



GESCHÄFTSBERICHT 2025



#WBGGOOD FUTURE

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
www.wbg-erfurt.de

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT ERFURT EG AUF EINEN BLICK

	31.12.2025	31.12.2024
Mieteinheiten	8.734	8.734
davon Wohnungen	7.638	7.637
davon Gewerbe	22	17
Verwaltete Eigentumswohnungen	278	281
Wohnfläche	430.175 m²	429.816 m²
Grundstücksflächen	623.060 m²	622.259 m²
<hr/>		
Vermietungsquote	98,1%	98,0%
Fluktuationsquote	7,6%	8,0%
Ø Wohnungssollmiete	5,90 €/m²	5,71 €/m²
<hr/>		
Mitglieder	8.674	8.632
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,5 Mio. €	7,5 Mio. €
<hr/>		
Bilanzsumme	268,8 Mio. €	268,7 Mio. €
Anlagevermögen	231,0 Mio. €	228,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	68,1%	65,4%
Rücklagen	171,6 Mio. €	165,4 Mio. €
Jahresüberschuss	7.162,5 T €	5.104,3 T €
<hr/>		
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	45,4 Mio. €	43,3 Mio. €
Fremdkosten für Instandhaltung und Modernisierung	17,9 Mio. €	24,5 Mio. €
EBITDA	15,8 Mio. €	12,4 Mio. €
Cashflow	14,4 Mio. €	11,6 Mio. €
<hr/>		
Zinsdeckung	4,6%	3,7%
Kapitaldienstdeckung	30,6%	31,6%
Ø Objektverschuldung (bezogen auf Nutzfläche)	141 €/m²	156 €/m²
Ø Zinsaufwand Fremdkapital	2,2%	1,7%
<hr/>		
Vorstände	2	2
Mitarbeiter	57	58
Auszubildende	5	4

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

Zukunft beginnt nicht irgendwann. Sie entsteht genau dort, wo Menschen heute Verantwortung übernehmen, Ideen entwickeln und gemeinsam neue Wege gehen. Für uns als WBG Erfurt bedeutet „Good Future“ deshalb weit mehr als ein Motto – es beschreibt unsere Haltung, unseren Anspruch und unsere Vision für ein modernes, lebenswertes Zuhause.

Als Wohnungsbaugenossenschaft tragen wir Verantwortung. Nicht nur für Gebäude und Wohnraum, sondern vor allem für die Menschen, die darin leben. Eine gute Zukunft bedeutet für uns deshalb, die Wohnqualität stetig weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Gemeinschaft zu stärken. Sie bedeutet, nachhaltige Entscheidungen zu treffen, moderne Technologien sinnvoll einzusetzen und unsere Wohnumfelder so zu gestalten, dass sich Menschen aller Generationen zuhause fühlen können, heute und in Zukunft.

Die Herausforderungen unserer Zeit verändern auch die Wohnungswirtschaft. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, steigende Anforderungen an Energieeffizienz und der Wunsch nach modernen Services prägen unseren Alltag. Wir sehen darin jedoch nicht nur Aufgaben, sondern vor allem Möglichkeiten: Prozesse zu verbessern, Ressourcen bewusster einzusetzen und unseren Mitgliedern neue Angebote zu bieten. Deshalb arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Leistungen weiterzuentwickeln, zuverlässig und transparent.

Im vergangenen Jahr konnten wir viele Projekte voranbringen. Dazu zählen Modernisierungen und Investitionen in unsere Wohnbestände ebenso wie digitale Lösungen und Maßnahmen für eine nachhaltigere Infrastruktur. All diese Entwicklungen sind auf ein gemeinsames Ziel ausgerichtet: ein lebenswertes Zuhause für



unsere Mitglieder und Mieter. Dabei behalten wir stets die Menschen im Blick, die sich Sicherheit, Komfort und ein gutes Wohnumfeld wünschen.

Gleichzeitig lebt Zukunft nicht allein von Technik, Zahlen oder Innovationen. Sie lebt vor allem vom Miteinander. Von Nachbarschaften, die wachsen. Von Menschen, die sich begegnen, unterstützen und gemeinsam ihr Wohnumfeld gestalten. Genau dieses Zusammenspiel aus Fortschritt und Gemeinschaft macht die WBG Erfurt aus.

Auch dieser Geschäftsbericht zeigt mehr als reine Zahlen. Er macht sichtbar, welche Themen uns bewegen und welche Schritte wir in Richtung „Good Future“ gehen. Kleine Funfacts eröffnen überraschende Perspektiven und machen große Zahlen anschaulich vergleichbar.

Über die integrierten QR-Codes haben Sie zudem wieder die Möglichkeit, tiefer einzutauchen. Entdecken Sie die digitalen Versionen vom Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Bericht des Aufsichtsrates. Denn „Good Future“ bedeutet für uns auch, Informationen modern zugänglich zu machen und neue Wege der Kommunikation zu nutzen. Gemeinsam möchten wir eine Zukunft gestalten, die nachhaltig, modern und menschlich zugleich ist.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG

A handwritten signature in blue ink that reads "Iris Liebgott".

VORSTAND FINANZEN

Iris Liebgott

A handwritten signature in blue ink that reads "Matthias Kittel".

VORSTAND TECHNIK

Matthias Kittel

#INHALTS- VERZEICHNIS



Scannen Sie einfach
den QR-Code für
mehr Einblicke!

WAS VERBINDET DIE WBG ERFURT MIT DEM WURZELWERK EINES BAUMES?

Das Wurzelwerk eines Baumes kann sich über mehrere hundert Quadratmeter erstrecken und tausende Verbindungen bilden. Stand Ende 2025 wurden schon 3.045 unserer Wohnungen mit Glasfaser ausgestattet – wie ein Wurzelnetz unter der Erde, welches stabiles, schnelles Internet direkt in ihr Zuhause bringt.

Vorwort

3

1 | Lagebericht

6

1.1 Grundlagen des Unternehmens	7
1.2 Wirtschaftsbericht	7
1.3 Chancen- und Risikobericht	18
1.4 Prognosebericht	21

2 | Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

24

2.1 Gewinn- und Verlustrechnung	25
2.2 Bilanz zum 31. Dezember 2025	26
2.3 Anhang zum Jahresabschluss 2025	28

3 | Bericht des Aufsichtsrates

40

#LAGE BERICHT



Scannen sie einfach den QR-Code für die digitale Version vom Lagebericht.

WAS HAT DIE WBG ERFURT MIT 3.200 FLEISSIGEN BIENEN GEMEINSAM?

Bereits zum Ende 2025 nutzten rund 3.200 unserer Mitglieder unser Mieterportal und sind dadurch vernetzt, organisiert und effizient. Genauso wie ein Bienen-schwarm, der zusammenarbeitet, um die bestmögliche Leistung zu erreichen, arbeiten wir mit Ihnen zusammen, um Ihre Wohnqualität stetig zu verbessern.

1.1 | GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG blickt auf eine fast 70-jährige Erfolgsgeschichte zurück: Seit ihrer Gründung am 25. Juni 1957 steht sie für sicheres Wohnen in der Thüringer Landeshauptstadt. Mit Sitz in der Johannesstraße 59 (99084 Erfurt) ist das Unternehmen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena (GnR 100097) eingetragen und agiert als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft.

Als eine der tragenden Säulen des Erfurter Wohnungsmarktes liegt unser Fokus auf der Bewirtschaftung und Pflege des eigenen Bestands an Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Stellplätzen. Ergänzt wird dieses Portfolio durch die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Um den Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten, gehört es zu den Kernaufgaben der Genossenschaft, kontinuierlich in die bedarfsorientierte Modernisierung sowie in strategische Neubauprojekte zu investieren. Zum Unternehmen gehört zudem die Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH als hundertprozentige Tochtergesellschaft.

Unser genossenschaftlicher Kernauftrag ist aktueller denn je: Wir bieten unseren Mitgliedern modernen und sozial verantwortbaren Wohnraum, der Flexibilität für jede Lebensphase ermöglicht. Über das reine Wohnen hinaus fördern wir durch soziales und kulturelles Engagement die Lebensqualität in unseren Quartieren.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 betreute die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG insgesamt 7.638 Wohneinheiten. Dieser Bestand erstreckt sich über das gesamte Erfurter Stadtgebiet sowie auf die attraktiven Umlandgemeinden Gebesee, Elxleben und Klettbach.

1.2 | WIRTSCHAFTSBERICHT

1.2.1 | Gesamtwirtschaftliche Faktoren

Im Jahr 2025 hat sich die deutsche Wirtschaft stabilisiert und konnte einhergehend mit den ursprünglichen Prognosen einen leichten Zuwachs verzeichnen. Erste Berechnungen des statistischen Bundesamtes ergaben für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt eine Erhöhung um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Nach zuvor zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft erneut gewachsen (2024: -0,5 %; 2023: -0,3 %). Insgesamt liegt die Wirtschaftsleistung jedoch weiterhin nur marginal über dem Niveau vor dem Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die fortwährende wirtschaftliche Stabilisierung und das leichte Wirtschaftswachstum im Jahr 2025 liegen primär in der Erhöhung der Konsumausgaben des Staates sowie der privaten Haushalte begründet. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % (2024: 0,5 %; 2023: -0,7 %). Der Staatskonsum hat sich wiederum sogar um 1,5 % erhöht (2024: 2,6 %; 2023: -0,2 %). Entgegen der Entwicklung im Ausgabenbereich haben sich die preisbereinigten Bruttoanlageinvestitionen um 0,5 % reduziert (2024: -3,3 %; 2023: -2,0 %) und sind somit erneut rückläufig. Insbesondere die Bauinvestitionen verzeichneten abermals einen Rückgang in Höhe von 0,9 %. Obgleich die Bauinvestitionen nunmehr das fünfte Mal in Folge schrumpfen, hat sich der negative Trend der letzten Jahre merklich verlangsamt (2024: -3,4 %; 2023: -5,9 %). Die anhaltend hohen Baupreise haben dabei zu weniger Realisierungen von Vorhaben im Wohnungsbau geführt.

Im außenwirtschaftlichen Verhältnis sah sich vor allem der Exportsektor auf Grund gestiegener US-Zölle, der Euro-Aufwertung und zunehmender chinesischer Konkurrenz erheblichen Herausforderungen gegenüber. Die Ausfuhr von Waren und Dienstleistungen hat sich im Jahr 2025 um 0,3 % reduziert und ist inzwischen zum dritten Mal rückläufig (2024: -2,1 %; 2023: -1,4 %). Nach zuvor ebenfalls zwei Jahren mit Rückgängen haben sich preisbereinigten Importe im vergangenen Jahr um 3,6 % deutlich erhöht (2024: -0,6 %; 2023: -1,4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Während der Zeitraum von 2021 bis 2023 von deutlichen höheren Inflationsraten geprägt war (2023: 5,9 %;

2022: 6,9%; 2021: 3,1 %), hat sich die Entwicklung der Verbraucherpreise in den letzten beiden Jahren merklich stabilisiert (2024 und 2025: 2,2 %). Die Kerninflation, ohne Berücksichtigung von Energieprodukten und Nahrungsmitteln, lag im Jahr 2025 mit 2,8 % etwas über der Gesamtteuerungsrate (2024: 3,0 %; 2023: 5,1 %). Überdurchschnittlich haben sich ebenfalls die Preise für Dienstleistungen mit in Summe 3,5 % deutlich erhöht (2024: 3,8 %; 2023: 4,4 %). Die für die Preisentwicklung als wichtiger Indikator bedeutsamen Nettokaltmieten verzeichneten mit 2,1 % nur einen durchschnittlichen Zuwachs und wirkten sich insgesamt preisstabilisierend aus (2024: 2,2 %; 2023: 2,1 %).

Die zukünftige Entwicklung der exportorientierten Wirtschaft wird maßgeblich von der geopolitischen Lage beeinflusst werden. Weiterhin anhaltende Unsicherheiten in Folge der Kriege im Nahen Osten und der Ukraine sowie daraus resultierende hohe Energiekosten erschweren aktuell die Prognosen besonders. Für das Jahr 2026 prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ein mögliches Wachstum der deutschen Wirtschaftsleistung von ca. 0,8 % – 1,2 %.

1.2.2 | Regionale und branchenspezifische Faktoren

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisteten auch im Jahr 2025 einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, wirkten dabei als regionaler Stabilitätsfaktor und sicherten mit ihren Aufträgen viele Arbeitsplätze der Thüringer Bauindustrie. Trotz der anhaltend schwierigen Situation in Folge hoher Bau- und Energiekosten blieben die Investitionen auf einem stabilen hohen Niveau. In Summe investierten die 238 Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. allein im Jahr 2024: 500 Mio. € in Neubauten sowie in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände (2023: 500 Mio. €; 2022: 473 Mio. €). Etwa die Hälfte der Investitionen entfiel dabei auf den Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung. Dieser Umstand liegt maßgeblich in den Erfordernissen des zweiten Sanierungszyklus begründet. Seit dem Jahr 1991 haben sich die Gesamtinvestitionen der Thüringer Wohnungsunternehmen nunmehr auf ein Volumen von 15,7 Mrd. € erhöht.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft zum 31.12.2024 auf 7,3 % angestiegen (2023: 7,9 %; 2022: 8,1 %). Ursächlich für vorhandenen Leerstand sind hauptsächlich mangelnde Nachfrage, Mieterwechsel und anstehende Modernisierungsmaßnahmen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen verzeichnete erneut nur einen moderaten Anstieg und betrug im Dezember 2024: 5,62 €/m² (2023: 5,47 €/m²; 2022: 5,35 €/m²). Der Bereich der Betriebs- und Heizkosten verzeichnet für das Jahr 2024 leichte Steigerungen. Während sich die Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten nochmals um etwa 2,8 % auf 1,49 €/m² (2023: 1,45 €/m²; 2022: 1,41 €/m²) erhöhten, nahmen die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 3,7 % auf 1,69 €/m² (2023: 1,63 €/m²; 2022: 1,68 €/m²) zu.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht sich in den kommenden Jahren multiplen Herausforderungen, bestehend aus dem stetig voranschreitenden demografischen Wandel, einer fortwährend bedarfsgerechten Modernisierung und Instandsetzung sowie des Ziels der Klimaneutralität im Gebäudesektor gegenüber.

Charakteristisch für den Erfurter Wohnungsmarkt ist die große Ausdifferenzierung unterschiedlichster Anbieter. Vom Privatvermieter bis hin zu den institutionellen Wohnraumversorgern sind verschiedenste Teilnehmer am Markt aktiv. Dem genossenschaftlichen Segment ist dabei etwa ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots zuzuordnen. Insgesamt kann der Erfurter Wohnungsmarkt weiterhin als ausgeglichen und intakt mit partiellen Nachfrageüberhängen in besonderen Lagen sowie Angebotssegmenten betrachtet werden.

Die Entwicklung der demografischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen der Stadt Erfurt steht besonders im Blickfeld der regionalen Wohnungsunternehmen. Zum Stichtag 31.12.2025 wohnten insgesamt 213.647 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt (2024: 215.199; 2023: 216.267). Die Einwohnerzahl ist nunmehr das zweite Jahre in Folge rückläufig und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,72 % verringert (2024: -0,49 %; 2023: +0,35 %). Der anhaltend negative Geburtensaldo sowie die Reduzierung der erzielten Zuwanderungsgewinne bilden die Ursache der aktuellen Bevölkerungsentwicklung.

Neben der zentralen Lage in Verbindung mit einer guten Erreichbarkeit zeichnet auch die leistungsfähige Infrastruktur den Wirtschaftsstandort Erfurt aus. Die Landeshauptstadt hat sich als Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum etabliert und entwickelt sich fortwährend weiter. Im Jahr 2025 hat sich die Robustheit des Erfurter Arbeitsmarktes erneut bestätigt. Entgegen dem schwierigen Jahresauftakt mit im Januar noch 7.381 Personen ohne Erwerbstätigkeit hat sich die Erwerbslosenzahl zum Stichtag 31.12.2025 leicht auf 7.305 Personen reduziert. Bezogen auf die Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen betrug die durchschnittliche Arbeitslosenquote 6,3 % (2024: 6,3 %; 2023: 6,1 %). Im Jahresdurchschnitt waren 7.423 Personen ohne Erwerbstätigkeit (2024: 7.321; 2023: 6.964).

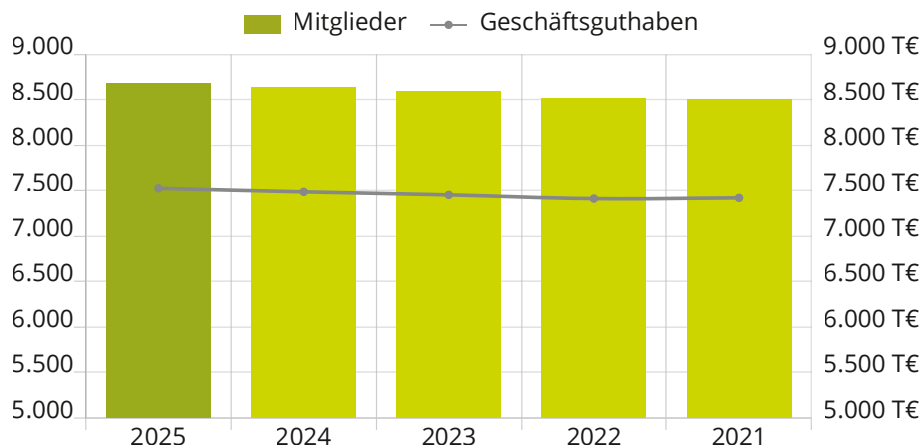
1.2.3 | Geschäftsverlauf

1.2.3.1 | Mitgliederentwicklung

Die anhaltend positive Vermietungssituation unserer Genossenschaft spiegelt sich auch im Geschäftsjahr 2025 in einer stabilen Mitgliederentwicklung wider. Insgesamt konnten wir 596 neue Mitglieder in unserer Genossenschaft begrüßen. Demgegenüber standen 554 Austritte durch Kündigung oder sonstige Auflösungsgründe, was unter dem Strich einen Nettozuwachs von 42 Mitgliedern ergibt. Zum Jahresende 2025 verzeichnete die Genossenschaft somit einen Mitgliederbestand von insgesamt 8.674 Personen (Vorjahr: 8.632).

Diese Zahlen sind ein deutlicher Beleg für das ungebrochene Vertrauen in das genossenschaftliche Wohnmodell. Besonders in wirtschaftlich und gesellschaftlich herausfordernden Zeiten wird die Genossenschaft als verlässlicher Garant für sicheres, bezahlbares und sozialverträgliches Wohnen geschätzt.

Verbleibende Mitglieder und Geschäftsguthaben per 31.12.



Ein zentraler Baustein unserer Unternehmenskultur bleibt der enge Dialog mit unseren gewählten Vertretern. Um die Zusammenarbeit über die jährliche ordentliche Vertreterversammlung hinaus zu vertiefen, wurden auch im Jahr 2025 die etablierten Vertretergespräche fortgeführt. Dieses Format bietet Raum für einen direkten Informationsaustausch zu aktuellen Themen und gibt den Vertretern die Möglichkeit, Anliegen und Impulse unmittelbar an den Vorstand heranzutragen. Dieser partnerschaftliche Austausch stärkt das gemeinschaftliche Handeln und die Transparenz innerhalb unserer Genossenschaft.

Für das Jahr 2026 stehen satzungsgemäß die nächsten Vertreterwahlen an. Die hierfür erforderlichen Vorbereitungen wurden im Geschäftsjahr 2025 fristgerecht eingeleitet.

1.2.3.2 | Wohnungsbestand und Verwaltung

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft einen eigenen Bestand von insgesamt 7.638 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 430.174 m². Die Zusammensetzung des Bestandsportfolios stellte sich zum Jahresende wie folgt dar:

Bestandsentwicklung	31.12.2025		31.12.2024	
Wohneinheiten	7.638	430.174,52 m ²	7.637	429.816,05 m ²
Gewerbeeinheiten	22	7.104,85 m ²	17	6.066,71 m ²
Geschäftsstelle	1	1.966,51 m ²	1	1.966,51 m ²
Garagen, Stellplätze, Sonstige Einheiten	1.016	4.084,06 m ²	1.079	3.828,86 m ²
Einheiten gesamt	8.677	443.329,94 m²	8.734	441.678,13 m²

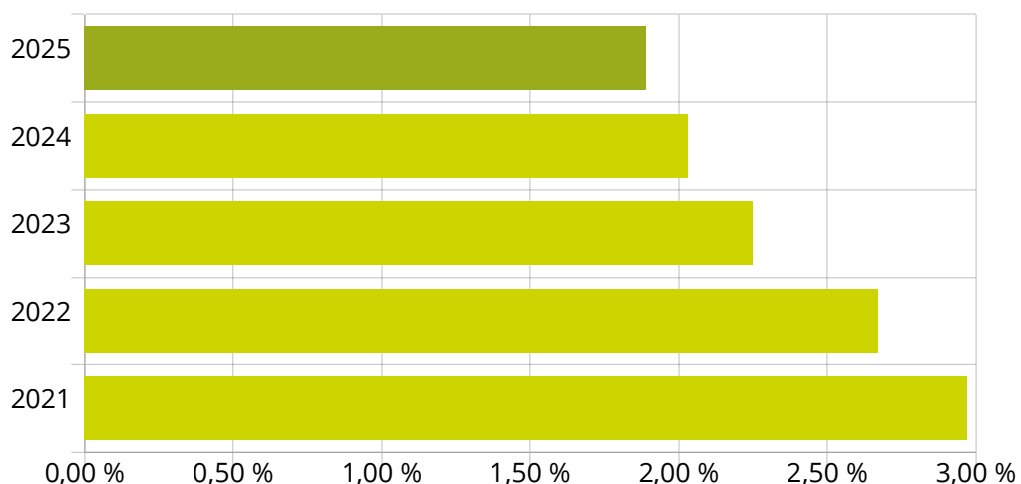
Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Wohnungsbestand in seiner Gesamtzahl konstant. Die Bestandsentwicklung war im Wesentlichen durch die Zugänge aus dem Ankauf des Wohn- und Gewerbeobjektes Johannesstraße 112 mit insgesamt 13 Einheiten, dem Erwerb von drei Wohnungen aus dem WEG-Bestand sowie durch Abgänge aufgrund der Datenbereinigung im Hinblick auf die geplante ERP-Umstellung im Jahr 2026 geprägt.

Ergänzend zur Kernbewirtschaftung des eigenen Bestands betreute die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 956 Wohnungen in 13 Wohneigentumsanlagen. Davon entfielen 278 Einheiten (Vorjahr 281) auf Fremdeigentum. Die professionelle Verwaltung spiegelt sich in der positiven Resonanz der Eigentümer wider. In sämtlichen Versammlungen wurde der Genossenschaft die Entlastung erteilt und die Wirtschaftspläne für das Jahr 2026 vollumfänglich bestätigt.

1.2.3.3 | Vermietung

Die Vermietungssituation im Geschäftsjahr 2025 stellt sich weiterhin äußerst stabil dar. Zum Stichtag am 31. Dezember 2025 erreichte die Vermietungsquote des marktfähigen Bestands von 7.638 Einheiten einen hervorragenden Wert von 98,1 % (Vorjahr: 98,0 %). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen konnte im Jahresvergleich erfreulicherweise von 155 auf 144 Einheiten weiter gesenkt werden.

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.



Hinter diesen stabilen Quoten steht eine hohe Dynamik am Wohnungsmarkt. Im Berichtszeitraum wurden 607 neue Nutzungsverträge abgeschlossen, während 583 Verträge endeten. Besonders hervorzuheben ist dabei die genossenschaftliche Flexibilität. 77 Haushalte konnten intern mit neuem Wohnraum versorgt werden und blieben der Genossenschaft somit bei veränderten Lebensbedürfnissen treu.

Daraus resultiert eine starke Wiedervermietungsquote von 104,1%. Die Fluktuationsrate im Gesamtbestand war mit 7,6% (Vorjahr: 8,0%) leicht rückläufig, wobei die wohnungsübergreifenden Wechsel innerhalb unserer Genossenschaft – wie bereits im Vorjahr – stabil bei 1,0% lagen. Diese Zahlen unterstreichen nicht nur die hohe Nachfrage, sondern auch die ausgeprägte Wohntreue unserer Mitglieder.

1.2.3.4 | Mietenentwicklung

Die Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands ist darauf ausgerichtet, eine stabile Ertragslage bei gleichzeitig sozialverträglichen Mietkonditionen sicherzustellen.

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2025 einen Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf 5,90 €/m², nach 5,71 €/m² im Vorjahr. Innerhalb des Bestandsportfolios bewegen sich die Mieten dabei in einem Rahmen von 5,05 €/m² bis 7,89 €/m². Für nach 2011 neu errichteten Wohnraum wurden im Durchschnitt 9,98 €/m² erzielt.

In der Folge erhöhte sich das Sollmietenaufkommen planmäßig auf insgesamt 31.322,1 T€ (Vorjahr: 30.039,7 T€). Diese positive Entwicklung basiert zum einen auf der erstmaligen ganzjährigen Berücksichtigung der Bestandszugänge aus dem Vorjahr. Allein auf die 2024 erworbenen Mieteinheiten der Wohnanlage Klettbach entfallen dabei über 466,7 T€ des Anstiegs. Zum anderen resultiert die Zunahme auf den erforderlichen Anpassungen an den Erfurter Mietspiegel sowie auf gesetzlich zulässigen Erhöhungen nach § 559 BGB infolge von Modernisierungen oder bei der Neuvermietung von qualitativ aufgewertetem Wohnraum. Ein weiterer Faktor für die gute Ertragsentwicklung war zudem die konsequente Reduzierung der Erlösschmälerungen aus Leerstand und Minderungen um weitere 3,6% auf 710,8 T€. Insgesamt ergibt sich daraus für das Geschäftsjahr ein Zuwachs der Mietumsätze um 4,5%.

Sollmietenentwicklung

Sollmieten	2025	2024	2023	2022	2021
Sollmieten	31.322,1 T€	30.039,7 T€	28.852,0 T€	28.332,8 T€	27.372,7 T€
Mietausfall durch Leerstand	651,6 T€	667,9 T€	835,6 T€	761,7 T€	794,8 T€
Mietminderungen	59,2 T€	69,5 T€	79,9 T€	87,2 T€	86,8 T€
Umsätze aus Vermietung	30.611,3 T€	29.302,3 T€	27.936,5 T€	27.483,9 T€	26.491,1 T€
Ø Wohnungs-Sollmiete	5,90 € / m²	5,71 € / m²	5,53 € / m²	5,45 € / m²	5,32 € / m²

Ein moderater Anstieg der Forderungen aus Vermietung zum Stichtag 31.12.2025 spiegelt das insgesamt gestiegene Volumen der Miet- und Umlagenzahlungen wider. Neben den notwendigen Mietanpassungen führten insbesondere die marktweit deutlich gestiegenen Kosten für kalte Betriebskosten sowie die Energieversorgung zu höheren Vorauszahlungen und entsprechenden Abrechnungssalden.

Trotz dieser zusätzlichen finanziellen Anforderungen an die Haushalte blieben die tatsächlichen Mietausfälle dank unseres aktiven Risikomanagements auf einem moderaten Niveau. Das bewährte System aus individueller Mietschuldnerberatung und einem konsequenten Mahn- und Klagewesen sicherte die Zahlungsströme effektiv ab. Von den gesamten offenen Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von 430,2 T€ (Vorjahr: 344,3 T€) bewertet das Unternehmen 225,6 T€ als realisierbar. Gemessen am Gesamtumsatz der Bewirtschaftungstätigkeit bewegt sich die Forderungsquote mit 0,94% (2024: 0,80%) somit weiterhin in einem sehr stabilen Rahmen.

1.2.3.5 | Betriebskosten

Die Umsätze der abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für die Abrechnungsperiode 2024 liegen im Geschäftsjahr 2025 mit 14.831,7 T€ um etwa 5 % über dem Vorjahresniveau. Dabei sind die Umsätze aus der Abrechnung im Vorjahresvergleich für die kalten Betriebskosten (inkl. Grundsteuer) absolut um 439,3 T€ und die Umsätze aus der Heizkostenumlage um 266,6 T€ höher ausgefallen. Die positive Vermietungssituation trug erneut dazu bei, dass die Erlösschmälerungen durch Leerstand bei den abgerechneten Kosten um weitere 12 % (43,8 T€) auf insgesamt 315,0 T€ gesenkt werden konnten.

Die angefallenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres 2025, die im Jahr 2026 zur Abrechnung kommen, belaufen sich auf 16.607,1 T€ (Vorjahr: 14.954,2 T€). Dieser erneute deutlich Kostenzuwachs resultiert, neben der Bestandsentwicklung, aus mehreren wesentlichen Hauptfaktoren:

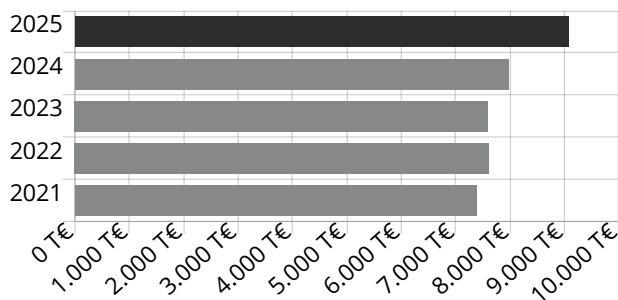
Energiekosten: Trotz einer teilweisen Entspannung an den Rohstoffmärkten führten ein gestiegener witterungsbedingter Verbrauch sowie nachlaufende Preisanpassungen der Versorger zu höheren Belastungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten.

Grünlandpflege: Durch eine notwendige Neuausschreibung der Dienstleistungen kam es in diesem Bereich zu signifikanten Kostensteigerungen, um die gewohnte Qualität der Außenanlagen auch künftig aufrechtzuerhalten.

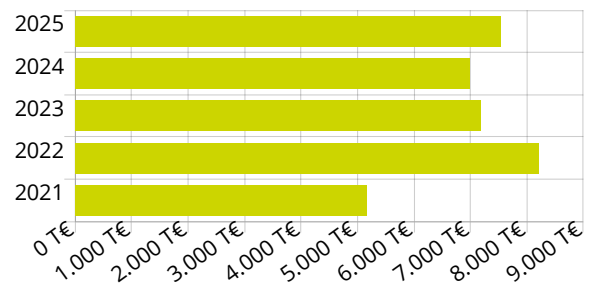
Personalkosten: Die gesetzlichen Mindestlohnanpassungen wirkten sich unmittelbar auf alle personalintensiven Dienstleistungsverträge aus (u.a. Hauswarservice, Hausreinigung, Kehr- und Winterdienst).

Kommunale Gebühren: Weitere Steigerungen, insbesondere bei den Müllgebühren, Wasser- und Abwassergebühren belasteten die Summe der kalten Betriebskosten zusätzlich.

Umlagefähige kalte Betriebskosten



Umlagefähige Heizkosten



Den insgesamt gestiegenen umlagefähigen Kosten des Jahres 2025 stehen geleistete Vorauszahlungen der Mieter von insgesamt 15.641,6 T€ gegenüber.

1.2.3.6 | Investitionen in den Wohnungsbestand

Auf Grundlage der langfristigen Planung von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG im Geschäftsjahr 2025 erneut umfangreich in ihren Bestand investiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf 17,9 Mio. €. Davon wurden 9,3 Mio. € für wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet und als Zugang im Anlagevermögen aktiviert.

Trotz dieser hohen Investitionskraft mussten ursprünglich für 2025 vorgesehene Bauvorhaben im Umfang von etwa 5,6 Mio. € in die Folgejahre verschoben werden. Diese Anpassung resultiert primär aus externen Faktoren. Neben langwierigen Baugenehmigungsverfahren erforderten zusätzliche sicherheits- und bautechnische Auflagen eine

intensivere Planungsphase. Zudem stieß die Realisierung aufgrund der begrenzt verfügbaren Kapazitäten im Bau-sektor an markttypische Grenzen.

Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen	Ist 2025	Ist 2024
Kosten Modernisierung/Instandsetzung	15.795,2 T€	22.307,1 T€
Kosten laufende Instandhaltung	2.142,0 T€	2.174,2 T€
Summe Baukosten	17.937,2 T€	24.481,3 T€
davon nachträgliche Herstellungskosten	-9.259,4 T€	-13.517,2 T€
Summe Aufwendungen	8.677,8 T€	10.964,1 T€

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgte solide und überwiegend aus Eigenmitteln. Zur Ergänzung wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 1,9 Mio. € in Anspruch genommen.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Baumaßnahmen größeren Umfangs umgesetzt:

Liegenschaft	Baukosten	Art der Baumaßnahme
Berliner Straße 59-129	5.024,4 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
Julius-Leber-Ring 3-5	1.617,8 T€	Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, Elektroanlagen, Brandschutzmaßnahmen
Clausewitzstraße 2-55	1.152,8 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)
Sofioter Straße 4-6	1.033,0 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der Elektroanlagen, Brandschutzmaßnahmen
diverse Objekte	662,3 T€	Erneuerung Aufzugsanlagen
Berliner Straße 54-140	441,8 T€	Erneuerung Trinkwasseranlage, Warmwasserbereitung und Kellerverteilung, Planung Erneuerung der Sanitär- und Lüftungsanlage (Strangsanierung und der technischen Gebäudeausstattung)
Alfred-Delp-Ring 54-77	373,2 T€	Fassadensanierung und Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen (Strangsanierung)

1.2.3.7 | Personal und Ausbildung

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wird maßgeblich durch die Fachkompetenz und das Engagement ihrer Mitarbeitenden getragen. Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorständen insgesamt 57 Mitarbeitende (Vorjahr: 58). Um der demografischen Entwicklung und dem damit verbundenen Fachkräftebedarf vorausschauend zu begegnen, bildet die Genossenschaft kontinuierlich eigenen Nachwuchs aus. Im Berichtszeitraum befanden sich fünf junge Menschen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau, zur Kauffrau für Marketingkommunikation beziehungsweise absolvierten ein duales Studium (BA). Eine Auszubildende schloss ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau im Jahr 2025 erfolgreich ab.

Die Vergütungsstrukturen sowie die Arbeitsbedingungen richten sich für alle Mitarbeitenden nach dem Mantel- und Vergütungstarif der deutschen Immobilienwirtschaft; zudem ist die Genossenschaft Mitglied im entsprechenden Arbeitgeberverband. Um den steigenden Anforderungen durch die digitale Transformation sowie neuen regulatorischen Vorgaben Rechnung zu tragen, investierte das Unternehmen im Berichtsjahr rund 48 T€ in die fachspezifische Qualifikation. Diese Mittel flossen in betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen in allen Funktionsbereichen.

Ergänzend zu den tariflichen Rahmenbedingungen fördert die Genossenschaft die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben durch flexible Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten, soweit dies mit den betrieblichen Abläufen und der Servicequalität gegenüber den Mitgliedern vereinbar ist. Diese Maßnahmen dienen der Sicherstellung einer stabilen Personalstruktur und der Steigerung der Arbeitgeberattraktivität in einem kompetitiven Marktumfeld.

1.2.3.8 | Servicegesellschaft WBG Erfurt mbH

Die 2014 gegründete Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG (Stammkapital: 25 T€). Ihr Kernauftrag ist die flächendeckende Versorgung aller Bestände im Erfurter Stadtgebiet mit modernen Breitbanddienstleistungen. Um zukunftssichere Standards zu gewährleisten, wird das bestehende Netz bis zum Jahr 2027 sukzessive auf leistungsstarke Glasfasertechnik umgestellt.

1.2.4 | Lage des Unternehmens

1.2.4.1 | Vermögenslage

Die Vermögenslage (ohne Verrechnung noch nicht abgerechneter Betriebskosten mit den Anzahlungen der Mieter) stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage		31.12.2025		31.12.2024	
Anlagevermögen		231.032,7 T€	85,9 %	228.643,8 T€	85,1 %
Umlaufvermögen	Vorratsvermögen	17.897,3 T€	6,7 %	16.483,3 T€	6,1 %
	Forderungen, sonstige Aktiva	8.119,5 T€	3,0 %	5.711,3 T€	2,2 %
	Flüssige Mittel *	11.779,6 T€	4,4 %	17.833,3 T€	6,6 %
Vermögen insgesamt		268.829,1 T€	100,0 %	268.671,7 T€	100,0 %
Eigenkapital		182.678,0 T€	68,0 %	175.462,1 T€	65,3 %
Fremdkapital	kurzfristig	20.655,1 T€	7,7 %	21.538,6 T€	8,0 %
	langfristig	61.623,0 T€	22,9 %	68.076,9 T€	25,3 %
Rückstellungen	kurzfristig	3.338,8 T€	1,2 %	3.328,4 T€	1,3 %
	langfristig	250,0 T€	0,1 %	265,7 T€	0,1 %
Passive latente Steuern	langfristig	284,2 T€	0,1 %	0,0 T€	0,0 %
Kapital insgesamt		268.829,1 T€	100,0 %	268.671,7 T€	100,0 %

* einschließlich Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. €. Den Investitionen im Sachanlagevermögen von insgesamt 11,7 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund von Modernisierungstätigkeit und Erwerb eines Objektes, stehen planmäßige Abschreibungen (7,2 Mio. €) gegenüber. Das Vorratsvermögen erhöhte sich vor allem durch gestiegene abrechenbare Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg der Forderungen resultiert im Wesentlichen aus noch nicht vereinnahmten Zuschüssen und gestiegenen Instandhaltungsrücklagen für eigene Eigentumswohnungen. Die liquiden Mittel verminderten sich insbesondere infolge der getätigten Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Zur Finanzierung der Investitionen in das langfristige Vermögen wurde im Berichtsjahr ein Darlehen in Höhe von 1,9 Mio. € valutiert. Unter Berücksichtigung der planmäßigen und vorzeitigen Tilgungen in Höhe von 8,4 Mio. € verminderte sich das langfristige Fremdkapital um 6,5 Mio. €.

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen (231,0 Mio. €) ist vollständig fristenkongruent durch Eigenkapital (182,7 Mio. €) und langfristiges Fremdkapital (61,6 Mio. €) finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag vollständig durch liquides bzw. kurzfristig liquidierbares Vermögen gedeckt.

Kennzahlen	2025	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	68,1 %	65,4 %	67,3 %	68,5 %
Eigenkapitalrentabilität	4,0 %	3,0 %	3,5 %	1,9 %
Anlagendeckungsgrad	106,0 %	106,8 %	113,3 %	106,7 %
Ø Restbuchwert	510 € / m ²	503 € / m ²	467 € / m ²	459 € / m ²
Ø Objektverschuldung	141 € / m ²	156 € / m ²	137 € / m ²	125 € / m ²
Zinsquote	4,6 %	3,7 %	3,0 %	2,8 %
Mietenmultiplikator	7,3	7,5	7,2	7,1

1.2.4.2 | Finanzlage

Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel der Genossenschaft gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Zahlungsströme dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2025	2024
Jahresergebnis	7.162,5 T€	5.104,3 T€
+ Abschreibungen	7.243,1 T€	6.941,5 T€
- sonstige a.o. Erträge/Aufwendungen	-15,7 T€	-487,2 T€
Cashflow	14.389,9 T€	11.558,6 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.018,9 T€	11.018,8 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.251,6 T€	-24.915,1 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.821,0 T€	8.669,4 T€
Veränderung des liquiden Vermögens	-6.053,7 T€	-5.226,9 T€

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit 12,0 Mio. € ausgewiesen. Insgesamt wurden die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (-10,3 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit (-7,8 Mio. €) aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (12,0 Mio. €) sowie aus dem liquiden Vermögen (6,1 Mio. €) der Genossenschaft finanziert.

Für die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit zeigt sich folgende Entwicklung:

Kapitalflussrechnung Wohnungswirtschaftliche Darstellung	2025	2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.018,9 T€	11.018,8 T€
- Zinsaufwendungen	-1.420,5 T€	-1.080,8 T€
- planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	-7.934,1 T€	-8.189,0 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	2.664,3 T€	1.749,0 T€

Im Geschäftsjahr 2025 reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (12,0 Mio. €) aus, um die Zinsaufwendungen (1,4 Mio. €) und die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel (7,9 Mio. €) zu decken. Infolgedessen verbleibt ein Cashflow-Überschuss von 2,7 Mio. €.

Die Finanzlage der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG ist geordnet. Zu jeder Zeit war sichergestellt, dass die für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes erforderlichen finanziellen Ressourcen und der Eigenmittelanteil für Investitionen zur Verfügung standen und somit alle finanziellen Verpflichtungen fristgerecht beglichen werden konnten.



1.2.4.3 | Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Ergebnisbereichen setzt sich das Jahresergebnis 2025 wie folgt zusammen:

Ertragslage	IST 2025	Plan 2025	IST 2024
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.373,7 T€	45.222,2 T€	43.288,8 T€
Bestandsveränderungen	1.605,5 T€	1.298,0 T€	45,9 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	317,8 T€	754,2 T€	297,4 T€
Summe Erträge	47.297,0 T€	47.274,4 T€	43.632,1 T€
Betriebskosten und Grundsteuern	17.458,4 T€	16.982,1 T€	15.499,3 T€
Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwand	8.677,9 T€	10.721,1 T€	10.964,4 T€
Personalaufwand	4.602,7 T€	4.821,1 T€	4.394,6 T€
Abschreibungen	7.241,4 T€	7.384,4 T€	6.941,5 T€
Sonstige Aufwendungen	1.637,5 T€	1.653,0 T€	1.493,5 T€
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.420,5 T€	1.397,2 T€	1.080,7 T€
Summe Aufwendungen	41.038,4 T€	42.958,9 T€	40.374,0 T€
Betriebsergebnis	6.258,6 T€	4.315,5 T€	3.258,1 T€
Zins-/Beteiligungsergebnis	595,4 T€	494,0 T€	992,7 T€
Neutrales Ergebnis	429,6 T€	-170,0 T€	965,3 T€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-121,1 T€	-96,6 T€	-111,8 T€
Jahresergebnis	7.162,5 T€	4.542,9 T€	5.104,3 T€

Das Betriebsergebnis schließt mit einem Überschuss von 6,3 Mio. € (2024: Überschuss 3,3 Mio. €) ab. Maßgeblich sind die im Berichtsjahr um 1,3 Mio. € gestiegenen Sollmieten sowie geringere Instandhaltungs-/Erhaltungsaufwendungen. Dem gegenüber stehen höhere Personalkosten sowie gestiegene planmäßige Abschreibungen. Sinkende Zinsaufwendungen aufgrund der fortlaufenden Entschuldung, außerplanmäßiger Tilgungen und günstiger Konditionen bei Darlehensprolongationen werden durch Zinsaufwendungen für Neuvaluierungen kompensiert.

Die Zinsquote beläuft sich auf 4,6 % (2024: 3,7 %). Die Kapitaldienstquote beträgt 30,6 % (2024: 31,6 %). Das Zins- und Beteiligungsergebnis beträgt im Geschäftsjahr 0,6 Mio. € (2024: 1,0 Mio. €). Es setzt sich vor allem aus Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie Erträgen aus Beteiligungen und aus Wertpapieren des Anlagevermögens zusammen.

Das Neutrale Ergebnis mit einem Überschuss von 0,4 Mio. € (2024: 1,0 Mio. €) wird im Wesentlichen von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und von Zuschüssen für Instandhaltungsmaßnahmen (insgesamt 0,6 Mio. €) beeinflusst. Dem stehen insbesondere Abschreibungen von Mietforderungen (0,2 Mio. €) gegenüber.

Wesentliche Abweichungen vom geplanten Jahresergebnis ergaben sich durch die geringeren Erhaltungsaufwendungen infolge der Baumaßnahmeverschiebungen (2,0 Mio. €) sowie durch geringere Personalaufwendungen (0,2 Mio. €) und höhere Erträge des Neutralen Ergebnisses (0,6 Mio. €).

1.3 | CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1.3.1 | Chancen- und Risikomanagement

Der dauerhafte Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG basiert auf der Fähigkeit, operative Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und vorausschauend zu steuern. Unser Risikomanagement- und internes Kontrollsystem ist dabei mehr als ein reines Sicherungsinstrument: Es ist ein strategischer Kompass, der neben wirtschaftlichen Kennzahlen zunehmend auch ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) einbezieht.

Durch die konsequente Verknüpfung von Wirtschaftsplanung, Controlling und einem transparenten Reporting an Vorstand und Aufsichtsrat sichern wir unsere Liquidität und stärken die Eigenkapitalbasis. Unsere Risikoindikatoren werden laufend an neue Rahmenbedingungen angepasst – dazu zählen heute verstärkt auch klimabezogene Risiken und die Anforderungen an ein nachhaltiges Portfoliomanagement.

Neben klassischen Marktparametern wie Baupreisen, Zinsentwicklungen und demografischen Trends stehen die energetische Transformation sowie die soziale Stabilität unserer Quartiere im Fokus. Angesichts der aktuellen geopolitischen Spannungen und der damit verbundenen Volatilität der Energiemärkte überwachen wir die Auswirkungen auf unsere Geschäftsentwicklung besonders intensiv, um die Genossenschaft resilient und zukunftsfähig aufzustellen.

1.3.2 | Risiken der künftigen Entwicklung

Auch ein Jahr nach dem Regierungswechsel im Frühjahr 2025 bleibt die wirtschaftliche Lage im Wohnungssektor angespannt. Trotz politischer Ankündigungen ist ein durchgreifender Impuls für den Wohnungsbau bisher ausgeblieben, was die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG zu einer weiterhin defensiven und hochgradig vorausschauenden Risikobewertung zwingt.

Wirtschaftlichkeit und Marktdruck: Die Baukosten haben sich auf hohem Niveau stabilisiert, während die Bauzinsen Anfang 2026 leicht gesunken sind und sich um die 3,3 % bewegen. Dennoch bleibt die Rentabilität von Neubau- und Sanierungsprojekten aufgrund der kumulierten Preissteigerungen der Vorjahre eine zentrale Herausforderung. Für uns bedeutet dies eine kontinuierliche Abwägung zwischen notwendigen Bestandsinvestitionen und der finanziellen Belastbarkeit unserer Mitglieder.

Mietrechtliche und soziale Risiken: Im Rahmen der aktuellen regulatorischen Entwicklung in Deutschland rückt neben der bestehenden Mietpreisbremse insbesondere das geplante Mietrecht II in den Fokus. Wir beobachten das laufende Gesetzgebungsverfahren genau, um hier mögliche Auswirkungen auf die Mietrenditen zeitnah bewerten zu können. Dies könnte unseren Spielraum für notwendige Anpassungen der Nutzungsentgelte weiter begrenzen, während die Bewirtschaftungskosten (insbesondere Personal- und Dienstleisterkosten) stabil hoch bleiben.

Regulatorische Unsicherheit: Die neue Bundesregierung hat das ursprüngliche Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen revidiert und durch Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) ersetzt. Die starre 65 %-Quote für erneuerbare Energien beim Heizungsaustausch soll entfallen. Während dies kurzfristig den Investitionsdruck mindern könnte, sorgt die langsame gesetzliche Umsetzung für eine anhaltende Planungsunsicherheit hinsichtlich künftiger Standards und Förderungen.

Strategische Absicherung: Dank unserer Fernwärmequote von knapp 90 % sind wir von den direkten Umrüstverpflichtungen weniger betroffen als der Marktdurchschnitt. Dennoch beobachten wir die Entwicklung der CO₂-Bepreisung und die veränderten Anforderungen an die verbrauchsabhängige Abrechnung (Pflicht zur Fernablesbarkeit ab 2026) genau. Wir reagieren auf die politische Trägheit mit einer stabilen Finanzplanung, um die Substanz der Genossenschaft auch ohne verlässliche externe Impulse zu sichern.

1.3.3 | Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Finanzmanagement der Genossenschaft ist konservativ ausgerichtet und dient ausschließlich der Absicherung des Kerngeschäfts, spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Angesichts unseres Geschäftsmodells als Bestandsbewirtschafter sind die Bankverbindlichkeiten zu 100% langfristig finanziert. Dies garantiert eine hohe Kalkulationssicherheit und schützt das Unternehmen vor kurzfristigen Marktzinsschwankungen. Die Zinsbindungsfristen sind dabei so gestaffelt, dass Anschlussfinanzierungen sukzessive und ohne Klumpenrisiken anfallen. Das aktuelle Marktzinsniveau und die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank werden fortlaufend beobachtet, um bei künftigen Prolongationen durch den Einsatz von Forward-Darlehen frühzeitig Planungssicherheit zu schaffen. Zur weiteren Optimierung der Zinsstruktur besteht ein untergeordnetes Zins-Swap-Geschäft, welches zur Absicherung eines variablen Darlehens dient (Bewertungseinheit). Dieses Instrument läuft im Jahr 2028 aus. Aufgrund des geringen Nominalvolumens im Verhältnis zum Gesamtdarlehensportfolio ergeben sich hieraus keine wesentlichen Risiken für die künftige Ertragslage.

Das Mietausfallrisiko wird durch die breite Streuung auf eine Vielzahl von Einzelmietverhältnissen minimiert. Durch konsequente Bonitätsprüfungen vor Vertragsabschluss sowie ein effizientes Mahnwesen werden potenzielle Zahlungsausfälle frühzeitig begrenzt und die Forderungsbestände abgesichert. Die Liquidität der Genossenschaft ist durch die stabilen Zahlungsströme aus der Wohnungsvermietung sowie über ein aktives Cash-Management und eine rollierende Liquiditätsvorschau jederzeit in ausreichendem Maße gesichert.

1.3.4 | Chancen der künftigen Entwicklung

Wir blicken optimistisch auf die Entwicklung am Erfurter Wohnungsmarkt. Die anhaltend hohe Nachfrage und ein moderates Mietwachstum bilden eine solide Basis für unsere Genossenschaft.

Wachstum und neue Wohnformen: Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es erlauben, nutzen wir Chancen für Neubauten und Bestandserwerbe. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf zukunftsfähigen Sonderwohnformen. Wir schaffen Lebensräume, die bezahlbares Wohnen mit hoher infrastruktureller Qualität verbinden und ein würdevolles Altern in der Gemeinschaft ermöglichen – ein Kernanliegen unseres genossenschaftlichen Förderauftrags.

Quartiersgestaltung: Unsere wohnbegleitenden Dienstleistungen und Nachbarschaftstreffs fördern aktiv die soziale Integration und die Lebensqualität vor Ort. Diese Angebote entwickeln wir bedarfsgerecht weiter, um die Bindung unserer Mitglieder nachhaltig zu stärken.

Digitale Transformation: Um wettbewerbsfähig zu bleiben, forcieren wir den digitalen Wandel. Im Jahr 2026 erreichen wir mit der Einführung unserer neuen wohnungswirtschaftlichen ERP-Software einen Meilenstein. Die tiefere Vernetzung von Systemen und digitalen Lösungen – wie unserer bereits etablierten Mieter-App – erhöht unsere Flexibilität und Prozessgeschwindigkeit. Ziel ist ein moderner Verwaltungsbetrieb, der digitale Effizienz nutzt (inkl. KI-Potenzialen), dabei aber stets den Menschen und die persönliche Kommunikation im Mittelpunkt behält.

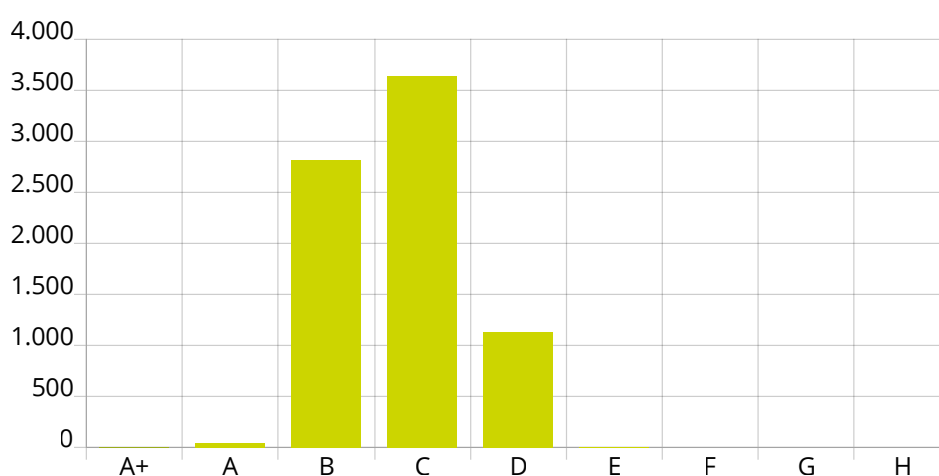
1.3.5 | Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist heute das zentrale Leitmotiv unserer Unternehmensstrategie. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG versteht unter nachhaltigem Handeln einen ganzheitlichen Prozess, der ökologische Ziele, soziale Verantwortung und eine transparente Unternehmensführung (ESG – Environmental, Social, Governance) miteinander verzahnt. Unser Ziel ist es, als genossenschaftlich orientiertes Unternehmen einen echten Mehrwert für unsere rund 60 Mitarbeitenden sowie die Menschen in Erfurt zu schaffen, wobei wir die drei Säulen – Ökologie, Ökonomie und

1.3.5 | Nachhaltigkeit

Soziales – stets in einem ausgewogenen Abwägungsprozess miteinander in Einklang bringen. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit nehmen wir unsere Verantwortung als Großvermieter sehr ernst. Unser Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 wird durch ein engmaschiges CO₂-Monitoring gestützt. Im Jahr 2025 konnten wir den klimabereinigten Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser auf ca. 40.758 MWh (Vorjahr: ca. 41.495 MWh)¹⁾ senken, was einem CO₂-Ausstoß von durchschnittlich 0,021 t/m² entspricht. Seit 2011 haben wir den Gesamtenergieverbrauch bereits um beachtliche 12% reduziert. Diese kontinuierliche energetische Modernisierung und die regelmäßige Prüfung technischer Innovationen sichern nicht nur ökologische Standards, sondern schützen die Genossenschaft auch vor künftigen wirtschaftlichen Risiken durch steigende CO₂-Preise.

Verteilung der Wohnungen nach Energieeffizienzklassen



Die soziale Nachhaltigkeit bildet das Herzstück unseres Handelns. Ein zentrales Anliegen ist es, die notwendigen Investitionen in den Klimaschutz so zu gestalten, dass bezahlbarer Wohnraum langfristig erhalten bleibt. Wir investieren gezielt in die Lebensqualität und den Zusammenhalt in unseren Quartieren, fördern das gesellschaftliche Miteinander und bieten Lösungen für ein würdevolles Altern in der Gemeinschaft. Die Wirtschaftlichkeit ist dabei kein Selbstzweck, sondern die notwendige Basis, um unseren sozialen Förderauftrag dauerhaft erfüllen zu können. Abgerundet wird unser Profil durch eine verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). In Zeiten des Wandels gewinnt hierbei die digitale Verantwortung zunehmend an Bedeutung. Wir forcieren die Digitalisierung – etwa durch unsere Mieter-App oder die Einführung des neuen ERP-Systems im Jahr 2026 – mit dem klaren Ziel, dass der Mensch stets im Mittelpunkt bleibt. Digitale Lösungen nutzen wir, um Kommunikationswege zu verbessern und Prozesse zu optimieren, damit wir für unsere Mitglieder ein nahbarer und effizienter Partner bleiben. Diese Verbindung aus ökologischem Bewusstsein, sozialer Fürsorge und moderner Verwaltung macht die Genossenschaft resilient gegen Krisen und sichert unseren langfristigen Erfolg.

1.3.6 | Gesamtrisikobewertung

Basierend auf unserem Risikomanagementsystem sowie den Projektionen der Langfristplanung bis 2035 ergeben sich derzeit keine Anhaltspunkte für bestandsgefährdende Risiken. Weder einzeln noch in Kombination sind Entwicklungen erkennbar, welche die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wesentlich beeinträchtigen könnten. Unsere solide wirtschaftliche Substanz, gekennzeichnet durch eine komfortable Eigenmittelausstattung und eine dauerhaft niedrige Mietausfallquote, bildet gemeinsam mit der Kompetenz unserer Mitarbeiter ein belastbares Fundament. Der Vorstand geht daher davon aus, dass die Genossenschaft für kommende Herausforderungen gut aufgestellt ist und der Fortbestand der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG nachhaltig gesichert bleibt.

1.4 | PROGNOSEBERICHT

Die deutsche Volkswirtschaft versucht nach der Phase der Stagnation im Vorjahr, wieder Tritt zu fassen. Während die politische Unsicherheit durch die Bildung der neuen Bundesregierung im Jahr 2025 gewichen ist, bleibt das Marktumfeld herausfordernd. Die geopolitischen Spannungen in der Ukraine und im Nahen Osten dauern an, und die protektionistische Handelspolitik der US-Administration unter Präsident Trump sorgt weiterhin für Volatilität auf den globalen Märkten. Für die deutsche Wirtschaft bedeutet dies eine Phase der Neuorientierung, in der strukturelle Reformen und Investitionsanreize der neuen Regierung entscheidend für eine nachhaltige Erholung sein werden.

Trotz dieser komplexen makroökonomischen Gemengelage blickt die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG auf ein stabiles Fundament. Unsere mittel- und langfristige Strategieplanung lässt für die zentralen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft folgende Entwicklungen erwarten:

Vermietung und Leerstand

Für die Jahre 2026 ff. prognostizieren wir eine weiterhin konstante Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum. Trotz des punktuell gewachsenen Wohnungsangebots im Erfurter Stadtgebiet bleibt die Marktposition der Genossenschaft durch ihr attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis im mittleren und unteren Einkommenssegment gefestigt. Ein zentraler Wettbewerbsfaktor der kommenden Jahre wird die energetische Qualität sein. Mieter entscheiden sich zunehmend für Gebäude mit moderaten Nebenkosten. Daher richten wir unser Portfoliomanagement konsequent darauf aus, alle Gebäude mit geringer Energieeffizienz durch gezielte Maßnahmen aufzuwerten, um den Vermietungsdruck dort stabil zu halten und Mietausfälle zu vermeiden. Ein zentraler nicht finanzieller Leistungsindikator bleibt die Vermietungsquote, die wir durch die gezielten energetischen Sanierungen und kundenorientierten Service langfristig bei mindestens 95 % stabil halten können. Die Fluktuationsrate wird sich gemäß unserer demografischen Analyse bis 2035 auf einem berechenbaren Niveau bewegen, sodass keine signifikanten Mietausfälle zu befürchten sind.

Umsatzentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2026 planen wir mit einer Jahressollmiete von circa 31,8 Mio. €, was einer Steigerung von rund 1,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung wird maßgeblich durch planmäßige Anpassungen der Nutzungsgebühren im Rahmen des geltenden Mietspiegels (§ 558 BGB) sowie durch Umlagen nach abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) getragen. Auch bei Neuvertragsmieten setzen wir auf eine marktgerechte, aber genossenschaftlich angemessene Preisgestaltung.

In der mittelfristigen Planung (2027: 32,3 Mio. €) hält die Genossenschaft konsequent an ihrer sozial verantwortungsbewussten Mietenpolitik fest. Wir verzichten bewusst darauf, rechtliche Mieterhöhungsspielräume vollumfänglich auszuschöpfen, um die finanzielle Belastung unserer Mitglieder moderat zu halten und die langfristige Wohnsicherheit in unseren Beständen zu garantieren.

Investitionstätigkeit (inklusive Instandhaltung)

Die kontinuierliche Investitionstätigkeit auf einem strategisch hohen Niveau bildet auch in den kommenden Jahren das Fundament unserer zukunftsorientierten Unternehmensausrichtung. Für das Geschäftsjahr 2026 ist ein Investitionsbudgets von 29,7 Mio. € vorgesehen, einschließlich nachträglicher Herstellungskosten (Modernisierung) in Höhe von 18,7 Mio. €. Damit fließen rechnerisch über 42 €/m² in den Gebäudebestand. Schwerpunkt der nächsten Jahre ist der Abschluss der energetischen Fassadensanierungen in den Liegenschaften Alfred-Delp-Ring, Körnerstraße, Sofioter Straße und Singerstraße sowie die schrittweise Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Diese Maßnahmen sichern die langfristige Werthaltigkeit des Unternehmensbestands und reduzieren die energetischen Risiken für unsere Mieter.

Finanzen

Die Finanzierung der langfristigen Investitionsplanung ist durch eine solide Liquiditätssteuerung und einen Mix aus Eigenmitteln, Fördermitteln und Bankdarlehen gesichert. Wir planen im Jahr 2026 mit einer Kapitaldienstquote von ca. 29,7% und einem Zinsaufwand von rund 1,7 Mio. €. Für planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen sind zusammen rund 9,3 Mio. € sowie für Neuvaluierungen 17,5 Mio. € angesetzt. Durch eine vorausschauende Prolongationsstrategie werden die Darlehensverbindlichkeiten konsequent auf einem gesunden Niveau gehalten.

Digitalisierung und Prozessinnovation

Die digitale Transformation bleibt ein zentraler Treiber für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Ein Meilenstein im Geschäftsjahr 2026 ist die umfassende Umstellung auf das ERP-System WOWIPORT (Dr. Klein), wodurch wir unter Einhaltung höchster Datensicherheitsstandards die technologische Basis für hochgradig automatisierte Prozesse und eine gesteigerte Servicequalität schaffen. Parallel dazu hat sich unsere Mieter-App mit einer Nutzerquote von bereits fast 40% als effizienter Kommunikationskanal fest etabliert. Auch die technische Infrastruktur wird konsequent digitalisiert. Im Rahmen der Gebäudekonnektivität 4.0 (GK 4.0) integrieren wir 2026 die Rauchwarnmelder in unser Netzwerk. Zusammen mit dem Heizungs- und CO₂-Monitoring bildet dies das Rückgrat für eine transparente Energiedatenerfassung und effiziente Wärmeerzeugung. Unter Wahrung der Datenhoheit werden wir auch künftig die Chancen von künstlicher Intelligenz nutzen, um Arbeitsabläufe zu optimieren und den digitalen Dialog mit Mietern und Dienstleistern weiter auszubauen.

Gesamtentwicklung

Die Genossenschaft prognostiziert für 2026 ein Jahresergebnis von 3,6 Mio. €. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 ergeben sich die wesentlichsten Veränderungen in den planmäßig höheren Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (+2,2 Mio. €). Entsprechend unserer langfristigen Strategieplanung bis 2035 rechnen wir auch in den Folgejahren tendenziell mit einem Rückgang der Jahresergebnisse. Dies ist die bewusste Folge unserer hohen Investitionstätigkeit. Da erhebliche Teile der Modernisierungskosten als Instandhaltungsaufwand nicht aktivierungsfähig sind, belasten diese die Ergebnisrechnung unmittelbar, sichern jedoch nachhaltig die Substanz und energetische Zukunftsfähigkeit unserer Bestände.

Die Finanzplanung der Genossenschaft zeigt trotz des geplanten, investiv bedingten Liquiditätsabbaus langfristig eine unverändert positive und gesicherte Liquidität. Zum 31.12. 2025 verfügte die Genossenschaft über eine starke Liquiditätsposition, die zusammen mit dem hohen Eigenkapital und der niedrigen Leerstandsquote das Rückgrat unserer wirtschaftlichen Stabilität bildet. Negative Beeinträchtigungen der finanziellen Entwicklung sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht zu befürchten.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG agiert aus einer Position der Stärke heraus. Unsere robuste wirtschaftliche Basis erlaubt es uns, die großen Herausforderungen des kommenden Jahrzehnts – von der Dekarbonisierung bis hin zum technologischen und demografischen Wandel – proaktiv und souverän anzugehen.

Dieser Weg ist von großem Optimismus geprägt. Wir verstehen uns als moderner Dienstleister, der durch Innovationskraft und ein fachkompetentes, motiviertes Team die genossenschaftlichen Werte mit den Anforderungen der Zukunft vereint. Auch in einem dynamischen Marktumfeld bleiben wir ein wertorientierter und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner.

Erfurt, 24. April 2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Der Vorstand



VORSTAND FINANZEN
Iris Liebgott



VORSTAND TECHNIK
Matthias Kittel

#JAHRES ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2025



Scannen sie einfach den QR-Code für die digitale Version vom Jahresabschluss.

WAS HAT DIE WBG ERFURT MIT EINER FAHRT AN DIE OSTSEE ZU TUN?

Würde man unsere 1,6 Millionen Dokumente aus der aktuellen ERP-Umstellung als DIN-A4-Blätter aneinanderlegen, ergäbe das eine Strecke von etwa 475 Kilometer – das ist etwa die Strecke von Erfurt bis zur Insel Rügen. Im Rahmen von „WBG Good Future“ bekommen diese Unterlagen nun ein neues digitales Zuhause: übersichtlicher, ressourcenschonender und schneller auffindbar.

2.1 | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.381.940,31 €	43.292.807,07 €
b) aus Betreuungstätigkeit	141.879,88 €	97.208,62 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.370,92 €	100.850,15 €
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.605.458,63 €	45.877,49 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	808.399,92 €	1.611.519,40 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.505.226,46 €	25.550.763,76 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.460,82 €	82.316,36 €
5. Rohergebnis	22.449.362,38 €	19.515.182,61 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.818.967,95 €	3.784.153,07 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i> <i>26.053,29 € (Vorjahr: 30.521,21 €)</i>	783.766,87 €	693.990,68 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.243.103,47 €	6.941.477,55 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.746.495,35 €	1.664.275,10 €
9. Erträge aus Beteiligungen	100.191,67 €	69.000,00 €
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>1.352,03 € (Vorjahr: 5.150,09 €)</i>	137.730,10 €	109.083,07 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	362.893,56 €	638.048,89 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.429.394,93 €	1.091.154,99 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <i>davon Veränderung passiver latenter Steuern</i> <i>284.200,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</i>	121.088,83 €	111.812,45 €
14. Ergebnis nach Steuern	7.907.360,31 €	6.044.450,73 €
15. Sonstige Steuern	744.879,39 €	940.191,88 €
16. Jahresüberschuss	7.162.480,92 €	5.104.258,85 €
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage	716.248,09 €	510.425,89 €
b) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	2.864.992,37 €	2.041.703,54 €
18. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	3.581.240,46 €	2.552.129,42 €

2.2 | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		50.753,85 €	44.143,07 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.604.672,36 €		216.746.791,32 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.327.529,60 €		2.358.540,77 €
3. Grundstücke ohne Bauten	1.282.731,60 €		1.282.731,60 €
4. Technische Anlagen	107.700,21 €		113.768,59 €
5. Geschäftsausstattung	457.137,86 €		376.818,58 €
6. Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	947.682,71 €	225.727.454,34 €	383.583,26 €
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €		25.000,00 €
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00 €		83.005,87 €
3. Beteiligungen	219.450,00 €		219.450,00 €
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.000.000,00 €		7.000.000,00 €
5. Sonstige Ausleihungen	10.000,00 €	5.254.450,00 €	10.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		231.032.658,19 €	228.643.833,06 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	16.186.058,50 €		14.543.229,29 €
2. Geleistete Anzahlungen	1.711.270,47 €	17.897.328,97 €	1.940.027,15 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	225.607,43 €		178.309,42 €
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	232,80 €		1.739,19 €
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.592,34 €		0,00 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.820.833,58 €	8.107.266,15 €	5.510.110,62 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.692.887,08 €	17.810.760,07 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		12.188,41 €	21.171,72 €
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		86.722,80 €	22.506,80 €
Bilanzsumme		268.829.051,60 €	268.671.687,32 €

Passiva		31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	406.100,00 €		372.750,00 €
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.524.250,00 €		7.485.725,00 €
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.050,00 €	7.934.400,00 €	5.250,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.200,00 € (Vorjahr: 18.650,00 €)			
II. Kapitalrücklage		1.068.632,26 €	1.053.807,26 €
III. Ergebn isrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €		56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	39.231.085,86 €		38.514.837,77 €
3. Andere Ergebn isrücklagen	74.699.793,60 €	170.503.879,22 €	69.282.671,81 €
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		3.581.240,46 €	2.552.129,42 €
Eigenkapital insgesamt		183.088.151,94 €	175.840.171,02 €
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	249.982,00 €		265.663,00 €
2. Steuerrückstellungen	46.250,00 €		355.001,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	3.292.592,00 €	3.588.824,00 €	2.973.478,00 €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.710.045,89 €		68.154.794,49 €
2. Erhaltene Anzahlungen	15.641.581,72 €		16.076.300,92 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	343.560,87 €		409.200,08 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.715.614,70 €		4.213.952,63 €
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €		3.048,40 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	322.286,80 €	81.733.089,98 €	213.022,82 €
davon aus Steuern 186.202,07 € (Vorjahr: 50.929,66 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.279,80 € (Vorjahr: 4.985,60 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		134.785,68 €	167.054,96 €
E. Passive latente Steuern		284.200,00 €	0,00 €
Bilanzsumme		268.829.051,60 €	268.671.687,32 €

2.3 | ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

A | Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, mit Sitz in der Thüringer Landeshauptstadt, ist unter der Register-Nummer GnR 100097 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde unter strikter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen erstellt. Hierzu zählen die Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) – insbesondere die §§ 242 ff. und 264 ff. – sowie die speziellen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und die Bestimmungen unserer Satzung.

Um eine branchenspezifische Transparenz zu gewährleisten, erfolgte die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung nach der geltenden Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung folgt dabei dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB. Basierend auf den Größenkriterien des § 267 HGB wird die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG als mittelgroße Genossenschaft eingestuft.

B | Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre.

Sachanlagevermögen

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse und planmäßige lineare Abschreibungen. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen (§ 253 Abs. 3 Satz 5 HGB). Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen sind nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Nachträgliche Herstellungskosten aus Modernisierungsmaßnahmen werden bei einer wesentlichen Zustandsverbesserung aktiviert und im Jahr des Zugangs ganzjährig abgeschrieben.

Nutzungsdauern

Der planmäßigen Abschreibung liegen folgende Zeiträume zugrunde:

- Wohn- und Geschäftsgebäude: 50 – 80 Jahre
- Parkhäuser: 30 Jahre
- Garagen und Stellplätze: 19 – 20 Jahre (je nach Beschaffenheit)
- Technische Anlagen: 20 Jahre
- Außenanlagen: ca. 14 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 – 23 Jahre
(linear, zeitanteilig, in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen)

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zum Stichtag mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Unfertige Leistungen

Die ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** sowie die hierfür **geleisteten Anzahlungen** werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Bei den unfertigen Leistungen wurden dabei die erwarteten Umlagenausfälle für leerstehende Wohnungen sowie der voraussichtliche Vermieteranteil nach CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in angemessener Höhe bestandsmindernd berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** sind zum Nennwert angesetzt, wobei erkennbare Risiken durch angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt wurden. Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben. **Sonstige Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der **Aktive Unterschiedsbetrag** ist der positive Wert aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB von Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, und den Verpflichtungen, die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen. Die Berechnung dieser Verpflichtungen erfolgte dabei zum Stichtag zum Barwert, unter Ansatz des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre gemäß § 253 Abs. 2 HGB entsprechend der Restlaufzeit der künftigen Altersteilzeitverpflichtungen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** umfasst Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen für Pensionen

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected unit credit method) unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf Basis der Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH ermittelt. Die Berechnungen wurden ohne Anwartschaftstrend und mit einer jährlichen Rentensteigerung von 1,5 % vorgenommen. Der Erfüllungsbetrag wurde zum Stichtag mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre gemäß Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % abgezinst.

Übrige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 (1) HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei den **Jubiläumsrückstellungen** erfolgt die Bewertung zum Bilanzstichtag nach Maßgabe des § 253 Abs. 2 HGB und unter Verwendung des abgeleiteten Abzinsungssatzes entsprechend der individuellen Restlaufzeit gemäß des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Zur periodengerechten Abgrenzung wurden unter diesem Posten Erträge bilanziert, die erst nach dem Bilanzstichtag erfolgswirksam werden.

C | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel auf den nachfolgenden Seiten 32 und 33 verwiesen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen beinhalten die voll eingezahlten Geschäftsanteile von 25,0 T€ an der Tochtergesellschaft Servicegesellschaft WbG Erfurt mbH mit einem Anteil von 100%. Zum 31. Dezember 2024 beträgt das Eigenkapital 247,3 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Ergebnis von 4,8 T€ ab.

Beteiligungen

Unter den Finanzanlagen werden die Beteiligungen am Thüringer Versicherungsdienst der Wohnungswirtschaft mbH mit einem Anteil von 10% (Anschaffungskosten 214,5 T€) sowie am Regionalverbund Erfurter Genossenschaften mit einem Anteil von 50% (Anschaffungskosten 5,0 T€) ausgewiesen. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses wird gemäß § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Wertpapiere des Anlagevermögens

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden börsengehandelte Festzinsanleihen bei diversen Kreditinstituten ausgewiesen. Der Kurswert bei einigen Anlagen lag zum 31. Dezember 2025 zum Teil unter dem Ausgabekurs, sodass am Bilanzstichtag eine Wertminderung in Höhe von 66,6 T€ vorlag. Die Buchwerte der wertgeminderten Wertpapiere betragen 2.500,0 T€; deren beizulegender Wert beträgt 2.433,4 T€. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist unterblieben, da geplant ist, die Wertpapiere bis zu ihrer Endfälligkeit zu halten und somit nicht davon ausgegangen wird, dass deren Wertminderung von Dauer ist.

Sonstige Ausleihungen

Sonstigen Ausleihungen umfassen die 400 Geschäftsanteile mit je 25,00 € der Volksbank Thüringen Mitte eG.

Unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich ausnahmslos um noch nicht mit den Mietern und Eigentümern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2025. Dies schließt Kosten von 37,4 T€ für das Wohn- und Geschäftsgebäude Johannesstraße 112 in Erfurt ein, welche die Zeitspanne vor dem Eigentumsübergang am 01.11.2025 betreffen. Da es sich um einen entgeltlichen Erwerb dieser Kostenpositionen handelt, unterbleibt eine Erfassung über die Bestandsveränderungen.

Geleistete Anzahlungen

Die Geleisteten Anzahlungen umfassen im Wesentlichen die Hausgeldzahlungen für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentumsanlagen für die im kommenden Jahr zu erstellenden Verwalterabrechnungen der Betriebs- und Heizkosten des Abrechnungsjahres 2025 sowie 91,8 T€ Anzahlungen für vertraglich vereinbarte Leistungen nach dem Bilanzstichtag.

Forderungen aus Vermietung

Zum Stichtag belaufen sich die wertberechtigten Forderungen aus Vermietung auf 225,6 T€. Von diesen Mietforderungen weisen 29,5 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf.

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Beträge von 5.296,0 T€ für geleistete Instandhaltungsrücklagen der genossenschaftseigenen Wohnungen in Wohneigentumsanlagen sowie Forderungen für bewilligte Baukostenzuschüsse von 2.206,7 T€ bilanziert.

Anlagenspiegel zum 31.12.2025

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- /Herstellungskosten 31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände	904.242,37 €	34.016,15 €	49.483,72 €	-	888.774,80 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	383.700.328,74 €	7.841.024,09 €	7.500,00 €	795,26 €	391.534.648,09 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.218.944,96 €	3.062.558,01 €	-	-	7.281.502,97 €
Grundstücke ohne Bauten	5.953.366,11 €	-	-	-	5.953.366,11 €
Bauten auf fremden Grundstücken	7.965,49 €	-	-	-	7.965,49 €
Technische Anlagen	121.564,28 €	-	-	-	121.564,28 €
Geschäftsausstattung	1.654.796,77 €	225.171,66 €	234.158,44 €	-	1.645.809,99 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	383.583,26 €	564.894,71 €	-	-795,26 €	947.682,71 €
Sachanlagevermögen	396.040.549,61 €	11.693.648,47 €	241.658,44 €	0,00 €	407.492.539,64 €
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	-	-	-	25.000,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	83.005,87 €	-	83.005,87 €	-	0,00 €
Beteiligungen	219.450,00 €	-	-	-	219.450,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.000.000,00 €	1.500.000,00 €	3.500.000,00 €	-	5.000.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	10.000,00 €	-	-	-	10.000,00 €
Finanzanlagevermögen	7.337.455,87 €	1.500.000,00 €	3.583.005,87 €	0,00 €	5.254.450,00 €
Anlagevermögen gesamt	404.282.247,85 €	13.227.664,62 €	3.874.148,03 €	0,00 €	413.635.764,44 €

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
860.099,30 €	27.394,79 €	49.473,14 €	838.020,95 €	50.753,85 €	44.143,07 €
166.953.537,42 €	6.976.438,31 €	-	173.929.975,73 €	217.604.672,36 €	216.746.791,32 €
1.860.404,19 €	93.569,18 €	-	1.953.973,37 €	5.327.529,60 €	2.358.540,77 €
4.670.634,51 €	-	-	4.670.634,51 €	1.282.731,60 €	1.282.731,60 €
7.965,49 €	-	-	7.965,49 €	0,00 €	0,00 €
7.795,69 €	6.068,38 €	-	13.864,07 €	107.700,21 €	113.768,59 €
1.277.978,19 €	139.632,81 €	228.938,87 €	1.188.672,13 €	457.137,86 €	376.818,58 €
0,00 €	-	-	0,00 €	947.682,71 €	383.583,26 €
174.778.315,49 €	7.215.708,68 €	228.938,87 €	181.765.085,30 €	225.727.454,34 €	221.262.234,12 €
0,00 €	-	-	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	0,00 €	83.005,87 €
0,00 €	-	-	0,00 €	219.450,00 €	219.450,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	5.000.000,00 €	7.000.000,00 €
0,00 €	-	-	0,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.254.450,00 €	7.337.455,87 €
175.638.414,79 €	7.243.103,47 €	278.412,01 €	182.603.106,25 €	231.032.658,19 €	228.643.833,06 €

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

Rücklagenspiegel zum 31.12.2025

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	1.053.807,26 €	14.825,00 €	0,00 €	1.068.632,26 €
Ergebnisrücklagen	164.370.509,34 €	6.133.369,88 €	0,00 €	170.503.879,22 €
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.572.999,76 €	0,00 €	0,00 €	56.572.999,76 €
2. Gesetzliche Rücklage	38.514.837,77 €	716.248,09 €	0,00 €	39.231.085,86 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	69.282.671,81 €	5.417.121,79 €	0,00 €	74.699.793,60 €

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von -7,2 T€.

Unter den sonstigen Rückstellungen sind kurzfristige Teilbeträge von wesentlicher Bedeutung für Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 1.888,0 T€, für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 517,5 T€ sowie Prozessrisiken in Höhe von 116,0 T€ bilanziert. Des Weiteren wurden 63,3 T€ für künftige Altersteilzeitverpflichtungen zurückgestellt und mit dem entsprechenden Aktivguthaben verrechnet.

Zu den Rückstellungen erfolgten im Berichtszeitraum verzinsungsrelevante Zuführungen in Höhe von 6,1 T€.

Verbindlichkeiten

Im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel sind die Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten der Verbindlichkeiten dargestellt.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	davon gesichert (durch Grund- pfandrecht)
gegenüber Kreditinstituten	61.710.045,89 € (68.154.794,49 €)	7.700.548,57 € (8.162.831,23 €)	18.881.953,03 € (23.827.474,18 €)	35.127.544,29 € (36.164.489,08 €)	61.710.045,89 € (68.154.794,49 €)
aus erhaltenen Anzahlungen	15.641.581,72 € (16.076.300,92 €)	15.641.581,72 € (16.076.300,92 €)	-	-	-
aus Vermietung	343.560,87 € (409.200,08 €)	343.560,87 € (409.200,08 €)	-	-	-
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.715.614,70 € (4.213.952,63 €)	3.715.614,70 € (4.213.952,63 €)	-	-	-
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 € (3.048,40 €)	0,00 € (3.048,40 €)	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	322.286,80 € (213.022,82 €)	322.286,80 € (213.022,82 €)	-	-	-
Gesamt	81.733.089,98 € (89.070.319,34 €)	27.723.592,66 € (29.078.356,08 €)	18.881.953,03 € (23.827.474,18 €)	35.127.544,29 € (36.164.489,08 €)	61.710.045,89 € (68.154.794,49 €)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Erhaltene Anzahlungen

Unter den Erhaltenen Anzahlungen sind 41,5 T€ Vorauszahlungen der Mieter für den Zeitraum 01.01. bis 31.10.2025 für das zum 01.11.2025 erworbene Wohn- und Geschäftsgebäude Johannesstraße 112 in Erfurt, ausgewiesen.

Latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2025 wurden erstmalig passive latente Steuern in Höhe von 284,2 T€ gebildet.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren.

Es bestehen ausschließlich Differenzen aufgrund geringerer steuerlicher Buchwerte in den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten infolge der Übertragung von stillen Reserven bei der Veräußerung von Immobilien gemäß § 6b EstG, welche nicht dem steuerbegünstigten Bereich zuzuordnen sind und die zu passiven latenten Steuern führen. Den Berechnungen lag ein unternehmensindividueller Steuersatz von 27,64% zugrunde. Dieser ermittelt sich durch einen Gewerbesteuersatz von 16,45% (Hebesatz 470%) sowie einem durchschnittlichen Körperschaftsteuersatz inklusive Solidaritätszuschlag von 11,19%. Die ab dem Jahr 2027 beschlossenen Absenkungen des Körperschaftsteuersatz wurden bereits berücksichtigt. Steuerliche Verlustvträge konnten nicht einbezogen werden.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit umfassen neben Mieterträgen und sonstigen Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit auch die abgerechneten Betriebs- und Heizkosten des Vorjahres (14.516,8 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten wesentliche periodenfremde Erträge von 205,8 T€ aus Rückstellungsaufösungen. Darüber hinaus sind 399,2 T€ Baukostenzuschüsse in dieser Position enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten 1,9 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden 8,0 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen zum größten Teil aus den Sachkosten der Verwaltung, einschließlich der Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 169,8 T€ und enthalten keine wesentlichen periodenfremde sowie außergewöhnlichen Aufwendungen.

D | Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die treuhänderisch verwalteten Bankbestände der Wohnungseigentumsverwaltung belaufen sich zum 31.12.2025 auf 8.412,8 T€.

Weiterhin sind 5.863,8 T€ durch bereits bis zum Bilanzstichtag beauftragte Bauleistungen sowie 1.197,6 T€ aus der vereinbarten Umstellung des ERP-Systems als sonstige finanzielle Verpflichtungen gebunden.

Derivate Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr wurde ein Zinsswap (Sicherungsgeschäft) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus einem variabel verzinslichen Darlehen (Grundgeschäft) verwendet. Diesem liegt ein Darlehensvertrag mit identischem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Für den Zinsswap und ebenso für das zugrundeliegende Darlehen besteht die Laufzeit bis zum 29.09.2028.

Auf Grundlage des anerkannten Bewertungsmodells Black&Scholes ergibt sich zum Bewertungsstichtag 31.12.2025 für das Swapgeschäft ein Nominalwert von 451,7 T€. Die Marktwerte betragen für den Festzins 31,3 T€ und für den variablen Zins -15,7 T€. Entsprechend § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und dem am 31. Dezember 2025 bestehenden Darlehen (Restvaluta in Höhe von 451,7 T€) gebildet.

Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 29.09.2028 (Ende der Laufzeit von Sicherungs- und Grundgeschäft) vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden

Entsprechend § 246 Abs.2 HGB wurden Vermögenswerte, die dem Zugriff anderer Gläubiger entzogen sind und der Absicherung von Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit diesen verrechnet. Die Erfüllungsbeträge der Verpflichtungen belaufen sich auf insgesamt 444,5 T€. Der Zeitwert des dazugehörigen Deckungsvermögens entspricht den Anschaffungskosten und beträgt 280,8 T€.

Arbeitnehmer der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

	2025	2024
Angestellte	54	53
Gewerbliche Arbeitnehmer	4	4
Gesamt:	58	57
Auszubildende	5	5

Zum Bilanzstichtag bestand für einen Beschäftigten eine Altersteilzeitvereinbarungen nach dem sogenannten Blockmodell gemäß Altersteilzeitgesetz, mit Beginn der Freistellungsphase ab 01.01.2026.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Das Gesamtguthaben der Mitglieder zum Jahresende 2025 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 38,6 T€ auf nunmehr 7.524,2 T€. Neben den übernommenen Geschäftsanteilen besteht pro Mitglied eine satzungsgemäße Nachschusspflicht von 300,00€. Die Haftsumme insgesamt ist im Berichtszeitraum um 22,8 T€ angestiegen und lag am Bilanzstichtag bei 2.754,0 T€.

Der Mitgliederbestand und das Geschäftsguthaben entwickelten sich wie folgt:

	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025
Mitglieder	8.632	596	554	8.674
Anteile	49.940	3.278	3.056	50.162
Geschäftsguthaben	7.485.700,00 €	494.750,00 €	456.200,00 €	7.524.250,00 €

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 HGB sind nach dem Ende des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 7.162.480,92€ erzielt. Davon wurden satzungsgemäß (§ 40) 716.248,09€ (10%) in die gesetzliche Rücklage sowie 2.864.992,37€ in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn zum 31.12.2025 beläuft sich auf 3.581.240,46€. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, diesen Bilanzgewinn zur Stärkung des Eigenkapitals ebenfalls in die anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Mitglieder des Vorstandes

Iris Liebgott
kaufmännischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur-Ökonom

Matthias Kittel
technischer Vorstand, Dipl.-Ingenieur (TH)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Hiemann
Vorsitzender, Rechtsanwalt

Marlen Gottschall
stellv. Vorsitzende, Steuerberaterin

Martina Esche
Schriftführerin, Dipl.-Betriebswirtin (FH), Bankangestellte

Holger May
Dipl.-Ingenieur, selbst. Bauingenieur/Architekt

Sacha Gleichmann
stellv. Schriftführer, Bürokaufmann

Dr. Reik Kalnbach
Rechtsanwalt (ab 18. Juni 2025)

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Erfurt, 24. April 2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Der Vorstand



VORSTAND FINANZEN
Iris Liebgott



VORSTAND TECHNIK
Matthias Kittel

#BERICHT DES AUF SICHTS- RATES



Scannen sie einfach den QR-Code für die digitale Version vom Bericht.

WAS HAT EIN BERG IN DEN ALPEN MIT DER WBG ERFURT ZU TUN?

Rund 4 Mio. € investierten wir in die Herrichtung unserer Wohnungen zur Vermietung. Würde man diesen Betrag in 2-Euro-Münzen stapeln, entstünde ein Turm von etwa 4.400 Metern Höhe – fast so hoch wie das Matterhorn. Ein echter Berg an Investitionen – für modernes Wohnen und ein Zuhause zum Wohlfühlen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

DER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT ERFURT eG FÜR DAS JAHR 2025

Sehr geehrte Damen und Herren Vertreter,

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie strategische Entwicklung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG betrafen, informiert. Der Aufsichtsrat überwachte und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens und hat sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Vertreterversammlung fand am 18.06.2025 statt. Diese Versammlung ist nicht nur ein jährliches partnerschaftliches Zusammentreffen der gewählten Vertreter unserer Genossenschaft, sondern ein wichtiger Termin für den Jahresabschluss und die Rechenschaft des Vorstands sowie des Aufsichtsrates gegenüber dem höchsten Gremium. In der Versammlung fand die Nachwahl von Herrn Dr. Raik Kalnbach in den Aufsichtsrat der Genossenschaft statt.

Aufsichtsratsstätigkeit im Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichtet. Alle für die Genossenschaft bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden mit dem Vorstand erörtert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

2025 haben vier turnusmäßige gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stattgefunden. Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet: Hauptausschuss, Bauausschuss, Prüfungsausschuss.

Schwerpunkte der Überwachungs- und Beratungstätigkeit des Aufsichtsrats waren neben der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und der Prüfung des Jahresabschlusses insbesondere der Bau- und Kostenstand der Investitionsmaßnahmen, vor allem der laufenden Bauprojekte, die Finanz- und Wirtschaftsplanung einschließlich der Plan-Ist-Analysen sowie die aktuelle Vermietungsentwicklung.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der aktualisierten Langfristplanung, der damit verbundenen Ausweitung der Investitionstätigkeit in die Bestände und das Wohnumfeld sowie der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Wohnungsangebote in den kommenden zehn Jahren.

Der Aufsichtsrat wurde kontinuierlich über den Stand des Erwerbs eines Wohn- und Geschäftshauses in der Johannesstraße in Erfurt unterrichtet und in die maßgeblichen Entscheidungsschritte eingebunden. Darüber hinaus standen der Aufsichtsratsvorsitzende und die Ausschussvorsitzenden auch zwischen den Gremiensitzungen mit dem Vorstand in regelmäßigem intensivem Kontakt und berieten über die aktuelle Lage sowie wichtige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft.

Für die im Jahr 2026 turnusgemäß stattfindenden Wahl der Vertreterversammlung wurden zwei Mitglieder des Aufsichtsrats in den Wahlausschuss berufen.

Die Aufsichtsräte nehmen ihre gesetzlichen Verpflichtungen zur Weiterbildung wahr, indem sie Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. besuchten, an fachlichen Erfahrungsaustauschen teilnahmen und durch den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig in den Sitzungen zu neuen gesetzlichen Anforderungen informiert wurden.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die ständigen Ausschüsse des Aufsichtsrates haben sich, wie bereits in den Vorjahren, intensiv mit den ihnen zugewiesenen Themen beschäftigt. Der Prüfungsausschuss befasste sich in seinen planmäßigen zwei Sitzungen mit der ausführlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2024 sowie der Fortschreibung der langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung bis 2035. Der Bauausschuss tagte einmal und beschäftigte sich neben der allgemeinen Überwachung der geplanten Bauinvestitionen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld, schwerpunktmäßig mit den Ausschreibungsunterlagen der künftigen Baumaßnahmen Sofioter Straße, Alfred-Delp-Ring und Körnerstraße sowie mit dem Ankauf eines Wohn- und Geschäftshauses in Erfurt, Johannesstraße 112.

In den zwei Sitzungen des Hauptausschusses wurden unter anderem Themen der Compliance-Organisation der Genossenschaft, des Internen Kontrollsystems sowie der Personalentwicklung beraten. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen über die Arbeit der Ausschüsse und bereiteten die zu fassende Beschlüsse vor.

Feststellung des Jahresabschlusses 2025

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2025 der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG wurden vom Vorstand nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt und im Rahmen der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft. In der gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung am 19. Mai 2026 stellte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung vor und erläuterte die Kennzahlen des Jahresabschlusses 2025. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt, und erneut wurde die sehr gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hervorgehoben.

Nach der abschließenden eigenen Prüfung durch den Finanz- und Prüfungsausschuss stimmt der Aufsichtsrat der Einschätzung des Vorstands zur Lage der Genossenschaft vollumfänglich zu. Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers und des Prüfungsausschusses wurden in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt und gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 sowie den Lagebericht festzustellen und den Organen für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Dank

Das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2025 bestätigt die wirtschaftliche Solidität unserer Genossenschaft. Die anstehenden Investitions Herausforderungen der nächsten Jahre, auch vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Krisen, erscheinen gut bewältigbar. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und die hervorragende Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Ebenso spricht der Aufsichtsrat allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und ihr genossenschaftliches Engagement aus und freut sich auf eine weiterhin förderliche Zusammenarbeit.

Erfurt, 19. Mai 2026



AUFSICHTSRATSVORSITZENDER
RA Michael Hiemann



STELLVERTR. AUFSICHTSRATSVORSITZENDE
StB Marlen Gottschall

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG



Anschrift

Johannesstraße 59
99084 Erfurt

Gründung

25. Juni 1957 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Adolf Diesterweg“

Registereintrag

12. September 1957
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena
GNR 100097

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern können nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes die Generalversammlung als Vertreterversammlung durchführen, wenn die Satzung der Genossenschaft dies bestimmt. Entsprechend § 30 der Satzung der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG hat die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern zu bestehen. Die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft besteht seit der Vertreterwahl 2021 aus 93 Vertreterinnen und Vertretern.

Aufsichtsrat

Amtszeit

MICHAEL HIEMANN
Vorsitzender

2021 – 2026

MARLEN GOTTSCHALL
stellvertretende Vorsitzende

2021 – 2026

MARTINA ESCHE
Schriftführerin

2021 – 2026

SACHA GLEICHMANN
Stellvertretender Schriftführer

2021 – 2026

HOLGER MAY

2021 – 2026

DR. REIK KALNBACH

2025 – 2026

Vorstand

IRIS LIEBGOTT
Vorstand Finanzen

hauptamtlich

MATTHIAS KITTEL
Vorstand Technik

hauptamtlich

#WBGGOODFUTURE

Herausgeber

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Johannesstraße 59
99084 Erfurt

www.wbg-erfurt.de

Fotos

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Generiert mit KI (erweitert/bearbeitet)

Texte

Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
ideenwert GmbH & Co. KG

Gestaltung & Druck

ideenwert GmbH & Co. KG

© 2026

