüllt werden. Wirtschaftliche Vernunft, verantwortungsvolles Handeln und die dauerhafte Sicherung bezahlbaren Wohnraums bilden auch in Zukunft die Basis aller unternehmerischen Entscheidungen.

Wir investieren nicht für das nächste Geschäftsjahr, sondern für die nächste Generation unserer Mitglieder. Wirtschaftliche Stabilität, verantwortungsvolles Handeln und bezahlbarer Wohnraum bilden dabei die Grundlage aller Entscheidungen.

Wirtschaftliche Vernunft, soziale Verantwortung, genossenschaftliches Miteinander

Aus dem Bericht des Aufsichtsrates

2025 war für die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr, geprägt durch eine starke Marktposition, eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und umfassende Planungen zukunftsweisender Bauprojekte.

Die Zahlen dokumentieren eine weitere Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 71,9 Prozent, einen Jahresüberschuss von 1.662.441,60 Euro, eine jederzeit gesicherte Liquidität und eine weitere Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die wirtschaftliche Stärke findet ihren Niederschlag auch im Ausbau einer starken Marktposition. 97,28 Prozent aller Wohnungen sind vermietet, Leerstände nur temporär. Dies ist auch eine Folge der Fokussierung auf die Bestandserhaltung und -entwicklung. Die Investitionssumme wurde für bestandssichernde Baumaßnahmen 2025 signifikant um 840.000 Euro auf 9.384.100 Euro erhöht.

Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich unter Berücksichtigung aller Faktoren auf 36,46 Euro pro Quadratmeter.

Damit wurde auch 2025 ein erheblicher Teil der erwirtschafteten Mieterträge unmittelbar in den Werterhalt und die Weiterentwicklung der Immobilien investiert. Aus Sicht des Aufsichtsrates bildet diese langfristig ausgerichtete Investitionspolitik die Grundlage für die nachhaltige Sicherung attraktiven und bezahlbaren Wohnraums und die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft.

Auszug aus der Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Geschäftsführung überwacht. In insgesamt vier Sitzungen hat er sich vom Vorstand über die jeweils aktuelle Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Wirtschaftsplanung und die Vermietungssituation informieren lassen. Die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung über die wirtschaftliche Entwicklung, über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über wesentliche unternehmerische Entscheidungen und Investitionsvorhaben, die der Vorstand gegenüber dem Aufsichtsrat tätigte, bildete die Grundlage der Beratungen.

Im Rahmen der jährlichen Wohngebietstour durch den Erfurter Norden wurden einzelne Objekte intensiv besichtigt. Die Wohngebietstour begann am Johannesplatz, wo sich der Aufsichtsrat über die von der Tochtergesellschaft verwalteten Eigentümergemeinschaften informierte. Anschließend wurde das Wohngebiet Nordhäuser Straße besichtigt. Den Abschluss bildete die Budapester Straße, in der die laufenden Dachsanierungsmaßnahmen vorgestellt und vor Ort erläutert wurden.

Wichtige Sachverhalte, die für den Geschäftsverlauf und deren Ergebnisse entscheidend waren, wurden besprochen. Insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen der allgemeinen Kostenentwicklungen,

die Anforderungen an die energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft wurden beraten.

Der Aufsichtsrat begleitete diese Prozesse konstruktiv, unterstützte die strategische Ausrichtung des Unternehmens und beriet jeweils unter Berücksichtigung der Liquidität der Genossenschaft. Er hat die Auswirkungen der äußeren Rahmenbedingungen auf die Genossenschaft analysiert, besprochen und die daraus resultierenden Anforderungen an Investitionen, Finanzierung und Unternehmensplanung konstruktiv-kritisch begleitet.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Beratung den Jahresabschluss sowie Lagebericht und Planung erörtert und – soweit dies gesetzlich vorgesehen ist – gemeinsam beschlossen. Der Aufsichtsrat war in die Durchführung und Auswertung der gesetzlichen Prüfung durch den Prüfungsverband unmittelbar eingebunden.

Die Bewertung durch den Aufsichtsrat

Seit ihrer Gründung im Jahr 1913 steht die Wohnungsbaugenossenschaft für wirtschaftliche Stabilität, verantwortungsvolles Handeln und eine verlässliche Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum.

Die im Geschäftsjahr 2025 erreichten Ergebnisse bestätigen die solide wirtschaftliche Aufstellung der Genossenschaft. Die hohe Eigenkapitalausstattung, die kontinuierliche Entschuldung sowie die nachhaltigen Investitionen in den Bestand schaffen eine

belastbare Grundlage, um zukünftige Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Das von den Vereinten Nationen ausgerufene Internationale Jahr der Genossenschaften 2025 hat die Bedeutung der genossenschaftlichen Unternehmensform in den Mittelpunkt gerückt. Gerade in wirtschaftlich und gesellschaftlich herausfordernden Zeiten zeigt sich die besondere Stärke von Wohnungsgenossenschaften: Sie verbinden wirtschaftliche Stabilität mit langfristiger Verantwortung für ihre Mitglieder.

Auch unsere Genossenschaft steht für diese Verbindung von wirtschaftlicher Vernunft, sozialer Verantwortung und genossenschaftlichem Miteinander. Sie versteht sich nicht allein als Anbieter von Wohnraum, sondern ist für viele Mitglieder Lebensraum, Nachbarschaft und Heimat – und das für viele Generationen.

Die genossenschaftliche Stärke liegt darin, dass wir langfristig denken, nachhaltig wirtschaften und nicht kurzfristigen Renditeinteressen folgen. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten erweist sich das genossenschaftliche Prinzip als tragfähiges Fundament für sicheres, bezahlbares und sozial verantwortliches Wohnen.

Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass die genossenschaftlichen Grundwerte auch künftig eine verlässliche Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft bilden werden.

