



Erfurt - Süd eG

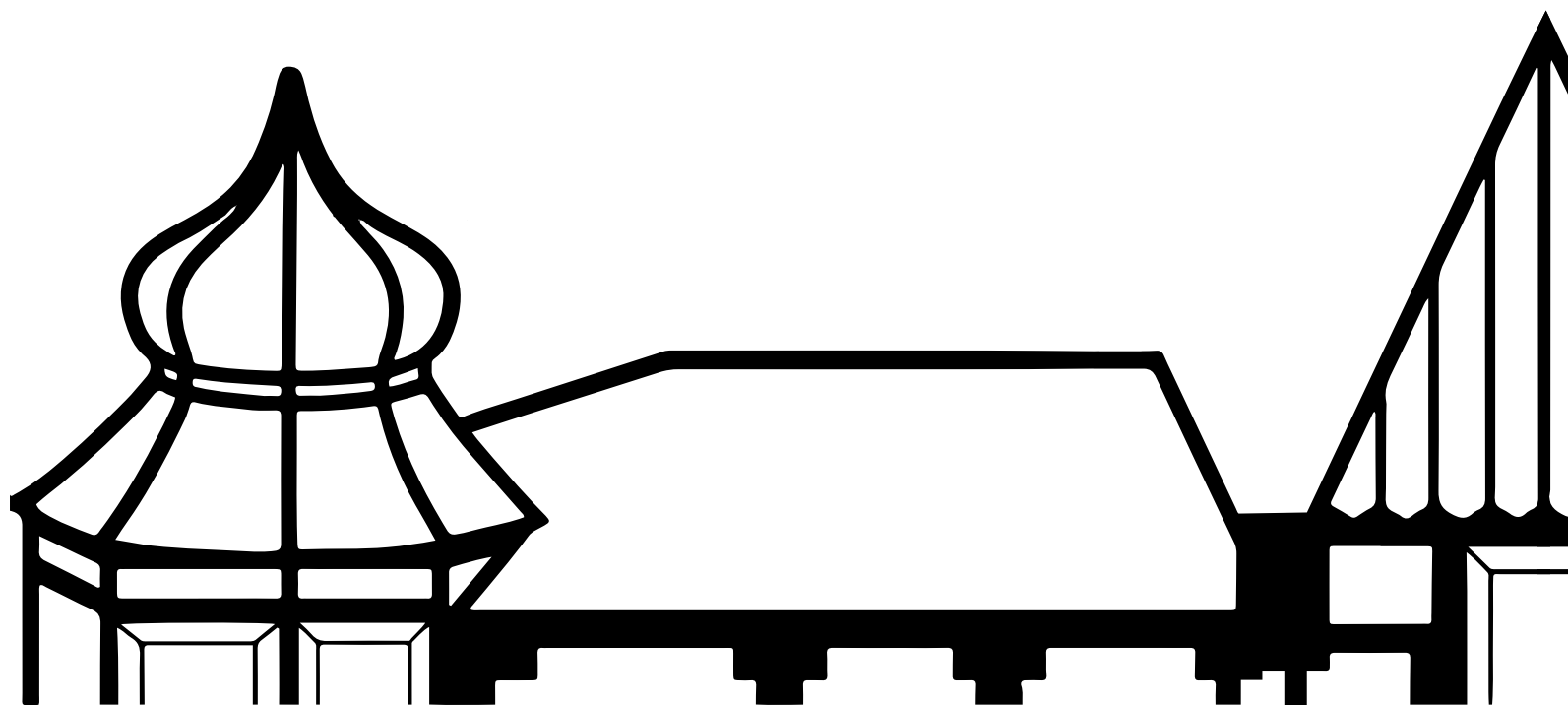
GESCHÄFTSBERICHT **2025**

HERAUSGEBER:

GWG Erfurt-Süd eG
Viktor-Scheffel-Straße 4
99096 Erfurt

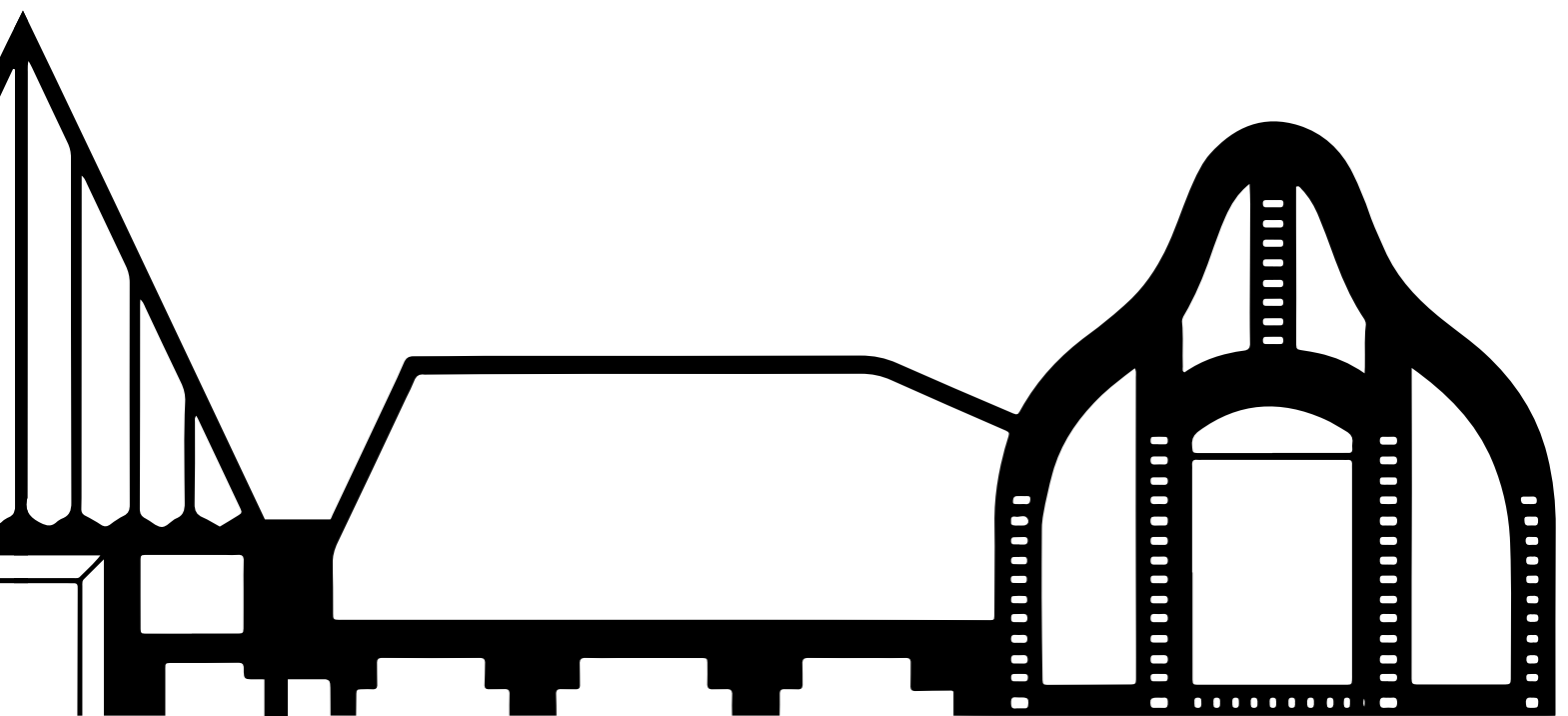
0361 346 05 07
info@gwg-erfurt-sued.de
www.gwg-erfurt-sued.de

Amtsgericht Jena
GnR 100 225



Inhaltsverzeichnis

BERICHT DES VORSTANDES	Seite 4
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	Seite 12
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2025	
Bilanz zum 31.12.2025	Seite 15
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025	Seite 17
ANHANG JAHRESABSCHLUSS 2025	
A Allgemeine Angaben	Seite 18
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 18
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 19
D Sonstige Angaben	Seite 20
E Nachtragsbericht	Seite 21
F Ergebnisverwendung	Seite 21
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	Seite 22
ANLAGEN JAHRESABSCHLUSS 2025	Seite 24



BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Mitglieder,

das Geschäftsjahr 2025 ist abgeschlossen und stellte uns erneut vor Herausforderungen. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt weiterhin angespannt. Sowohl anhaltende hohe Bau- und Energiekosten als auch steigende Anforderungen an eine ordnungsgemäße und vorausschauende Geschäftsführung erhöhen den Druck. Vor diesem Hintergrund war unser Handeln in besonderem Maße von Vorsicht, Abwägung und einer konsequenten Priorisierung geprägt.

Unser zentrales Leitbild bleibt dabei bestehen. Das Wohnumfeld unserer Mitglieder nachhaltig zu sichern und die Qualität unseres Bestandes langfristig zu bewahren.

Investitionstätigkeiten haben wir weiterhin mit Augenmaß fortgeführt. Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes bleiben dringend erforderlich, werden jedoch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ihrer Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage sorgfältig priorisiert. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verantwortung in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten, bildet dabei die Grundlage unserer Entscheidungsfindung.

Die Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern war auch im vergangenen Jahr von großer Bedeutung. In einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld ist ein gemeinsames Verständnis für notwendige Maßnahmen und deren Auswirkungen unerlässlich. Die Bereitschaft zum konstruktiven Dialog und zur Mitwirkung an tragfähigen Lösungen bildet eine wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen, Ihre Geduld und die Unterstützung.

UNTERNEHMENSZWECK

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt – Süd eG hat ihren Sitz in Erfurt. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Viktor-Scheffel-Straße 4, 99096 Erfurt.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt – Süd eG wurde am 30. Mai 1898 gegründet und ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter der Registernummer GnR 100 225 eingetragen.

Der satzungsgemäße Zweck besteht in der sicheren, nachhaltigen und sozial verantwortungsvollen Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Zugleich gilt es den Gebäudebestände langfristig zu sichern und den Ressourceneinsatz konsequent zu priorisieren, um sowohl die bauliche Substanz als auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu bewahren.

WOHNUNGSBESTAND

Mit klarem Fokus auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder verwalten und bewirtschaften wir weiterhin einen Bestand von 137 Wohneinheiten sowie vier Gewerbeobjekte und eine Gästewohnung.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt zwei Wohnungswechsel verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Reduzierung um vier Fälle. Die im Zuge frei gewordenen Wohnungen wurden aufgrund des Instandhaltungszustandes vollsaniert.

Ein strukturell bedingter Leerstand aufgrund von Unvermietbarkeit war auch im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Die nutzungsbezogene Leerstandsquote lag somit weiterhin bei 0 %. Der im Zusammenhang mit Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstandene temporäre Leerstand belief sich im Zuge der Wohnungswechsel auf insgesamt 4 Monate (Vorjahr: 6,5 Monate).

INVESTITIONEN IM BESTAND

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung verfolgen wir das Ziel, die Wohnqualität nachhaltig zu erhalten und den Sanierungstau konsequent abzubauen. Dafür fließen die generierten Mieteinnahmen im Wesentlichen in die bauliche und technische Weiterentwicklung der Liegenschaft sowie in laufende Instandhaltungsmaßnahmen. Zum Bilanzstichtag ergeben sich – in gerundeter Darstellung – folgende Aufwendungen:

	2025	2024
Systematische Instandhaltung und Modernisierung	115.000 EUR	300.000 EUR
Laufende Instandhaltung	185.000 EUR	240.000 EUR
Planbare Instandhaltung und Modernisierung	50.000 EUR	45.000 EUR

Im Rahmen der systematischen Instandhaltung und Modernisierung wurden die leer gezogenen Wohnungen baulich umfangreich entwickelt. Die dafür eingesetzten Mittel betrugen ca. 60 Tsd. EUR (240 Tsd. Vorjahr). Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl an Wohnungswechseln sowie die teilweise in das Folgejahr verschobenen Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden die Mittel u.a. eingesetzt für:

- Sanierung von Abwasserleitungen
- Erneuerung von Hauseingangstüren

Die Mittel der laufenden Instandhaltung wurden u.a. eingesetzt für:

- Austausch und Reparaturarbeiten an Etagengasheizungen
- umfangreiche Kleinreparaturen
- Sanierung einer Gebäudefassade

Die Mittel der planbaren Instandhaltung & Modernisierung wurden u.a. eingesetzt für:

- Einbau von Kellerdeckendämmung
- Einbau von Brandschutztüren an Kellereingängen

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Zur Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage zitieren wir auszugsweise aus dem Jahresabschluss 2025:

	2025	2024
Bilanzsumme	8.030.654,59 EUR	7.787.808,85 EUR
Jahresüberschuss	159.043,78 EUR	147.684,73 EUR
Bilanzgewinn	143.139,40 EUR	132.916,26 EUR

15.904,38 EUR vom Jahresüberschuss werden in die gesetzliche Ergebnismrücklage eingestellt. Dem Aufsichtsrat wurde vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in die andere Rücklage einzustellen. Am Bilanzstichtag konnten auf den Gesamtbestand der Genossenschaft bezogen folgende Durchschnittswerte verzeichnet werden:

	2025	2024
Miet-Soll monatlich inkl. BK	100.765,09 EUR	99.029,51 EUR
Miet-Soll monatlich ohne BK	86.124,09 EUR	86.024,68 EUR
Kaltniete durchschnittlich	6,45 EUR/qm	6,46 EUR/qm

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 8.448,63 EUR. Dies liegt hauptsächlich an der durchgeführten Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen zur Mitte des Geschäftsjahres.

Die durchschnittliche Kaltniete liegt zum Bilanzstichtag unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind insbesondere die ausbleibende Fluktuation, die Sanierung der Leerwohnungen über den Jahreswechsel sowie einzelne Flächenkorrekturen im Wohnungsbestand zum Jahresbeginn.

MITGLIEDERWESEN

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder blieb im Berichtsjahr weitgehend stabil und unterlag lediglich geringen Schwankungen. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 193 Mitglieder in der Genossenschaft eingetragen. Dabei entwickelte sich der Mitgliederbestand bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2025	2024
Zugänge	1	4
Abgänge	4	3
Summe	193	196
Anteile der Mitglieder	956	971

PERSONAL

Im Vorstand gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine Veränderungen. Somit gehören dem Vorstand weiterhin an:

Jens Schenk (hauptamtlich)
Maximilian Büttner (hauptamtlich)
Kornelia Huck (nebenamtlich)

Vom Vorstand wurden im vergangenen Jahr 12 Vorstandssitzungen und 4 gemeinsame Beratungen mit dem Aufsichtsrat durchgeführt. Alle Sitzungen wurden protokolliert.

AUSBLICK

Das wirtschaftliche und politische Umfeld bleibt weiterhin anspruchsvoll und erhöht die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Geschäftsführung. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Bau- und Finanzierungskosten wird die konsequente Steuerung der notwendigen Investitionen intensiver fokussiert, um die wirtschaftlichen Stabilität zu sichern.

Weiterhin zunehmende gesetzliche Anforderungen - insbesondere im Zusammenhang mit Klimaschutz, energetische Sanierung sowie Digitalisierung - und ein enger werdender rechtlicher Rahmen erschweren die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Bestandes zusätzlich.

Daher werden künftig sämtliche Maßnahmen, unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und politischer Anforderungen, einer konsequenten Prüfung unterzogen und entsprechend ihrer Priorität umgesetzt.

Die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erfolgt weiterhin bedarfsorientiert. Frei werdende Wohnungen werden auch künftig unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Zustandes sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen instand gesetzt und modernisiert.

Die begonnenen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Bestandes werden weitergeführt. Hierzu zählen insbesondere die Dämmung der Kellerdecken sowie der obersten Geschossdecken, deren Fortschritt sukzessive ausgebaut wird. Darüber hinaus werden die noch verbleibenden Kellertüren schrittweise durch Brandschutztüren ersetzt.

Parallel wird künftig ein stärkerer Fokus auf die Sanierung der Fassaden gelegt. Die im vergangenen Geschäftsjahr gewonnenen Erkenntnisse verdeutlichen, dass in diesem Bereich substanzielle Risiken für die Gebäudesubstanz bestehen können, die einen erhöhten Instandhaltungs- und Investitionsbedarf nach sich ziehen.

Die notwendige Strangsanierung bleibt unter Berücksichtigung der kommenden kommunalen Wärmeplanung wesentlicher Bestandteile der zukünftigen Planung.

RISIKEN KÜNFTIGER ENTWICKLUNG

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Risikoprüfung wird die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft weiterhin auf Basis definierter Kennzahlen kontinuierlich überwacht. Die Bewertung dieser Kennzahlen erfolgt jedes Quartal in gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die festgehaltenen Schwellenwerte in den Bereichen Liquidität sowie Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen zu keinem Zeitpunkt unterschritten. Aus Sicht des operativen Geschäfts ergibt sich somit weiterhin eine stabile Unternehmenssituation.

Wesentliche Risiken ergeben sich jedoch aus der mittel- bis langfristigen Betrachtung der Genossenschaft. Auf Grundlage aktueller Analysen und Entwicklungen lassen sich hierbei zwei zentrale Risikobereiche identifizieren, die potenziell Auswirkungen auf die zukünftige Stabilität haben können.

Der erste Risikobereich betrifft die personelle Entwicklung im Vorstandsbereich. Vor dem Hintergrund des Ausscheidens der beiden hauptamtlichen Vorstandsmitglieder innerhalb der kommenden zwei bis drei Jahre besteht das Risiko von Einschränkungen in der operativen Steuerungs- und Umsetzungsfähigkeit der Genossenschaft. In diesem Zusammenhang kommt der frühzeitigen Klärung der personellen Nachfolge durch den Aufsichtsrat eine wesentliche Bedeutung zu.

Der zweite Risikobereich ergibt sich aus der finanziellen Entwicklung in Verbindung mit dem künftig zu erwartenden Sanierungsbedarf. Auf Basis aktueller Einschätzungen ist davon auszugehen, dass innerhalb der kommenden zehn Jahre ein signifikanter Anteil des bislang nicht sanierten Wohnungsbestandes einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen wird. Ergänzend hierzu bestehen weiterhin Anforderungen im Bereich der energetischen Erhöhung sowie Instandhaltungsbedarfe bei Dachkonstruktionen, Fassaden, Balkonen sowie den Wärme- und Trinkwasserversorgungssystemen.

Die in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung steigender Bau-, Energie- und Verbraucherpreise hat zu einem dauerhaft erhöhten Kostenniveau geführt. Gleichzeitig sind Ertragssteigerungen aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen der Genossenschaft sowie der sozialen Bindung bei der Gestaltung der Nutzungsentgelte nur eingeschränkt realisierbar.

Hieraus ergibt sich ein strukturelles Spannungsfeld zwischen steigenden Bewirtschaftungs- und Investitionskosten, bestehenden Sanierungsbedarfen sowie begrenzten Einnahmepotenzialen. Dieses führt mittel- bis langfristig dazu, dass notwendige Investitionen nicht im erforderlichen Umfang umgesetzt werden können, ohne die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu beeinträchtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr operativ stabil aufgestellt war und die definierten Risikokennzahlen eingehalten wurden. Gleichzeitig zeigen sich jedoch insbesondere in der mittel- bis langfristigen Perspektive strukturelle Herausforderungen, die sich aus personellen Veränderungen im Vorstandsbereich sowie aus dem steigenden Investitions- und Finanzierungsbedarf ergeben.

Vor diesem Hintergrund werden Anstrengungen zur frühzeitigen Steuerung dieser Entwicklungen weiter intensiviert. Hierzu zählen insbesondere die rechtzeitige Klärung der personellen Nachfolge im Vorstand, die konsequente Priorisierung von Investitionsmaßnahmen sowie eine weiterhin vorsichtige und an den finanziellen Rahmenbedingungen ausgerichtete Bewirtschaftung des Bestandes. Darüber hinaus werden vorsorglich alternative Handlungsoptionen entwickelt und bewertet, um auf den Fall vorbereitet zu sein, dass die identifizierten Risikobereiche nicht im erforderlichen Maße gelöst werden können.

Ziel bleibt die langfristige Sicherung von sozial verantwortungsvollem Wohnraum für die Mitglieder.

SCHLUSSWORT

Wir bitten weiterhin alle Mitglieder keine eigenen Absprachen mit Handwerkern zu treffen und bedanken uns bei denen, die sich daran orientieren. Sollten Sie bauliche Veränderungen in Ihrer Wohnung vollziehen wollen, nehmen Sie Kontakt mit uns auf und wir prüfen gemeinschaftlich eine mögliche Umsetzung. Nachträglich eingereichte Rechnungen werden ohne vorherige schriftliche Zusage einer Kostenübernahme nicht erstattet. Bauliche Veränderungen oder eigenmächtige Eingriffe in die technische Gebäudeausrüstung (Elektrik, Heizung, Wasser, Abwasser, Sanitär) sowie fest verbauter Bestandsgegenstände sind ohne Genehmigung des Vorstandes generell nicht zulässig.

Achten Sie bitte weiterhin darauf, dass Flucht- und Rettungswege von Brandlasten freigehalten werden. Darüber hinaus muss gemäß LBO Thüringen eine lichte Bewegungsfläche von 1 m in der Breite und 2 m in der Höhe in Fluren und Treppenhäusern gewährleistet sein.

Eingetragene Mitglieder mit gültiger Fahrerlaubnis zwischen 25 und 70 Jahren können das Firmenfahrzeug weiterhin kostenfrei für Transportwege nutzen. Der verbrauchte Kraftstoff ist eigenständig zu ersetzen und das Fahrzeug im ursprünglichen Zustand zurückzugeben. Bei Interesse an unserem Angebot wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

Abschließend bedanken wir uns für die Kooperation aller Mitglieder bei umgesetzten Bauvorhaben. Uns ist bewusst, dass handwerkliche Maßnahmen zu Unruhe führen und oft als störend empfunden werden. Umso mehr schätzen wir Ihre Geduld und Ihre Verständnis! Dank Ihres Mitwirkens konnten alle geplanten und notwendigen Maßnahmen erfolgreich realisiert werden.

Wir wünschen Ihnen weiterhin ein zufriedenes Wohnen und freuen uns auf die zukünftigen gemeinsamen Jahre.

DER VORSTAND

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der erste Teil des Berichtes bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2025 (Januar – Dezember 2025).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum seine Aufgaben laut Satzung wahrgenommen.

Laut Satzung vorgesehene Versammlungen wurden wie folgt durchgeführt und protokolliert:

Sitzungen des Aufsichtsrates: 5

Davon gemeinsame Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand: 4

Gegenstand dieser Sitzungen waren unter anderem:

- Beratung und Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat zum Prüfungsbericht des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) für das Geschäftsjahr 2024.
- Review der mittel- und langfristigen Planung des Vorstandes sowie der tatsächlichen Entwicklung in Bezug auf die vorangegangene Planung.
- Die Struktur und Aussagekraft der Risikoanalyse und der mittel- und langfristigen Planung des Vorstandes sowie die Berichterstattung des Vorstandes dazu wurden erneut bewertet. Sie haben sich im Berichtszeitraum bewährt und wurden weiterentwickelt.
- Der Planungshorizont des Vorstandes wurde auf die folgenden 10 Jahre erweitert, zunächst qualitativ und beginnend auch quantitativ.

Wie bereits seit Juni 2023 wurden nach Bedarf zusätzlich zu den gemeinsamen Sitzungen Arbeitstreffen durchgeführt. Teilnehmer waren Mitglieder des Vorstandes und der Aufsichtsratsvorsitzende, bedarfsweise weitere Aufsichtsratsmitglieder.

Inhalte dieser Treffen waren Informationen des Vorstandes über Schwerpunkte seiner operativen Arbeit und bedarfsweiser Austausch dazu. Diese Arbeitstreffen sollen fortgeführt werden.

Der Aufsichtsrat ist weiterhin im Konsens mit dem Vorstand zu den Zielen, grundsätzlichen Vorgehensweisen und dem Erhalt der Selbständigkeit unserer Genossenschaft.

Ergänzung zu den Monaten Januar – Mai 2026:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Planungshorizontes auf 10 Jahre und insbesondere den Herausforderungen des Personalwechsels im Vorstand ab/nach 2028 arbeiten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam an der Vorbereitung von Szenarien für die zukunftsichere und nachhaltige mittel- sowie langfristige Perspektive der Genossenschaft. Beim Aufsichtsrat liegt dabei die Verantwortung für die personelle Entwicklung des Vorstandes.

Wir bedanken uns erneut beim Vorstand für die gute und konstruktive Zusammenarbeit und bei unseren Mitgliedern für das Vertrauen.

Volker Winkler
Aufsichtsratsvorsitzender

**JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2025**

erstellt von

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

BILANZ ZUM 31.12.2025

AKTIVA

A. Anlagenvermögen

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.642,00	1.000,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.673.635,47		5.919.453,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00		1,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.296,00		1.503,00
4. Anlagen im Bau	224.987,04		47.934,01
		5.899.919,51	5.968.891,48
Summe Anlagenvermögen		5.901.561,51	5.969.891,48

B. Umlaufvermögen

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		174.998,03	161.174,80
2. Andere Vorräte		13.068,22	17.424,31
		188.066,25	178.599,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	571,31		0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	3.174,19		4.085,17
		3.745,50	4.085,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	642.392,99		446.084,20
2. Bausparguthaben	1.293.818,98		1.189.148,89
		1.936.211,97	1.635.233,09
Summe Umlaufvermögen		2.128.023,72	1.817.917,37

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	1.069,36	0,00
Bilanzsumme	8.030.654,59	7.787.808,85

PASSIVA

A. Eigenkapital

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	152.960,00		155.360,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	3.200,00		2.400,00
		156.160,00	157.760,00
II. Kapitalrücklage		13.592,59	13.542,59
III. Ergebnissrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebnissrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	751.412,41		734.970,66
3. andere Ergebnissrücklagen	1.158.517,37		1.025.601,11
		3.385.674,92	3.236.316,91
IV. Bilanzgewinn		147.975,75	132.916,26
Summe Eigenkapital		3.703.403,26	3.540.535,76

B. Rückstellung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen	27.900,00	21.550,00

C. Verbindlichkeiten

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.057.580,00		4.050.000,00
2. erhaltene Anzahlungen	168.446,15		154.431,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	88,52		0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.750,37		18.529,19
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.481,18		2.518,47
		4.299.346,22	4.225.479,34

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	5,11	243,75
Bilanzsumme	8.030.654,59	7.787.808,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2025 BIS 31.12.2025

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.201.177,40	1.192.728,77
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		13.823,23	2.516,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.775,70	20.470,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Betriebswirtschaftungstätigkeit		517.851,47	542.689,16
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-Versorgung und für Unterstützung	120.890,63 28.054,27		104.244,00 22.529,68
		148.944,90	126.773,68
6. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		248.698,90	251.727,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		78.097,29	58.734,93
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.433,91	11.083,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.675,00	78.675,00
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,77 -	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		178.943,45	168.198,96
12. Sonstige Steuern		19.899,67	20.514,23
13. Jahresüberschuss		159.043,78	147.684,73
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage		15.904,38	14.768,47
15. Bilanzgewinn		143.139,40	132.916,26

ANHANG JAHRESABSCHLUSS 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt-Süd eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena unter der Nummer GnR 100 225.

Der Jahresabschluss 2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel/Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bestimmungen der Formblattverordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde in der aktuellen Fassung beachtet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, dem niedrigeren beizulegenden Wert bzw. dem Erinnerungswert am Bilanzstichtag bewertet, abnutzbares Anlagevermögen vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Für die Wohnbauten wurden die Abschreibungen nach der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Die Abschreibungen auf nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden so bemessen, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Wohngebäude	40 und 50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	25 Jahre
Außenanlagen	9, 10 und 19 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13 Jahre

Die im Jahr 2025 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 800,00 EUR netto wurden gemäß § 6 Abs.

2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt.

Unfertige Leistungen wurden in Höhe der Anschaffungskosten bewertet. Wertberichtigung auf Grund von Wohnungsleerständen wurden vorgenommen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu ihren Nennwerten aktiviert.

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert (§ 253 Abs. 1 HGB).

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel laut Anlage 1.

2. Unter den **Unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des

Zeitraumes 01.01. bis 31.12.2025 in Höhe von 174.998,03 EUR ausgewiesen (Vorjahr: 161.174,80 EUR).

3. **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

Geschäftsguthaben	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Zugang während des Geschäftsjahres EUR	Abgang im Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	2.400,00	3.200,00	2.400,00	3.200,00
der verbleibenden Mitglieder	155.360,00	800,00	3.200,00	152.960,00

5. **Rücklagenspiegel:**

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	13.542,59	50,00	0,00	13.592,59

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Vorjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Sonderrücklage gem. § 27 Abs 2 DMBilG	1.475.745,14	0,00	0,00	0,00	1.475.745,14
Gesetzliche Rücklage	734.970,66	0,00	15.904,38	0,00	750.875,04
Andere Gewinnrücklagen	1.025.601,11	132.916,26	0,00	0,00	1.158.517,37

6. Es bestehen **Sonstige Rückstellungen** mit einem nicht unerheblichen Umfang für:

Aufstellung Jahresabschluss, Steuer und Offenlegung 2025	5.200,00 EUR
Prüfungskosten 2025	6.000,00 EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen 2025	5.700,00 EUR
Erstellung BK-Abrechnung 2025	4.800,00 EUR
CO2-Abgabe 2024 & 2025	1.500,00 EUR
Aufsichtsratsvergütung 2025	4.500,00 EUR

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

7. Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben

sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel laut Anlage 2. Das zum 31.12.2025 ausgewiesene Vorrauszahlungsdarlehen i. H. v. 500 TEUR ist mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr ausgewiesen. Nach Zuteilung des Bausparvertrages im Jahr 2026 erfolgt planmäßig die Ablösung durch angesammeltes Bausparguthaben i. H. v. 250 TEUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

8. **Sonstige Verbindlichkeiten**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern i. H. v. 1.510,57 EUR (Vorjahr: 1.635,82 EUR) enthalten.

9. **Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der GuV sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

D. **SONSTIGE ANGABEN**

1. Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	1
Technische Mitarbeiter	0	1

4. Mitgliederbewegung:

Stand am 01.01.2025	196 Mitglieder	mit	971 Anteilen
Zugänge	1 Mitglied		
Abgänge	4 Mitglieder		
Stand am 31.12.2025	193 Mitglieder	mit	956 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.400,00 EUR verringert.

5. Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (15.904,38 EUR) des Geschäftsjahres 2025

in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Volker Winkler	Vorsitzender
Cornelia Herholz	Stellvertreterin
Ines Heß	Schriftführerin
Bernd Sprenger	
Uwe Zaubitzer	

8. Mitglieder des Vorstandes:

Jens Schenk	(hauptamtlich)
Maximilian Büttner	(hauptamtlich)
Kornelia Huck	(nebenamtlich)

E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 159.043,78 EUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 15.904,38 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 143.139,40 EUR in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSS 2024

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung des uns vorgelegten Jahresabschlusses, für den der Vorstand die Verantwortung trägt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter kritischer Würdigung von Buchführung und Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Gemäß § 53 Abs. 1 GenG unterlag der Jahresabschluss keiner Jahresabschlussprüfung im Sinne des HGB.

Die Genossenschaft bewirtschaftete 2024 unverändert 137 Wohnungen. Für die Instandhaltung wendete sie im Geschäftsjahr 2024 Tsd. € 345,2 auf.

Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von Tsd. € 236,1 durchgeführt.

Nach dem Ergebnis unserer kritischen Würdigung des Jahresabschlusses sowie der Buchführung haben wir keine Mängel bzw. Unplausibilitäten im Jahresabschluss festgestellt.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 45,5 %. Die Vermögenslage ist ausgeglichen.

Bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (November 2025) war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet. Nach den Planungen der Genossenschaft ist dies auch mittelfristig der Fall.

Die Ertragslage wird beeinflusst durch ein positives Betriebsergebnis von Tsd. € + 124,2, ein neutrales Ergebnis in Höhe von Tsd. € 12,4 und ein positives Zinsergebnis in Höhe von Tsd. € + 11,1.

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch gestiegene Umsatzerlöse in Höhe von Tsd. € 1.192,7 (Vorjahr: Tsd. € 1.151,3) und gesunkene Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von Tsd. € 345,2 (Vorjahr: Tsd. € 375,8) beeinflusst.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von Tsd. € 147,7 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen grundsätzlich nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Erfurt, 14. November 2025

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

signiert
Karsten Näther
Wirtschaftsprüfer
08.12.2025



ANLAGEN JAHRESABSCHLUSS 2025

Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.DEZEMBER 2025

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibung				Zuschreibung	Buchwert	Buchwert			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.238,00	392,11		1.880,79	5.510,90	2.238,00	1.630,90			3.868,90			1.642,00	1.000,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	1.880,79		1.880,79 -	0,00	0,00				0,00			0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.238,00	2.272,90		0,00	5.510,90	2.238,00	1.630,90			3.868,90			1.642,00	1.000,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.515.484,61	423,01			11.515.907,62	5.596.031,14	246.241,01			5.842.272,15			5.673.635,47	5.919.453,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29				511,29	510,29				510,29			1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.419,47	619,99			17.039,46	14.916,47	826,99			15.743,46			1.296,00	1.503,00
4. Anlagen im Bau	47.934,01	177.053,03			224.987,04	0,00				0,00			224.987,04	47.934,01
Summe Sachanlagen	11.580.349,38	178.096,03			11.758.445,41	5.611.457,90	247.068,00			5.858.525,90			5.899.919,51	5.968.891,47
Summe Anlagevermögen	11.583.587,38	180.368,93		0,00	11.763.956,31	5.613.695,90	248.698,90			5.862.394,80			5.901.561,51	5.969.891,48

Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2025

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit					Art der Sicherung
		Bis 1 Jahr EUR	Zwischen 1 und 5 Jahren EUR	Über 5 Jahre EUR	gesichert EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	4.057.580,00 (4.050.000,00)	507.580,00 (0,00)	1.300.000,00 (500.000,00)	2.250.000,00 (3.550.000,00)	4.057.580,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld	
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	168.446,15 (154.431,68)	168.446,15 (154.431,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	88,52 (0,00)	88,52 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	70.750,37 (18.529,19)	70.750,37 (18.529,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.518,47 (1.780,98)	2.518,47 (1.780,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten insgesamt (im Vorjahr)	4.299.346,22 (4.225.479,34)	749.346,22 (175.479,34)	1.300.000,00 (500.000,00)	2.250.000,00 (3.550.000,00)	4.057.580,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld	