Erfurt - Süd eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

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 10

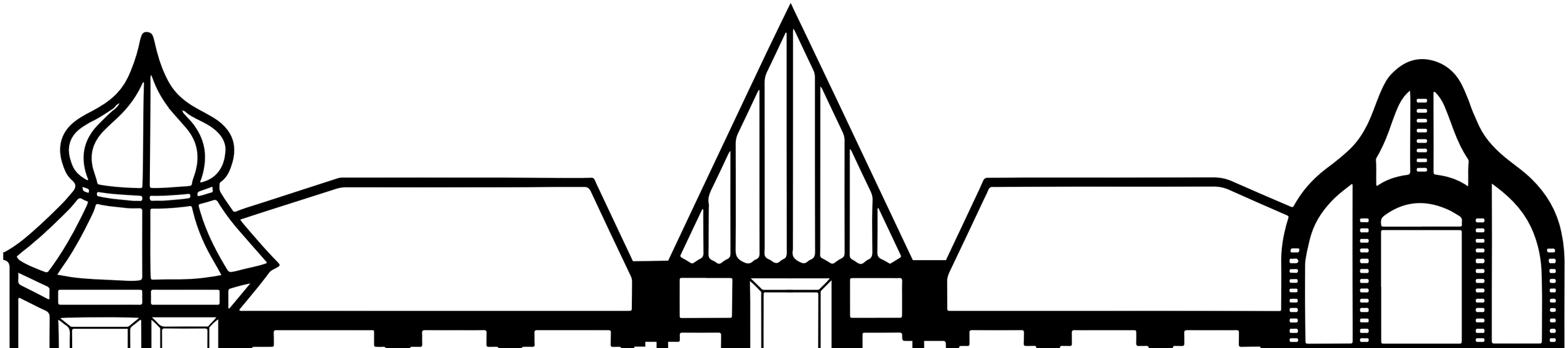
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024 Seite 13
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 Seite 15

ANHANG JAHRESABSCHLUSS 2024

A Allgemeine Angaben Seite 16
B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Seite 16
C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung Seite 17
D Sonstige Angaben Seite 18
E Nachtragsbericht Seite 19
F Ergebnisverwendung Seite 19

ANLAGEN Seite 20



BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Mitglieder,

ein weiteres ereignisreiches Jahr liegt hinter uns – geprägt von herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Veränderungen, jedoch auch von engagierter Zusammenarbeit und erfolgreichen Maßnahmen zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands – gezeichnet durch gestiegene Bau- und Energiekosten, zunehmender Regulierungsdichte sowie vermehrten Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung – stellte uns als Vorstand auch im vergangenen Jahr vor weitere Herausforderungen. Wir arbeiten kontinuierlich daran, innerbetriebliche Prozesse zu optimieren, Risiko fundiert zu bewerten und daraus verantwortungsbewusste sowie vorausschauende Handlungen abzuleiten. Unsere fortlaufenden Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Liegenschaft tragen maßgeblich dazu bei, die Genossenschaft wirtschaftlich stabil zu halten und das Wohnen sozial verantwortungsbewusst zu sichern.

Besonders erfreulich war im vergangenen Jahr die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern. Ihr Engagement und die genossenschaftliche Solidarität sind das Fundament, auf dem unser Wohnmodell seit über einem Jahrhundert basiert. Trotz Herausforderungen haben wir gemeinschaftlich individuelle Lösungen gefunden, um unseren Bestand zukunftssicher aufzustellen und die Wohnqualität weiter zu verbessern.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und für Ihre Unterstützung. Wir freuen uns darauf, die Zukunft unserer Genossenschaft weiterhin gemeinsam zu gestalten.

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 zentrale Zweck unserer Genossenschaft liegt in der sicheren, beständigen und sozial verantwortungsvollen Bereitstellung von Wohnraum für unsere Mitglieder. In herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Zeiten bleibt unser Ziel unverändert - die Bewahrung des bezahlbaren Wohnraums.

WOHNUNGSBESTAND

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben sechs Wohnungswechsel stattgefunden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Wohnungswechsel damit um zwei gestiegen. Die frei gewordenen Wohnungen wurden abhängig vom Zustand teil- oder vollsaniert.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnte kein Leerstand aufgrund von Unvermietbarkeit verzeichnet werden. Damit liegt die nutzungsbezogene Leerstandsquote bei 0,00 %. Der entstandene Leerstand aufgrund Instandsetzungs- sowie Modernisierungsarbeiten belief sich in der Summe der Wohnungswechsel auf sechseinhalb Monate (Vorjahr: 8,5 Monate).

INVESTITIONEN IM BESTAND

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung setzen wir uns für die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität ein. Dabei fließen die Mieteinnahmen in die bauliche und technische Überarbeitung von Wohnungen, in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen sowie Wohnumfeld-Verbesserungen.
Zum Bilanzstichtag konnten die folgenden Aufwendungen - gerundet - bilanziert werden:

	2024
Systematische Instandhaltung und Modernisierung	300.000 EUR
Laufende Instandhaltung	240.000 EUR
Planbare Instandhaltung und Modernisierung	45.000 EUR

Im Rahmen der systematischen Inst. & Mod. wurden leergezogene Wohnungen, abhängig vom Bedarf, baulich umfangreich entwickelt. Die dafür eingesetzten Mittel betrugen ca. 240 Tsd. EUR (158 Tsd. Vorjahr). Darüber hinaus wurden die Mittel u.a. eingesetzt für:

- Sanierung von Abwasserleitungen
- Sanierung der verbliebenen Schornsteine

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

- Austausch und Reparaturarbeiten an Etagengasheizungen
- umfangreiche Kleinreparaturen
- Sanierung eines Gebäudedaches

Die Mittel der planbaren Inst. & Mod. wurden u.a. eingesetzt für:

- Einbau von Brandschutztüren an Kellereingängen
- Errichtung eines Mülltonnenstandplatzes
- Kellerdeckendämmungen

Wir sind auch im letzten Jahr persönlich handwerklich tätig gewesen, um im Rahmen kleinerer Reparatur- sowie Sanierungsarbeiten Baukosten einzusparen und Ausführungszeiten zu reduzieren.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Zur Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage zitieren wir auszugsweise aus dem Jahresabschluss 2024:

	2024	2023
Bilanzsumme	7.787.808,85 EUR	7.679.797,26 EUR
Jahresüberschuss	147.684,72 EUR	44.777,05 EUR
Bilanzgewinn	132.916,26 EUR	40.299,34 EUR

14.768,47 EUR vom Jahresüberschuss werden in die gesetzlichen Ergebnisrücklagen eingestellt.
Dem Aufsichtsrat wurde vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in die andere Rücklage einzustellen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 41.402,50 EUR. Am Bilanzstichtag konnten auf den Gesamtbestand der Genossenschaft bezogen folgende Durchschnittswerte verzeichnet werden:

	2024	2023
Miet-Soll monatlich	99.029,51 EUR	97.027,96 EUR
Kaltmiete durchschnittlich	6,46 EUR/qm	6,32 EUR/qm

MITGLIEDERWESEN

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder blieb weiterhin beständig und unterliegt geringen Schwankungen. So gingen zum Bilanzstichtag 196 eingetragene Mitglieder aus dem Mitgliederwesen hervor.

Dabei entwickelte sich der Mitgliederbestand bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2024	2023
Zugänge	4	6
Abgänge	3	8
Summe	196	195
Anteile der Mitglieder	971	966

PERSONAL

Im Vorstand gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen. Die Vorstände Frau Huck sowie Herr Schenk wurden einstimmig für drei weitere Jahre in ihren Ämtern vom Aufsichtsrat verlängert. Somit gehören dem weiterhin Vorstand an:

Jens Schenk (Hauptamtlich)
Maximilian Büttner (Hauptamtlich)
Kornelia Huck (Nebenamtlich)

Vom Vorstand wurden im vergangenem Jahr 12 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsame Beratungen mit dem Aufsichtsrat durchgeführt. Alle Sitzungen wurden protokolliert.
Außerhalb der protokollierten Sitzungen hat sich der gesamte Vorstand in regelmäßigen Abständen zu aktuellen Themen beraten. Um den engen Austausch mit dem Aufsichtsrat beizubehalten fanden weiterhin regelmäßige Treffen mit dem Vorsitzenden und/oder anderen Aufsichtsratsmitgliedern statt.

PROGNOSE DES VORSTANDES

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir uns weiterhin den Herausforderungen gestellt, unsere kleine Wohnungsgenossenschaft zukunftssicher zu gestalten. Dabei galt es zunehmende Richtlinien zu beachten, neue Verordnungen zu berücksichtigen und dabei vorausschauend zu planen. Trotz Hürden haben wir eine Menge geschafft, verbessert und geplant. Wir konnten unsere Ziele in der Bewirtschaftung einhalten und haben mit der erfolgreichen Entkernung des Saunageländes einen ersten Meilenstein des Projektes erreicht. In den kommenden Geschäftsjahren werden wir die Ausführung der Baumaßnahme weiter vorantreiben und erfolgreich zum Abschluss bringen. Damit schaffen wir zwei weitere Gästewohnungen sowie drei Mikro-Apartments zur langfristigen Nutzung. Parallel streben wir an, bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahres die Dämmung der Kellerdecken weiter voranzutreiben und über 55% unseres Bestandes entsprechend zu erschließen. Weiterhin planen wir bis Ende der nächsten zwei Geschäftsjahre alle restlichen Kellertüren durch Brandschutztüren zu ersetzen.

Themen wie die Wärmewende und Strangsanierung bleiben weiterhin zentrale Bestandteile unserer zukünftigen Planung. Wir werden die nötigen Maßnahmen wohl überlegt planen und vorbereiten. Stets unter dem Blickwinkel, das Wohnen in der Genossenschaft attraktiv zu gestalten sowie zu bewahren.

Nach andauernden Verhandlungen und rechtlichen Prüfungen der Vertragsgrundlagen, konnten wir letztes Geschäftsjahr einen erfolgreichen vertraglichen Abschluss mit der Telekom zum Thema Glasfaser erwirken. Unserer Liegenschaft wird zukunftssicher an das kommende Glasfasernetz angeschlossen - und das auf Bedarf unserer Mitglieder, ohne zusätzliche Baukosten.

Wohnungen werden weiterhin nach dem geltenden Standard bedarfsorientiert hergerichtet.

RISIKEN KÜNFTIGER ENTWICKLUNG

Im Rahmen einer ordentlichen und verantwortungsvollen Geschäftsführung verfolgen wir weiterhin das Ziel, mit Hilfe eines etablierten Risikomanagementsystems potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu reduzieren und - wenn möglich - vollständig zu vermeiden. Gemeinsam mit dem Prüfverband der Thüringer Wohnungswirtschaft haben wir solche Kennzahlen identifiziert, die potenzielle Risiken unserer Genossenschaft erfassen. Diese werden fortlaufend bewertet, um die Unternehmensentwicklung im Auge zu behalten. Die Bewertung erfolgt gemeinschaftlich mit dem Aufsichtsrat - in unseren gemeinsamen Sitzungen, quartalsweise.

Rückblickend auf das letzte Geschäftsjahr lässt sich festhalten, dass die Genossenschaft in den Bereichen Leerstandsquote und Liquidität sowie Investitions- und Instandhaltungskosten zu keinem Zeitpunkt die vom Verband festgelegten Grenzwerte unterschritten hat. Aus Sicht des operativen Tagesgeschäftes ergibt sich somit eine stabile Unternehmenssituation.

Ein für uns bedeutendes Risiko ergibt sich jedoch aus der langfristigen Betrachtung des Sanierungsbedarfs. Auf Basis einer aktuellen Bewertung des Instandhaltungsaufwandes der kommenden zehn Jahre ziehen wir die Prognose, dass etwa ein Drittel des gesamten Wohnbestandes, welcher noch nicht saniert ist, in diesem Zeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit sanierungsfällig wird. Hinzu kommen sowohl bestehende als auch wachsende Anforderungen der energetischen Ertüchtigung sowie Instandhaltungserfordernisse an Dächern und am Wärme- sowie Trinkwasserversorgungsnetz unserer Liegenschaft.
Gleichzeitig hat die Entwicklung der vergangenen Jahre - insbesondere der starke Anstieg von Bau-, Energie- und Erzeugerpreisen - zu einem deutlichen Anstieg der Baukosten geführt. In der Konsequenz müssen wir künftig mit erheblichen Instandhaltungsaufwendungen bei zugleich gestiegenem Preisniveau rechnen. Durch unsere soziale Verantwortung, die uns bei der Festlegung der Nutzungsentgelter bindet, steigen unsere Einnahmen jedoch nicht im gleichen Maße wie die Bewirtschaftungskosten.
Diese wachsende Diskrepanz zwischen steigenden Bewirtschaftungskosten und der Bewahrung sozialverträglicher Nutzungsentgelter verstärkt das Risiko, dass notwendige Investitionen in Sanierung und Instandhaltung nicht im erforderlichen Rahmen realisiert werden können, ohne die wirtschaftliche Stabilität zu gefährden.

Um die Solvenz sowie den Bestand langfristig zu sichern und die Entgelte weiterhin sozialverträglich zu garantieren, werden wir uns konsequent an unseren finanziellen Rahmenbedingungen orientieren und die Investitionen in den Bestand nach klar definierten Prioritäten ausrichten. Die Herrichtung der Wohneinheiten hat für uns dabei die höchste Priorität. Weitere Maßnahmen werden entsprechend ihrer Dringlichkeit sowie baulichen Erfordernisse priorisiert und schrittweise im Rahmen unser vorausschauenden Investitionsplanung umgesetzt.

SCHLUSSWORT

Wir bitten weiterhin alle Mitglieder keine unabgestimmten eigenen Absprachen mit den 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 verbaute 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.

Bei Beschnitt-Wünschen zu Pflanzen und Bäumen bitten wir weiterhin um textliche Mitteilung bis zum 30. September 2025 an die Geschäftsstelle. Der Beschnitt erfolgt unter Maßgabe der Baumschutzsatzung Erfurts sowie der Beachtung unserer Verkehrssicherungspflicht.

Wir bieten unseren Mitgliedern weiterhin die Möglichkeit, alte Elektrogeräte kostenfrei über unsere Geschäftsstelle zu entsorgen. Bitte kontaktieren Sie uns direkt und geben Sie Ihre alten Geräte während der Geschäftszeiten persönlich bei uns ab.

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 an unserer Geschäftsstelle.

Unsere GWG blickt auf eine lange geschichtsträchtige Vergangenheit zurück. Ein Großteil der Historie wurde bereits dokumentiert - doch die letzten Jahrzehnte fehlen noch. Im Rahmen eines kleinen Projektes möchten wir diese Lücke schließen, die Chronik bis zur Gegenwart fortführen und in ein allgemein zugängliches Format überführen.
Haben Sie Lust mitzuwirken? Dann melden Sie sich gern bis zum 31. Juli 2025 bei uns.

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 in unserer Genossenschaft und freuen uns auf die zukünftigen gemeinsamen Jahre.

DER VORSTAND

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Dieser Bericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2024 (Januar – Dezember 2024).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum seine Aufgaben laut Satzung wahrgenommen.

Laut Satzung vorgesehene Versammlungen wurden wie folgt durchgeführt und protokolliert:

Sitzungen des Aufsichtsrates: 9
Davon gemeinsame Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand: 3

Gegenstand dieser Sitzungen waren unter anderem:

- Beratung und Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat zum Prüfungsbericht des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) für das Geschäftsjahr 2023
- Review der mittel- und langfristigen Planung des Vorstandes sowie der tatsächlichen Entwicklung in Bezug auf die vorangegangene Planung
- Verlängerung der Gültigkeit der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates (entspricht weiterhin der aktuellen Mustergeschäftsordnung des vtw)
- Rahmenplanung der Aufsichtsratstätigkeit für das laufende und kommende Jahr

Herr Schenk und Frau Huck wurden mit Wirkung zum 01.10.2024 als Vorstände für die nächsten drei Jahre entsprechend Satzung wiederbestellt.

Die Struktur und Aussagekraft der mittel- und langfristigen Planung des Vorstandes und die Aussagekraft der Berichterstattung des Vorstandes dazu haben sich im Berichtszeitraum bedeutend weiterentwickelt, werden seit Herbst 2024 in vierteljährlichem Rhythmus aktualisiert und in den gemeinsamen Sitzungen besprochen.

Wie bereits im Vorjahr wurde eine Finanz- und Kassenprüfung für einen Beispielmonat (Finanzprüfung) bzw. mehrere Beispielmonate (Kassenprüfung) durchgeführt. Dabei wurden die Belege aller Geschäftsvorfälle im Prüfungszeitraum einbezogen. Es gab keine Beanstandungen, die Nachweisführung war ordentlich und aussagekräftig.

Wie bereits seit Juni 2023 wurden ca. alle 1-2 Monate bzw. 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.

Mit den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern wurden auch 2024 persönliche Gespräche durchgeführt, in denen persönliche Ziele, Wirksamkeit und Perspektive gemeinsam besprochen wurden. Das soll jährlich so fortgeführt werden.

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

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

Volker Winkler
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2024

erstellt von

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

BILANZ ZUM 31.12.2024

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		1000,00	2.000,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.919.453,47		5.974.568,47
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00		20,49
3.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.503,00		2.995,00
4.	Anlagen im Bau	47.934,01		0,00
5.	Bauvorbereitungskosten	0,00		4.998,00
			5.968.891,48	5.982.581,96
Summe Anlagenvermögen			5.969.891,48	5.984.581,96

B. Umlaufvermögen

			Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	unfertige Leistungen		161.174,80	158.658,61
2.	Andere Vorräte		17.424,31	0,00
			178.599,11	158.658,61
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegen-stände			
1.	Forderungen aus Vermietung	0,00		507,53
2.	sonstige Vermögensgegenstände	4.085,17		2.471,10
			4.085,17	2.978,63
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut-haben bei Kreditinstituten und Schecks	446.084,20		504.145,23
2.	Bausparguthaben	1.189.148,89		1.027.019,00
			1.635.233,09	1.531.164,23
Summe Umlaufvermögen			1.817.917,37	1.692.801,47

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	0,00	2.413,83
Bilanzsumme	**7.787.808,85**	**7.679.797,26**

PASSIVA

A. Eigenkapital

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	155.360,00		154.560,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	2.400,00		6.400,00
		157.760,00	160.960,00
II. Kapitalrücklage		13.542,59	13.342,59
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebnisrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	734.970,66		720.202,19
3. andere Ergebnisrücklagen	1.025.601,11		985.301,77
		3.236.316,91	3.181.249,10
IV. Bilanzgewinn		132.916,26	40.299,34
Summe Eigenkapital		3.540.535,76	3.395.851,03

B. Rückstellung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen	21.550,00	32.100,00

C. Verbindlichkeiten

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.050.000,00		4.050.000,00
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestelllungen	154.431,68		153.683,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.529,19		46.276,95
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.518,47		1.780,98
		4.225.479,34	4.251.741,23

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	243,75	105,00

Bilanzsumme	**7.787.808,85**	7.679.797,26

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.192.728,77	1.151.326,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.516,19	2.311,52
3. Gesamtleistung		**1.195.244,96**	1.153.637,79
4. sonstige betriebliche Erträge a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen b) übrige sonstige betriebliche Erträge	 12.370,74 8.099,59		 285,57 2.058,06
		20.470,33	2.343,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		542.689,16	577.145,62
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	 104.244,00 22.529,68		 102.746,80 23.480,42
		126.773,68	126.227,22
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		251.727,30	246.389,75
8. sonstige betriebliche Aufwendungen a) Raumkosten b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben c) Reparaturen und Instandhaltungen d) Fahrzeugkosten e) Werbe- und Reisekosten f) verschiedene betriebliche Kosten g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens h) übrige und sonstige betriebliche Aufwendungen	 2.998,48 3.111,27 874,99 2.144,86 77,90 48.348,03 1.108,00 71,40		 2.110,27 3.041,11 700,65 2.145,07 41,70 55.609,59 0,00 3.009,54
		58.734,93	66.657,93
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.083,74	4.405,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.675,00	78.675,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-0,24
12. Ergebnis nach Steuern		**168.198,96**	**65.291,28**
13. sonstige Steuern		20.514,23	20.514,23
14. Jahresüberschuss		**147.684,73**	44.777,05
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage		14.768,47	4.477,71
16. Bilanzgewinn		**132.916,26**	40.299,34

Anhang Jahresabschluss 2024

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 2024 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.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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
Betriebsvorrichtungen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13 Jahre

Die im Jahr 2024 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 31.12.2024 in Höhe von 161.174,80 EUR ausgewiesen(Vorjahr: 158.658,61 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	6.400,00	2.400,00	6.400,00	2.400,00
der verbleibenden Mitglieder	154.560,00	3.200,00	2.400,00	155.360,00

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	13.342,59	200,00	0,00	13.542,59

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	720.202,19	0,00	14.768,47	0,00	734.970,66
Andere Gewinnrücklagen	985.301,77	40.299,34	0,00	0,00	1.025.601,11

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

Aufstellung Jahresabschluss, Steuer und Offenlegung 2024	5.100,00 EUR
Prüfungskosten 2024	8.000,00 EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen 2024	1.100,00 EUR
Erstellung BK-Abrechnung 2024	4.800,00 EUR
CO2-Abgabe 2023 & 2024	2.500,00 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. 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. 1.635,82 EUR (Vorjahr: 1.566,10 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

4. Mitgliederbewegung:

Stand am 01.01.2024	195 Mitglieder mit 966 Anteilen
Zugänge	4 Mitglieder
Abgänge	3 Mitglieder
Stand am 31.12.2024	196 Mitglieder mit 971 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 800,00 EUR erhöht.

5. Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (14.768,47 EUR) des Geschäftsjahres 2024 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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 147.684,73 EUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 14.768,47 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 132.916,26 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

ANLAGEN

Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31.DEZEMBER 2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibung					Zuschreibung Geschäftsjahr	Buchwert Geschäftsjahr	Buchwert Vorjahr
	01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR	01.01.2024 EUR	Abschreibung Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, Ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.238,00				3.238,00	1.238,00	1.000,00			2.238,00		1.000,00	2.000,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	3.238,00				3.238,00	1.238,00	1.000,00			2.238,00		1.000,00	2.000,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.492.021,55	193.234,84	169.771,78		11.515.484,61	5.517.453,08	248.348,84	169.770,78		5.596.031,14		5.919.453,47	5.974.568,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29				511,29	490,80	19,49			510,29		1,00	20,49
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	115.083,40	1.973,97	100.637,90		16.419,47	112.088,40	2.358,97	99.530,90		14.916,47		1.503,00	2.995,00
4. Anlagen im Bau	0,00	42.936,01		4.998,00	47.934,01	0,00				0,00		47.934,01	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	4.998,00			- 4.998,00	0,00	0,00				0,00		0,00	4.996,00
Summe Sachanlagen	11.612.614,24	238.144,82	270.409,68	0,00	11.580.349,38	5.630.032,28	250.727,30	269.301,68		5.611.457,90		5.968.891,48	5.982.581,96
Summe Anlagevermögen	**11.615.852,24**	**238.144,82**	**270.409,68**	**0,00**	**11.583.587,38**	**5.631.270,28**	**251.727,30**	**269.301,68**		**5.613.695,90**		**5.969.891,48**	**5.984.581,96**

Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				
	EUR	Bis 1 Jahr EUR	Zwischen 1 und 5 Jahren EUR	Über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	0,00 (0,00)	500.000,00 (500,000,00)	3.550.000,00 (3.550.000,00)	4.050.000,00 (4.050.000,00)	Buchgrundschuld
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	154.431,68 (153.683,30)	154.431,68 (153.683,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	18.529,19 (46.276,95)	18.529,19 (46.276,95)	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)	**4.225.479,34** (4.251.741,23)	**175.479,34** (201.741,23)	**500.000,00** (500.000,00)	**3.550.000,00** (3.550.000,00)	**4.050.000,00** (4.050.000,00)	Buchgrundschuld