„Die genossenschaftliche Stärke liegt darin, dass wir langfristig denken, nachhaltig wirtschaften und nicht kurzfristigen Renditeinteressen folgen.“

Dr. Bernhard Lisson, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Gliederung

1	Grundlagen des Unternehmens	4	Lage des Unternehmens
2	Wirtschaftsbericht	4.1	Ertragslage
2.1	Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen	4.2	Vermögenslage
2.2	Branchenspezifische Rahmenbedingungen	4.3	Finanzlage
		4.4	Plan/Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung
		4.5	Finanzielle Leistungsindikatoren
3	Geschäftsverlauf	5	Risiko- und Chancenbericht
3.1	Bestandsentwicklung und Vermietungssituation	5.1	Risikomanagement
3.2	Umsatzentwicklung	5.2	Risikobericht
3.3	Betriebs- und Heizkosten	5.3	Chancenbericht
3.4	Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung, Neubau	6	Prognosebericht
3.5	Verbundene Unternehmen	7	Nachhaltigkeit
3.6	Beteiligungen		

1 Grundlagen des Unternehmens

Die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG geht zurück auf das Jahr 1913. Am 24. Juni 1913 wurde die Baugenossenschaft Gartenstadt e.G.m.b.H. gegründet, eine jener Genossenschaften, aus der später die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hervorging.

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in der Mittelhäuser Straße 22 in 99089 Erfurt. Im Sinne des § 336 Abs. 2 i. V. m. § 267 Abs. 2 HGB gilt sie als mittelgroße Genossenschaft und ist beim Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena unter der Registernummer GnR 100124 eingetragen. Die Genossenschaft handelt unter dem steuerlichen Status einer partiell steuerpflichtigen Vermietungsgenossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen und veräußern. Im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur kann sie alle anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Des Weiteren kann die Genossenschaft Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zulässig.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben sich nicht bestätigt. Für das Jahr 2025 ist ein leichter Anstieg um 0,2 % zu verzeichnen.

Im Jahr 2025 blieb die durchschnittliche Jahresteuerrate wie im Jahr 2024 bei 2,2 %.

Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2025 auf einen durchschnittlichen Index von 122,5 (Basis 2020 = 100). Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe gingen um 3,1 % zurück. Der Bereich Strom, Gas und andere Brennstoffe sank um 8,4 %.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2026 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft für Deutschland einen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,9 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2025/2026 ebenfalls ein Plus von 0,9 % für das Jahr 2026.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2025 um 100.000 Personen gesunken (2024: +100.000). So lebten zum Jahresende 2025 gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2025 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.083.311 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2025 um 16.966 Personen bzw. um 0,8 %.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (-10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (-14 %) wird anteilig zurückgehen. Dem-

gegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet zum Ende des Jahres 2024 insgesamt 215.199 Einwohner, die sich in 105.172 männliche und 110.027 weibliche Bewohner aufteilt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Einwohnerzahl damit um 1.068 Personen gesunken. Dieser Rückgang der Einwohnerzahl resultiert insbesondere daraus, dass die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl der Geburten überwiegt.

Die Zahl der in Erfurt lebenden Ausländer beträgt am Ende des Jahres 2024 27.380 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 499. Damit verzeichnet die Landeshauptstadt Erfurt aktuell einen Ausländeranteil von 12,9 Prozent.

Wohnungsbestand

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 1.175.215 Wohnungen. Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2023 einen Zugang von 3.093 Wohnungen.

Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2024 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 560 Wohnungen.

2.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Ende des Jahres 2025 hatte der vtw 238 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 71 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2024 rund 265.000 Wohnungen bewirtschaftet.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 15,70 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen. 2024 erreichen sie 17,07 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung beträgt 14,26 Euro/m².

Auch Ende 2024 war der Leerstand gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandquote lag im vtw bei 7,8 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage, Mieterwechsel, Modernisierung sowie geplanter Abriss. Werden die Hauptgründe wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss (meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage) zusammengerechnet, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

Die Investitionen in den Bestand im Verhältnis Euro je m² sind im Jahr 2024 erneut angestiegen. Der Median liegt bei 28,09 Euro/m² und damit rund 1 Euro über 2023. Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2024 im Median leicht auf 67,4 % gestiegen.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist auch im Jahr 2025 weiterhin solide. Den anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, wachsenden regulatorischen Anforderungen, dem fortbestehenden Handwerker- und Personalmangel sowie regional wieder zunehmendem Leerstand, begegnen die Unternehmen mit einer vorausschauenden und verantwortungsbewussten Unternehmensführung. Miethöhen werden weiterhin regelmäßig überprüft und dort, wo über längere Zeit keine Anpassungen erfolgt sind und rechtlich sowie sozial vertretbare Spielräume bestehen, maßvoll realisiert.

Gleichzeitig sind die Betriebs- und insbesondere die Heizkosten erneut spürbar gestiegen und belasten die Mieterhaushalte erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen reichen unseres Erachtens nach wie vor nicht aus, um die von der Politik formulierten energetischen Anforderungen und die damit verbundenen Investitionen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 eigenständig zu finanzieren.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die trotz des herausfordernden Umfeldes vorhandene wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunternehmen langfristig zu sichern. Erforderlich sind verlässliche und planbare Rahmenbedingungen sowie eine zielgerichtete und auskömmliche Förderung sowohl energetischer Sanierungsmaßnahmen als auch notwendiger Investitionen in Barrierefreiheit und Bestandsanpassung.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohneinheiten	5.588	300.148,29	5.587	300.102,89
Gewerbeeinheiten und Sonstige	67	5.003,92	68	5.049,32
Stellplätze	358		358	
Garagen	182		180	
Pachtgrundstücke	10		12	

Von den Gewerbeeinheiten entfallen auf die Eigennutzung 40 Einheiten (Vj.: 40) mit einer Nutzfläche von 3.329,62 m² (Vj.: 3.329,62 m²).

237 Wohnungen waren am 1.1. des Geschäftsjahres nicht vermietet. Zum Jahresende stehen 209 nicht vermietete Wohnungen zu Buche, das entspricht einer Verminderung von 28 Wohnungen. Weitergehend sind 49 abgeschlossene Nutzungsverträge vertraglich gebunden für in der Zukunft liegende Einzugstermine. Für weitere 8 Wohnungen sind Reservierungen hinterlegt und bereits Mitgliedschaften eröffnet. Dementsprechend stehen 152 Wohnungen am Ende des Geschäftsjahres für Anfragen weiterer Interessierter zur Verfügung. Die bereinigte Vermietungsquote entspricht 97,28 % und geht mit einer Vollvermietung einher.

3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.662,4 (Vj.: T€ 2.744,4) erwirtschaftet. Wie in den Vorjahren standen auch in 2025 die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes und die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Fokus.

3.1 Bestandsentwicklung und Vermietungssituation

Die Entwicklung des Bestandes der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

Auch wenn sich das Vermietungsgeschäft anspruchsvoll und herausfordernd entwickelt, kann es als durchweg positiv bewertet werden.

Im Geschäftsjahr wurden 470 Nutzungsverträge abgeschlossen und 442 beendet; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,9 %.

3.2 Umsatzentwicklung

Aus dem zu betreuenden Bestand an Wohneinheiten erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 31.907,1 (Vj.: T€ 30.742,3). Die Untersetzung findet sich in der folgenden Aufstellung wieder.

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Sollmieten	22.165,0	21.698,3	466,7
Erlösschmälerung Leerstand	-856,3	-951,2	94,9
Erlösschmälerung Mietminderung	-97,8	-102,3	4,5
Jahresnettokaltmiete	21.210,9	20.644,8	566,1
Sonstige Erlöse	45,9	48,1	-2,2
Erlöse aus Umlageabrechnung	10.650,3	10.049,4	600,9
Gesamt	31.907,1	30.742,3	1.164,8

Die Steigerung der Sollmiete um T€ 466,7 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 auf Leerstand haben sich im laufenden Jahr um T€ 94,9 vermindert. Minderungen aufgrund von Baumaßnahmen oder im Zusammenhang mit Schadensfällen minimierten sich in Höhe von T€ 4,5, sodass eine Jahresnettokaltmiete von T€ 21.210,9 erzielt werden konnte.

Die sich aus den Abrechnungen der Betriebskosten ergebenden Erlöse sind um T€ 600,9 auf T€ 10.650,3 gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere im Geschäftsjahr 2024 gestiegene Betriebs- und Heizkosten; gegenläufig wirken sich gestiegene Erlösschmälerung auf Erlöse aus Umlageabrechnung aus.

Im Vergleich zur vorangegangenen Periode haben sich die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnungen wie folgt entwickelt:

Sanierungsgrad der Wohnung	2025	2024
teilweise saniert	5,14 €/m²	5,07 €/m²
saniert	6,15 €/m²	5,92 €/m²
Neubau	7,63 €/m²	7,61 €/m²
Durchschnitt	6,05 €/m²	6,01 €/m²

3.3 Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebs- und Heizkosten betragen insgesamt T€ 13.115,0 (Vj.: T€ 12.103,2) und gliedern sich wie folgt auf:

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Betriebs- und Heizkosten – umlagefähig	11.613,8	10.569,0	+1.044,8
Grundsteuer – umlagefähig	436,0	564,3	-128,3
Gesamt – umlagefähig	12.049,8	11.133,3	916,5
Betriebs- und Heizkosten – nicht umlagefähig	1.049,5	963,6	+85,9
Grundsteuer – nicht umlagefähig	15,7	6,3	+9,4
Betriebs- und Heizkosten	13.115,0	12.103,2	+1.011,8

Ursächlich für die Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten sind u.a. gestiegene Aufwendungen für Warmwasser/Heizung (T€ +534,3) insbesondere aufgrund des Wegfalls von Preisbremsen und Preiserhöhungen, gestiegene Aufwendungen für Beleuchtung (T€ +78,8) insbesondere aufgrund gestiegener Preise, gestiegener Aufwendungen für Wasserversorgung (T€ +76,0) aufgrund der Änderung des Preissystems, gestiegener Aufwendungen

für Müllentsorgungskosten (T€ +56,6) aufgrund der angepassten Abfallgebührensatzung, gestiegener Aufwendungen für Gebäudereinigung (T€ +45,5) und Schnee- und Glatteisbeseitigung (T€ +45,1) aufgrund der Preisanpassungen von Mindestlohn und Tarifen sowie mehr Einsätze im Winterdienst sowie gestiegene Gebäudeversicherung (T€ +18,9) aufgrund von Vertragsanpassungen aufgrund geänderter Baupreise.

Geschäftsgebäude
WBG Zukunft eG in Erfurt



3.4 Instandhaltungstätigkeit, Modernisierung, Neubau

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 T€ 9.384,1 verwendet, wovon T€ 8.942,9 als Aufwand behandelt wurden.

Kostenverteilung	Instandhaltung/ Modernisierung einschließlich aktivierungs- pflichtiger Aufwand in T€	aktivierungs- pflichtiger Auf- wand in T€	Instandhaltungs- aufwand in T€
Großmaßnahmen	3.713,6	72,7	3.640,9
Herrichten von Leerwohnungen	3.198,6	244,6	2.954,0
Herrichten von Wohnraum Aktion Leben	83,0	0,0	83,0
Laufende Instandhaltung	1.379,9	0,0	1.379,9
Brandschutzmaßnahmen	4,2	0,0	4,2
Instandhaltung Wohnungseigentümer- gemeinschaften	148,5	0,0	148,5
Versicherungsschäden/ Mieterbelastung	732,4	0,0	732,4
Modernisierung/Neubau	123,9	123,9	0,0
Gesamt	9.384,1	441,2	8.942,9

Die umfangreichen Bauvorhaben stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Großmaßnahmen

- In der Rigaer Straße 4 wurde eine Elektrosanierung inkl. dem Einbau einer Sicherheitslichtanlage mit Aufwendungen von T€ 1.780,4 durchgeführt. Die Arbeiten werden in 2026 abgeschlossen.
- Im Karl-Reimann-Ring 2-6 wurden die Feuerlöschleitungen sowie die Fluchttreppen instandgesetzt. Hierfür entstanden Aufwendungen von insgesamt T€ 828,8 im Geschäftsjahr 2025.
- Für die Dachsanierung in der Budapester Straße 37 wurden im Geschäftsjahr insgesamt T€ 574,3 aufgewendet. Die Arbeiten wurden 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 werden. 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€ 12,4 wurden 263 Wohnungen zur Weitervermietung hergerichtet. In weite-

ren 83 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€ 3.198,6, woraus T€ 244,6 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€ 1.379,9 aufgewendet. Kosten, die an Mieter/Nutzer weiterbelastet wurden sowie aus Versicherungsschäden resultieren, betragen im Geschäftsjahr T€ 732,4. Die Ursache für einen Großteil der Schäden sind Wasserversorgungsleitungen aus Kunststoff, deren Gebrauchseigenschaften über die Jahre verschleiß. 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.

3.5 Verbundene Unternehmen

Im Jahr 2001 gründete die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG die Tochtergesellschaft DIZ Immobilienmanagement GmbH. Durch die Tochterunternehmung werden die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung sowie Leistungen im Bereich der Gebäudeinstandsetzung erbracht. Als starker und verlässlicher Partner ist das Tochterunternehmen bei der Ausführung von Handwerkerleistungen in den verschiedensten Gewerken für die Genossenschaft als auch für Dritte tätig. Das wesentlichste Betätigungsfeld ist im Herrichten von Wohnraum in verschiedenen Gewerken zu verzeichnen. Ferner beteiligt sich das Tochterunternehmen an Ausschreibungen für Dritte.

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeit wurde am Ende des Geschäftsjahres ein Wohnungsbestand von insgesamt 1.687 Wohneinheiten sowie 274 Garagen und Stellplätzen betreut. Davon stehen 806 Wohnungen und 80 Garagen im Eigentum der Genossenschaft. Im Bereich der Miethausverwaltung werden durch DIZ Immobilienmanagement GmbH 30 Einheiten und in der Sondereigentumsverwaltung 99 Wohnungseigentümer betreut.

Die Tochtergesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von T€ 3,0 (Vj.: Jahresfehlbetrag T€ 75,7).

3.6 Beteiligungen

Bereits seit dem Jahr 2006 ist der Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften, in dem sich die größten Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften unter der Dachmarke „Die Genossenschaften für Ihre Region“ zusammengeschlossen haben, aktiv, mit dem Ziel, 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)“ wahrnehmbar. 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. Weitere Partner stehen im Fokus.

An dem TVD Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH sind wir schon mehr als 10 Jahre mit 5 % beteiligt. Mit dieser Zusammenarbeit werden Synergien im Bereich der Sicherheit und Absicherung vielfältiger Risiken effektiv gemeinsam betrachtet und bewertet. Die seit einigen Jahren stark angestiegenen Versicherungsfälle im Bereich der Wohngebäudeversicherung und die damit in Verbindung stehenden 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.

„Eine solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist mehr als eine wirtschaftliche Kennzahl – sie ist die Grundlage dafür, dass wir unseren Bestand nachhaltig entwickeln, in unsere Quartiere investieren und unseren Mitgliedern auch morgen ein verlässlicher Partner bleiben.“

Petra Lange, Vorstand Betriebswirtschaft



Friedrich-Engels-Straße

4 Lage des Unternehmens

4.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderungen in T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.907,1	30.742,3	1.164,8
Bestandsveränderungen	1.113,8	634,3	479,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	730,8	781,5	-50,7
Summe Betriebsleistung	33.751,7	32.158,1	1.593,6
Betriebskosten und Grundsteuer	13.115,0	12.103,2	1.011,8
Instandhaltungsaufwand	8.942,9	8.359,5	583,4
Personalaufwand	3.109,3	2.825,5	283,8
Abschreibungen	4.179,7	4.218,1	-38,4
Zinsaufwendungen für Darlehen	609,9	663,0	-53,1
Sonstige Aufwendungen	2.237,8	2.421,3	-183,5
Summe Betriebsaufwand	32.194,6	30.590,6	1.604,0
Betriebsergebnis	1.557,1	1.567,5	-10,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	240,8	227,3	13,5
Neutrales Ergebnis	-118,1	975,3	-1.093,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17,4	-25,7	8,3
Jahresergebnis	1.662,4	2.744,4	-1.082,0

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Betriebsleistung um T€ 1.593,6 auf T€ 33.751,7. Die Erhöhung der Betriebsleistung resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 1.164,8 und der Steigerung der Bestandsveränderung in Höhe von T€ 479,5. Dem steht eine Verringerung der anderen Umsatzerlöse und Erträge in Höhe von T€ 50,7 gegenüber. Die höheren Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit resultieren insbesondere aus höheren Sollmieten infolge höherer Nutzungsentgelte durch die im Jahr 2024 durchgeführten moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren aufgrund der Vergleichsmiete und bei Neuverträgen sowie aus höheren Erlösen aus der Abrechnung der Betriebskosten.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um T€ 1.604,0 auf T€ 32.194,6. Im Wesentlichen hervorgerufen durch um T€ 1.011,8 gestiegene Betriebskosten, um T€ 583,4 höhere Instandhaltungskosten und dem Anstieg von Personalaufwand um T€ 283,8. Dem stehen insbesondere um T€ 183,5 geringere andere Aufwendungen sowie T€ 53,1 geringere Zinsaufwendungen gegenüber.

Im Saldo verringerte sich das Betriebsergebnis um T€ 10,4 auf T€ 1.557,1. Ein Anstieg zeigt sich im Zins- und Beteiligungsergebnis durch die Steigerung der Zinserträge für Geldanlagen. Das neutrale Ergebnis beträgt T€ -118,1 und beinhaltet im Geschäftsjahr u.a. Positionen, wie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 662,8 für die Geschäftsstelle,

Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von T€ 244,6, Aufwendungen in Höhe von T€ 78,2 für frühere Jahre, in Höhe von T€ 13,9 für die IT-Umstellung, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit T€ 627,0, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 140,5 sowie Erträge aus vereinnahmten Guthaben und Ausbuchung von Verbindlichkeiten mit T€ 45,2, Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 9,2 sowie für Steuererstattungen aus früheren Jahren von T€ 28,5.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergibt sich ein positives Jahresergebnis von T€ 1.662,4.
Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

4.2 Vermögenslage

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

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	35,6	0,0	0,7	0,0	34,9
Sachanlagen	124.631,0	82,7	128.264,3	83,0	-3.633,3
Finanzanlagen	243,5	0,2	243,5	0,2	0,0
	124.910,1	82,9	128.508,5	83,2	-3.598,4
Kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	13.424,4	8,9	12.194,8	7,9	1.229,6
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, RAP	5.234,0	3,5	4.980,7	3,2	253,3
	18.658,4	12,4	17.175,5	11,1	1.482,9
Flüssige Mittel	7.155,2	4,7	8.784,9	5,7	-1.629,7
	150.723,7	100,0	154.468,9	100,0	-3.745,2
KAPITAL					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	107.982,8	71,6	106.093,8	68,7	1.889,0
Fremdkapital	24.144,3	16,0	28.566,0	18,5	-4.421,7
	132.127,1	87,6	134.659,8	87,2	-2.532,7
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	2.341,3	1,6	3.463,4	2,2	-1.122,1
Verbindlichkeiten und RAP	16.255,3	10,8	16.345,7	10,6	-90,4
	18.596,6	12,4	19.809,1	12,8	-1.212,5
	150.723,7	100,0	154.468,9	100,0	-3.745,2

Sofioter Straße 7-9



Das Vermögen und das Kapital der Genossenschaft haben sich um T€ 3.745,2 vermindert und endet mit T€ 150.723,7. Auf der Vermögensseite führten planmäßige Abschreibungen, saldiert mit nachträglichen Herstellungskosten und Investitionen in Sachanlagen sowie die Abnahme der Flüssigen Mittel zu einer Minderung der Bilanzsumme. Darüber hinaus war eine Erhöhung des Vorratsvermögens sowie der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zu verzeichnen. Auf der Kapitalsseite führten planmäßige Tilgungen zur Verminderung des Langfristigen Kapitals; gegenläufig wirkte sich die Erhöhung des Eigenkapitals insbesondere durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres und die Einzahlungen in das Geschäftsguthaben aus. Das mittel- und kurzfristige Fremdkapital verminderte sich um T€ 1.212,5.

Das langfristige Vermögen am Bilanzstichtag mit T€ 124.910,1 ist vollständig durch Eigenkapital in

Höhe von T€ 107.982,8 und langfristiges Fremdkapital in Höhe von T€ 24.144,3 gedeckt. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve in Höhe von T€ 7.217,0. Aufgrund des erreichten Jahresüberschusses liegt die Eigenkapitalquote laut Handelsbilanz bei 71,9 % (Vorjahr 68,9 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich als geordnet dar.

4.3 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.

	2025 in T€	2024 in T€
Finanzmittelbestand am 1.1.	8.784,9	8.464,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.512,5	7.802,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-340,7	-302,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.801,5	-7.179,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	7.155,2	8.784,9

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 3.512,5) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (T€ 340,7) und der Finanzierungstätigkeit (T€ 4.801,5) nicht decken; der Finanzmittelbestand verminderte sich um T€ 1.629,7.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen stellt sich wie folgt dar:

	2025 in T€	2024 in T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.512,5	7.802,5
Zinsaufwendungen	- 606,5	- 663,1
Planmäßige Tilgungen	- 4.307,8	- 5.577,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	- 1.401,8	1.561,8

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.
Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.



Ritschlstraße

4.4 Plan/Ist Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung

Plan-Ist-Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung, Angaben in T€	Plan 31.12.2025	Ist 31.12.2025	Differenz
1. Umsatzerlöse	32.896,2	31.966,0	-930,2
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	937,5	1.113,8	176,3
3. Sonstige betriebliche Erträge	326,9	1.515,8	1.188,9
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	23.105,0	21.875,4	-1.229,6
5. Rohergebnis	11.055,6	12.720,2	1.664,6
6. Personalaufwand	3.169,3	3.109,3	-60,0
7. Abschreibungen	4.124,3	4.179,7	55,4
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.156,0	2.965,8	809,8
9. Erträge aus Beteiligungen	26,0	50,0	24,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83,0	199,9	116,9
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	643,2	609,9	-33,3
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	40,0	0,5	-39,5
13. Sonstige Steuern	458,3	442,5	-15,8
14. Jahresüberschuss	573,5	1.662,4	1.088,9

Im Vergleich zur Planung der Gewinn- und Verlustrechnung 2025 ergeben sich wesentliche Veränderungen bei den Umsatzerlösen, hervorgerufen durch geringere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung als geplant. Gegenläufig wirken sich geringere Erlöschmälerungen auf Sollmieten als geplant aus. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Planansatz insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellung (T€ 627,0), Erträge aus früheren Jahren (T€ 140,5) sowie Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen (T€ 31,3) ergeben. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich insbesondere aufgrund von geringeren Betriebskosten als ursprünglich ge-

plant ergeben. Des Weiteren wirkt sich die Verschiebung der Großmaßnahme Mittelhäuser Straße 22 in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Planansatz aus. Sonstige betriebliche Aufwendungen erhöhten sich dagegen um T€ 809,8 insbesondere aufgrund von höheren Raumkosten durch die Instandhaltungsaufwendungen für das Geschäftsgebäude Mittelhäuser Straße 22 (T€ 662,8). Positiv entwickelten sich wiederum die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge aufgrund verbesserter Anlagemöglichkeiten. Das Jahresergebnis 2025, welches mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.662,4 schließt, liegt mit T€ 1.088,9 über dem Planwert.

4.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	Plan 2026	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	72,1	71,9	68,9	66,4
Eigenkapitalrentabilität	%	1,0	1,5	2,6	4,5
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€ / m²	6,12	6,12	5,99	5,81
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ / m²	34,59	35,14	32,99	21,70
Verwaltungskostensatz	€ / ME	576,31	524,52	541,55	526,25
Kapitaldienst	%	21,76	23,2	30,2	40,1
Objektverschuldung	€ / m²	75,00	79,14	93,63	115,47

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagement

Der Vorstand hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zur Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Beim Erkennen solcher Sachverhalte und deren Steuerung ist unser Risikomanagement und dessen regelmäßige Auswertung ein Werkzeug 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 eingebunden und wird wie die

tägliche Koordination und Disponierung der Liquiditätsflüsse regelmäßig analysiert und ausgewertet.

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 Student*innen ist es der perfekte Einstieg, um sich über die Genossenschaft zu informieren.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zum Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Managementsystems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

5.2 Risikobericht

Grundsätzlich sind folgende Risiken, die bei ihrem Eintritt negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, zu bewerten: Zahlungsstromschwankungen, Liquiditätsrisiken, Risiko der Kostenentwicklung bei Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, Risiko der Kostenentwicklung der Betriebs- und Heizkosten sowie Risiken aus Forderungsausfall und Mietausfall.

Ein Risiko wird im Bereich der Steigerung der Baukosten im Neubau und für die Sanierung des Bestandes sowie der Kostensteigerungen für Instandhaltung des Bestandes gesehen. Eine Reduzierung dieser Risiken soll mittels einer langfristigen Instandhaltungsplanung und einem aktiven Baucontrolling bewirkt werden.

Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten stellen ein weiteres Risiko dar. Eine Reduzierung der Preissteigerungsrisiken soll mittels dem aktiven Vertragscontrolling sowie frühzeitig geführter Verhandlungen mit den Vertragspartnern erreicht werden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen sowie intensives Prüfverfahren bereits im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein regelmäßiges Cash-Management. Zur Absicherung gegen ein Liquiditätsrisiko werden die Zahlungsströme mit Hilfe einer entsprechenden Liquiditätsvorschau regelmäßig überwacht.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel sowie auf der Passivseite Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich aus Objektverbindlichkeiten bestehen. Durch Streuung auf unterschiedliche Geschäftsbanken werden verschiedene Sicherungssysteme genutzt.

Wesentliche Risiken bezüglich der Bankverbindlichkeiten können sich insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken) ergeben. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen zeitlichen Verteilung der Zinsbindungsausläufen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die Genossenschaft im überschaubaren Rahmen. Generell werden langfristige, festverzinsliche Kreditverträge mit langfristiger Zinsbindung abgeschlossen. Regelmäßige Absicherungen mit günstigen Forward-Konditionen mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren sorgen für hohe Planungssicherheit.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken, die die Entwicklung der Genossenschaft gefährden.



Budapester Straße 39

5.3 Chancenbericht

Für Erfurt wird in den folgenden Jahren eine beständige Entwicklung des Wohnungsmarktes erwartet. Auch wenn Erfurt insgesamt an Einwohnern verlieren wird, rechnen wir mit einer weiteren hohen Nachfrage nach Wohnraum; vor allem nach bezahlbarem Wohnraum. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird weder kurzfristig noch langfristig eine Erhöhung eines marktbedingten Leerstandsrisikos erwartet. Die geringen Leerstandsquoten, bedingt durch anstehende Instandhaltungsmaßnahmen in leerstehenden Wohnungen, werden auf gleichbleibendem Niveau gehalten werden können.

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 beplant, 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.

6 Prognosebericht

Um das Ziel zu erreichen, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung zu gewährleisten und den sozialen Frieden zu sichern, wurde bereits eine Langfristplanung 2021 bis 2035 erstellt. Aufgrund der sich ständig ergebenden Veränderungen (u.a. Preisänderungen, Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) befindet sich die Langfristplanung 2026 bis 2041 derzeit in Bearbeitung. Auf Basis der Langfristplanung werden zukünftige Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft festgelegt, Leistungsindikatoren definiert und künftige Jahresplanungen erstellt.

Mit der durch den Aufsichtsrat am 10.12.2025 beschlossenen Planung für das Geschäftsjahr 2026 ist eine positive Liquidität zur Absicherung der anstehenden Ausgaben jederzeit gegeben.

In dem Planungsdokument für das Geschäftsjahr 2026 sind folgende Ergebnisse festgeschrieben. Entsprechend der Plan- Gewinn- und Verlustrechnung sind Umsatzerlöse in Höhe von T€ 33.251,3 geplant. Als entscheidender Anteil ist die ansteigende durchschnittliche Sollmiete mit 6,12 €/m² aus dem Kerngeschäft zu benennen, wobei Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von T€ 33.189,8 zu realisieren sind. Im Aufwandsbereich befinden sich der Untersetzung nach, vielfältige Kostenarten. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 23.204,4 eingeplant, die sich im Wesentlichen mit T€ 23.091,9 aus den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ergeben. Personalaufwendungen sind in Höhe von T€ 3.241,4 entsprechend der gültigen Betriebsvereinbarung eingeplant. Unter Abbildung der benannten Größen erwarten wir ein positives Jahresergebnis von T€ 1.045,5, welches im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft zu realisieren ist.

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 2026 gehen wir von einer zu erreichenden Vermietungsquote von 95,60 % sowie einer Eigenkapitalquote von 72,07 % aus.

7 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. 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.

Anknüpfend an unsere bisherigen Maßnahmen entwickeln wir die bereits vorhandenen Strategien weiter, mit denen 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.

Ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für die Genossenschaft besonders wichtig und selbstverständlich. Durch die Umsetzung zahlreicher Bausteine neben der ERP-System Anwendung, wie die elektronische Handwerkerkopplung, der automatische Rechnungseingang, die mobile Wohnungsübergabe und -abnahme, Einrichtung einer digitalen Plattform für Vermieter und Mietinteressenten/Mieter, Verwendung eines Software-Programms

zur Erstellung von virtuellen 360°-Rundgängen für Immobilien und Grundrisserstellung, gestalten wir den Alltag mehr und mehr digital. Damit konnten Arbeitsprozesse erheblich effizienter und der Papier-einsatz drastisch reduziert werden. Seit vielen Jahren ist in unseren Beständen die Trennung von Müll nach

dem Prinzip der Kostenverteilung nach Volumen um-gesetzt und eine deutliche Reduzierung des Müllauf-kommens realisiert worden.

Die Klassifizierung des Bestandes nach Energieeffi-zienzklassen zeigt folgende Tabelle:

Übersicht Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden nach § 86 GEG (Bedarfsausweis/Verbrauchsausweis)		
Energieeffizienzklasse	2025 in Primärenergie kWh/(m²a) (Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr)	Anzahl Gebäude (Wärmeerzeuger)
A+	≤30	--
A	≤50	19
B	≤75	33
C	≤100	2
D	≤130	1
E	≤160	--
F	≤200	--
G	≤250	3
H	>250	--

Die wesentlichen Dekarbonisierungshebel sieht die Genossenschaft in der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Energieverbrauchsreduktion. Der größte Hebel liegt dabei in der Dekarbonisierung der Fernwärme. Von den 58 Objekten werden 57 Objekte bereits mit Fernwärme versorgt. Diese Objekte werden bei der Umstellung der Fernwärme von der Nutzung erneuerbarer Energien profitieren. Das Objekt, welches aktuell noch nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist, aber in einem zukünftig geplanten Fernwärmeausbaubereich liegt, soll zukünftig angeschlossen werden.

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.

Ein 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.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes

Petra Lange
Vorstand

Zusammenfassend leistet die Genossenschaft bereits einen Beitrag für die Umsetzung der vorgegebenen Klimaziele der Bundesregierung und schafft gute Voraussetzungen für kommende Zeiträume, indem die Genossenschaft bereits heute den Weg in die Zukunft gestaltet.

Erfurt, den 13. März 2026



Moskauer Straße

Bilanz zum 31. Dezember 2025
Aktiva

		31.12.2025		Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		35.589,82	690,47
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.738.568,64		124.542.864,16
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.507.305,61		1.536.572,41
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.528.067,36		1.528.067,36
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.505,82		224.777,95
5.	Anlagen im Bau	191.167,56		69.101,66
6.	Bauvorbereitungskosten	421.381,52	124.630.996,51	362.891,29
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
	Anlagevermögen insgesamt		124.910.086,33	128.508.465,30
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	11.653.169,24		10.539.410,24
2.	Geleistete Anzahlungen	1.771.231,20	13.424.400,44	1.655.383,20
II.	Forderungen und sonstige und andere Vorräte			
1.	Forderungen aus Vermietung	116.303,64		191.022,38
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.253,54		202.149,36
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.274,62		13.340,63
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	4.926.220,70	5.192.052,50	4.557.016,58
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.155.157,98	8.784.851,63
	Umlaufvermögen insgesamt		25.771.610,92	25.943.174,02
C.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		41.959,84	17.218,68
	Bilanzsumme		150.723.657,09	154.468.858,00

Passiva

		31.12.2025		Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.950,00		333.450,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	5.781.000,00		5.565.150,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	6.101.700,00	600,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 600,00 Vorjahr: € 900,00			
II.	Kapitalrücklage		962.912,82	952.087,82
III.	Ergebnisrücklagen			
1.	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54		43.581.760,54
2.	Gesetzliche Rücklage	5.766.257,66		5.600.013,50
3.	Andere Ergebnisrücklagen	50.394.761,19	99.742.779,39	47.924.765,55
IV.	Bilanzgewinn		1.496.197,44	2.469.995,64
	Eigenkapital insgesamt		108.303.589,65	106.427.823,05
B.	Rückstellungen			
	Sonstige Rückstellungen		2.341.269,50	3.463.438,09
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.148.349,19		28.571.140,25
2.	Erhaltene Anzahlungen	13.173.948,07		12.883.548,66
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.460,71		583.873,82
b)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.227.977,94	2.459.438,65	2.217.804,25
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		52.866,79	91.730,20
5.	Sonstige Verbindlichkeiten		68.649,87	93.560,74
	davon aus Steuern: € 491,52			
	Vorjahr: € 12.163,49			
	Verbindlichkeiten insgesamt		39.903.252,57	44.441.657,92
D.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten		175.545,37	135.938,94
	Bilanzsumme		150.723.657,09	154.468.858,00

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	31.907.144,51		30.742.327,03
b) aus Betreuungstätigkeit	25.937,28		13.937,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.990,26	31.966.072,05	32.229,58
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.113.759,00	634.326,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.515.828,80	1.746.056,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	21.751.627,59		20.020.569,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	123.766,93	21.875.394,52	67.278,57
5. Rohergebnis	12.720.265,33		13.081.028,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.570.849,21		2.361.128,77
b) soziale Abgaben	538.454,76	3.109.303,97	464.353,19
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.179.707,20	4.218.110,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.965.844,57	2.363.419,05
9. Erträge aus Beteiligungen		50.000,00	34.500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		199.965,78	192.823,02
davon aus Abzinsung: € 9.166,47			
Vorjahr: € 4.228,31			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		609.916,70	665.673,66
davon aus Abzinsung: -,-			
Vorjahr: € 2.629,39			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		486,67	-44.986,20
13. Ergebnis nach Steuern	2.104.972,00		3.280.652,82
14. Sonstige Steuern	442.530,40		536.213,22
15. Jahresüberschuss	1.662.441,60		2.744.439,60
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	166.244,16		274.443,96
17. Bilanzgewinn	1.496.197,44		2.469.995,64

Anhang
der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

A. Allgemeine Angaben

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 sind die Gesetzmäßigkeiten des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) maßgeblich, weitere gesetzliche Grundlagen aus Genossenschaftsgesetz, dem DMBiG 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 Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. 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 teilweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Im Geschäftsjahr wurde aus der Bilanzposition „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“, „Brief- und Wertpapiermarken“, „Consumer-Kontingent“ und „Bestand Leergut“ in die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ umgegliedert. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

Des Weiteren wurden aus der Gewinn- und Verlustrechnungsposition „Sonstige betriebliche Aufwendungen“, „Aufwendungen für frühere Jahre für

Instandhaltungskosten“ und „Aufwendungen für frühere Jahre für Betriebskosten“ in die Gewinn- und Verlustrechnungsposition „Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten“ sowie „Aufwendungen für frühere Jahre für andere Lieferungen und Leistungen“ in die Gewinn- und Verlustrechnungsposition „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ umgegliedert. Das Vorjahr wurde nicht 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 gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und noch nicht weiterberechnete Leistungen ausgewiesen. Sie wurden jeweils mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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.

Anteilsbesitz	Anteil am Kapital in %	Stammkapital in T€	Jahresergebnis in T€	Stichtag der Information
DIZ Immobilienmanagement GmbH, Erfurt	100 %	25,0	3,0	31.12.2025
Die Regionalen Genossenschaften GbR, Erfurt	50 %	5,0	2,7	31.12.2024
TVD, Erfurt	5 %	208,5	1.208,9	31.12.2024

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

1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

2. Finanzanlagen

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält, setzen sich wie folgt zusammen:

3. Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 11.634.269,24 (Vorjahr: € 10.539.410,24) sowie noch nicht abgerechnete Leistungen in Höhe von € 18.900,00 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 37.433,38 (Vorjahr: € 32.573,65) enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen mit € 13.274,62 (Vorjahr: € 13.340,63) Forderungen aus Umsatzsteuer. Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften mit € 4.820.262,43 (Vorjahr: € 4.418.293,51) bilanziert, welche eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr haben.

5. Rücklagen

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

6. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Sachverhalte:

Rückstellung für	Geschäftsjahr in €
Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	1.968.269,99
Aufwendungen des Personals	180.127,05
Aufwendungen der Steuerberatung und Prüfung	88.575,00
Aufwendungen der zukünftigen Archivierung	66.067,00
Aufwendungen sonstiger Risiken	38.230,46
Gesamtsumme	2.341.269,50

7. Verbindlichkeiten

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

1. Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** werden aus der Bewirtschaftungstätigkeit (€ 31.907.144,51; Vorjahr: € 30.742.327,03), aus der Betreuungstätigkeit (€ 25.937,28, Vorjahr: € 13.937,28) sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen (€ 32.990,26; Vorjahr: € 32.229,58) erzielt.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus	Geschäftsjahr in €
Auflösung von Rückstellungen	626.998,09
Versicherungsschäden	332.252,07
Schadenersatz	250.755,99
vereinnahmten Guthaben	40.112,86
Auflösung von Wertberichtigungen	31.302,13
Sonstige Erlöse	234.407,66
Gesamtsumme	1.515.828,80

In den sonstigen Erlösen befinden sich Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 140.461,92 (Vorjahr: € 69.423,04).

3. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

In den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind Aufwendungen für frühere Jahre von € 66.007,83 enthalten.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen früherer Jahre mit € 54.450,49 (Vorjahr: € 139.857,51) enthalten. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen auf Forderungen inkl. Wertberichtigungen in Höhe von € 244.648,39 (Vorjahr: € 212.157,05).

5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten auch Zinserträge auf Instandhaltungsrücklagen WEG für das Vorjahr von € 64.436,12 (Vorjahr: € 35.965,56) sowie Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen von € 9.166,47 (Vorjahr: € 4.228,31).

6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind auch Zinsen für weitere freiwillige Anteile von € 3.375,90 (Vorjahr: € 1.979,74) enthalten.

7. Steuern vom Einkommen und von Ertrag

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** entfallen mit € 9.096,19 (Vorjahr: € 13.115,38) auf Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag sowie mit € 8.352,00 (Vorjahr: € 12.553,00) auf Gewerbesteuer des Geschäftsjahres. Periodenfremde Erträge für Vorjahre belaufen sich auf € 16.961,52 (Vorjahr: € 70.654,58).

8. Sonstige Steuern

Die **Sonstigen Steuern** beinhalten Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre von € 11.490,86 (Vorjahr: € 36.450,26).

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen wesentliche finanzielle Verpflichtungen aus dem geplanten Neubauprojekt „ZooWohnen“ in Höhe von € 6.340.834,05.

2. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr betrugen die durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Geschäftsjahr Personen	Vorjahr Personen
Kaufmännische Mitarbeiter	26	25
Technische Mitarbeiter	17	16
Auszubildende	4	4
Gesamtanzahl	47	45

In der Gesamtanzahl der Mitarbeiter sind 6 Teilzeitbeschäftigte enthalten.

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2025	6.142
Zugänge	433
Abgänge	412
Stand 31.12.2025	6.163

Auf die verbleibenden Mitglieder entfällt zum Bilanzstichtag ein Geschäftsguthaben in Höhe von € 5.781.000,00 aufgrund der Zugänge um € 215.850,00. (Vorjahr: Erhöhung € 85.350,00).

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes
Petra Lange, Vorstand

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Vorname	Funktion	Tätigkeit
Dr. Lisson	Bernhard	AR-Vorsitzender	Rechtsanwalt
Beutl	Christian	stellvertretender AR-Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
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. 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.

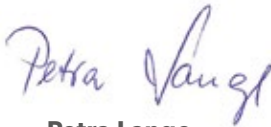
G. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.662.441,60 ab. Entsprechend § 40 Abs. 2 der Satzung wurden € 166.244,16 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung des Eigenkapitals den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.496.197,44 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG



Silke Wuttke
Sprecherin des Vorstandes



Petra Lange
Vorstand

Erfurt, den 13. März 2026

Anlage 1
Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	AK/HK 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024 (Vorjahr)
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	40.412,40	0,00	502.468,47	461.365,60	5.513,05	0,00	466.878,65	35.589,82	690,47
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	265.917,35	0,00	243.365.987,59	118.557.206,08	4.070.212,87	0,0	122.627.418,95	120.738.568,64	124.542.864,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.528,72	0,00	4.989.036,68	3.440.935,55	40.795,52	0,00	3.481.731,07	1.507.305,61	1.536.572,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	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	83.085,68	19.706,10	1.390.245,74	1.102.088,21	63.185,76	19.534,05	1.145.739,92	244.505,82	224.777,95
Anlagen im Bau	122.065,90	0,00	191.167,56	0,00	0,00	0,00	0,00	191.167,56	69.101,66
Bauvorbereitungskosten	58.490,23	0,00	421.381,52	0,00	0,00	0,00	0,00	421.381,52	362.891,29
Sachanlagen gesamt:	541.087,88	19.706,10	251.885.886,45	123.100.229,84	4.174.194,15	19.534,05	127.254.889,94	124.630.996,51	128.264.274,83
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	213.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.500,00	213.500,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Finanzanlagen gesamt:	0,00	0,00	243.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.500,00	243.500,00
Anlagevermögen insgesamt	581.500,28	19.706,10	252.631.854,92	123.561.595,44	4.179.707,20	19.534,05	127.721.768,59	124.910.086,33	128.508.465,30

Anlage 2
Entwicklung der Rücklagen

	Stand 31.12.2024	Einstellungen während des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2025
	€	€	€
Kapitalrücklage	952.087,82	10.825,00	962.912,82
Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27Abs. 2 DMBilG	43.581.760,54	0,00	43.581.760,54
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)	5.600.013,50	166.244,16 (166.244,16)	5.766.257,66
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt)	47.924.765,55	2.469.995,64 (2.469.995,64)	50.394.761,19
	97.106.539,59	2.636.239,80	99.742.779,30
Rücklagen insgesamt	98.058.627,41	2.647.064,80	100.705.692,21

Anlage 3
Verbindlichkeitspiegel

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

	Insgesamt	Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	24.148.349,19 (28.571.140,25)	4.280.412,75 (4.152.527,66)	12.314.085,57 (13.311.452,18)	7.553.850,87 (11.107.160,41)	24.148.349,19 (28.571.140,25)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	13.173.948,07 (12.883.548,66)	13.173.948,07 (12.883.548,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	231.460,71 (583.873,82)	231.460,71 (583.873,82)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.227.977,94 (2.217.804,25)	2.227.977,94 (2.217.804,25)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	52.866,79 (91.730,20)	52.866,79 (91.730,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	68.649,87 (93.560,74)	68.649,87 (93.560,74)				
Summe	39.903.252,57	20.035.316,13	12.314.085,57	7.553.850,87	24.148.349,19	
(Vorjahr)	(44.441.657,92)	(20.023.045,33)	(13.311.452,18)	(11.107.160,41)	(28.571.140,25)	

„Herausforderungen kommen und gehen. Entscheidend ist, dass wir ihnen mit Verantwortung, Zusammenhalt und dem festen Willen begegnen, unseren Mitgliedern auch in stürmischen Zeiten Sicherheit zu geben.“

Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstandes.