



---

Erfurt - Süd eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2023

**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 31.12.2023	
Bilanz zum 31.12.2023	Seite 13
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	Seite 15
ANHANG JAHRESABSCHLUSS 2023	
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

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSZWECK

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt – Süd eG. hat ihren Sitz in Erfurt. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Viktor-Scheffel-Straße 4, 99099 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.

Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Garagen. Der Hauptschwerpunkt liegt dabei in der zielgruppen- und bedarfsorientierten Bestandsmodernisierung sowie -sanierung, um eine beständige sowie wertstabile Liegenschaft zu bewahren.

Die Aufgabe der GWG Erfurt-Süd sieht die Bereitstellung von sozial verantwortbaren sowie zeitgemäßen und sicheren Wohnraum für ihre Mitglieder vor. Unser Ziel ist es, trotz der anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen und politischen Umstände den sozial verantwortbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu bewahren.

### WOHNUNGSBESTAND UND VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft bewirtschaftet einen Bestand von 137 Wohneinheiten sowie vier Gewerbeobjekte und eine Gästewohnung.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden 4 Wohnungswechsel statt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Wohnungswechsel konstant geblieben. Die frei gewordenen Wohnungen wurden abhängig vom Zustand teil- oder vollsaniert.

Weiterhin konnte kein Leerstand aufgrund von Unvermietbarkeit verzeichnet werden. Damit liegt die nutzungsbezogene Leerstandsquote, wie im Vorjahr, bei 0,00 %. Der Leerstand aufgrund von Sanierungsarbeiten belief sich in der Summe der Wohnungswechsel auf 8,5 Monate.

### MITGLIEDERWESEN

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder blieb weiterhin beständig und unterliegt geringen Schwankungen. So gingen zum Bilanzstichtag 195 eingetragene Mitglieder aus dem Mitgliederwesen hervor.

Dabei entwickelte sich der Mitgliederbestand bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2023	2022
Zugänge	6	4
Abgänge	8	7
Summe	195	197
Anteile der Mitglieder	966	976

### INVESTITIONEN IM BESTAND

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung sowie -verwaltung setzt sich der Vorstand für die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität ein. Geprägt wurden die Investitionen durch allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen sowie Wohnumfeld-Verbesserungen.

Zum Bilanzstichtag konnten somit folgende Aufwendungen als Bestandsinvestition verzeichnet werden:

	2023	2022
Bauliche Instandhaltung	370.768,39 EUR	142.734,15 EUR
Instandhaltung Außenanl.	5.020,51 EUR	223,21 EUR

Im Rahmen der Bautätigkeit wurden leergezogene Wohnungen, abhängig vom Bedarf, baulich umfangreich entwickelt. Die dafür eingesetzten Mittel betragen ca. 158 Tsd. EUR (292 Tsd. Vorjahr). Neben der bedarfsgerechten Wohnungsherrichtung wurden die Mittel weiterhin eingesetzt für:

- Austausch und Reparaturarbeiten an Etagengasheizungen
- Balkonsanierungen
- Kellerdeckendämmungen
- Sanierung der Abwasserleitungen
- Sanierung von Treppenhäusern
- Schornsteinsanierung
- umfangreiche Kleinreparaturen

Parallel sind die Vorstandsmitglieder weiterhin persönlich handwerklich tätig, um im Rahmen kleinerer Reparatur- und Sanierungsarbeiten verwaltungstechnischen Aufwand sowie Bauzeiten und -kosten zu reduzieren.

## PERSONAL

Im Vorstand gab es im vergangenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen. Weiterhin gehören dem Vorstand an:

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

Vom Vorstand wurden im Jahr 2023 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. Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat wurde durch monatliche Treffen mit dem Vorsitzenden und/oder anderen Aufsichtsratsmitgliedern intensiviert.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Zur Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage zitieren wir auszugsweise aus dem Jahresabschluss 2023:

	2023	2022
Bilanzsumme	7.679.797,26 EUR	7.582.988,93 EUR
Jahresüberschuss	44.777,05 EUR	266.284,29 EUR
Bilanzgewinn	40.299,34 EUR	239.655,86 EUR

Dabei werden 4.477,71 EUR vom Jahresüberschuss in die gesetzlichen Ergebnismrücklagen eingestellt. Parallel wurde dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in die andere Rücklage einzustellen.

Der geringe Jahresüberschuss resultiert aus steigenden Baukosten und einem deutlich höheren Investitionsvolumen in den Bestand als in den Vorjahren.

Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 6.134,25 EUR. Am Bilanzstichtag konnten auf den Gesamtbestand der Genossenschaft bezogen folgende Durchschnittswerte verzeichnet werden:

	2023	2022
Miet-Soll	97.027,96 EUR	90.893,71 EUR
Kaltmiete durchschnittlich	6,32 €/qm	5,86 €/qm

## PROGNOSE DES VORSTANDES

Im vergangenen Jahr sahen wir uns neuen Herausforderungen gegenüber. Es galt mehr Richtlinien zu beachten, neue Verordnungen zu berücksichtigen und dabei vorausschauend zu planen. Trotz Hürden haben wir eine Menge geschafft, verbessert und geplant – stets unter dem Blickwinkel das Wohnen in der Genossenschaft attraktiv zu gestalten sowie zu bewahren.

Zukünftig erwarten uns weitere anspruchsvolle Aufgaben. Die Wärmewende und energetische Sanierung nehmen dabei einen großen Teil unserer zukünftigen Betrachtungsweise ein. Parallel ist das Thema der Strangsanierung in unseren Gebäuden ein wichtiger Schwerpunkt der kommenden Jahre. Glasfaser wird als zukunftsweisende digitale Schnittstelle unsere Liegenschaft anbinden. Die Wohnungen werden weiterhin nach dem geltenden Standard bedarfsorientiert hergerichtet. Die ehemalige Saunafläche soll umstrukturiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zugleich möchten wir unseren Dienstleistungsgedanken rund um den Mitgliederservice auch zukünftig bewahren und entwickeln. Dabei bleibt unser persönlicher Einsatz bei den Belangen unserer Mitglieder, der Übernahme von Kleinreparaturen sowie punktuellen Bauleistungen im Fokus.

Die autonome und unternehmerische Kontinuität der GWG hat für uns weiterhin eine hohe Priorität. Wir wollen die Vorteile und die Einzigartigkeit unserer Genossenschaft bewahren, das soziale Bewusstsein in der Gemeinschaft stärken und die wirtschaftliche Unabhängigkeit wahren. Dabei setzen wir uns weiterhin für eine Vollvermietung der Liegenschaft ein und möchten das harmonische soziale Gefüge bewahren.

## RISIKEN KÜNFTIGER ENTWICKLUNG

Im Rahmen einer ordentlichen und verantwortungsbewussten Geschäftsführung sieht unsere Strategie eine Reduzierung und mögliche Vermeidung von Risiken vor, die den Unternehmenserfolg und die Solvenz auf kurze sowie lange Sicht gefährden könnten. Um die Strategie an den Risiken auszurichten, werden diese fortlaufend identifiziert.

Das branchentypische Risiko des Leerstandes wird nun durch energiepolitische Entwicklungen ergänzt. Parallel müssen wir immer noch mit fehlenden Handwerkerkapazitäten und steigenden Baupreisen kalkulieren.

Aufgrund der geografischen Lage, des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Erfurt sowie unserer aktuellen und vergangenen Vermietungssituation schätzen wir das Leerstandsrisiko und die damit verbundenen einnahmeseitigen Risiken sehr gering ein.

Die hohen klimapolitischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaneutralität bringen Unsicherheiten und finanzielle Investitionsrisiken mit sich. So werden die notwendigen Aufwendungen in den Bestand für entsprechende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als derzeit größtes Risiko eingeschätzt. Entsprechende Maßnahmen müssen gut geplant, kalkuliert und soweit möglich unter Verwendung von Fremdmitteln durchgeführt werden.

Fehlende Baukapazität bei der Umsetzung von geplanten Vorhaben ist für uns ein weiteres großes Risiko. Durch ein gutes Netzwerk und zuverlässige Partner können wir aktuell alle geplanten Maßnahmen überwiegend ohne größere Verzögerung umsetzen. Ein, derzeit nicht zu erwartender, plötzlicher Leerstand, aufgrund einer hohen Dichte an Kündigungen und die damit verbundenen Wohnungsherrichtungen würden die Kapazitäten jedoch sprengen. Dadurch könnte das Bewirtschaftungsrisiko drastisch steigen. Sollte ein solcher Fall eintreten, müssten wir Bauvorhaben priorisieren und bauliche Entwicklungen anpassen, um anhaltenden Leerstand zu vermeiden.

Der allgemeine Anstieg der Bau- und Materialpreisen könnte bei zukünftigen Sanierungsprozessen und Instandhaltungsmaßnahmen für eine negative Liquidität sorgen. Um die Solvenz zu bewahren und eine negative Liquidität zu vermeiden, haben wir gemeinschaftlich mit dem Prüfverband Risikofaktoren identifiziert, die per Quartal erhoben werden. Dabei prüfen wir den Leerstand, die Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen sowie die Liquidität des Unternehmens und beraten gemeinsam mit dem Aufsichtsrat darüber.

## SCHLUSSWORT

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern für das vergangene Geschäftsjahr und schließen unseren Bericht mit einigen Hinweisen.

Wir weisen dieses Jahr erneut darauf hin, dass gemäß LBO Thüringen Treppenhäuser und -flure als Flucht- und Rettungswege gelten und von nicht baulich bedingten Brandlasten freizuhalten sind. Weiterhin muss eine lichte Bewegungsfläche von 1 m in der Breite und 2 m in der Höhe gewährleistet sein.

Bei Beschnitt-Wünschen zu Pflanzen und Bäumen bitten wir weiterhin um Mitteilung bis zum Herbst an die Geschäftsstelle, um etwaige Maßnahmen planbar zu gestalten. Beachten Sie bitte, dass der Beschnitt unter Maßgabe der Baumschutzsatzung Erfurts sowie der Beachtung unserer Verkehrssicherungspflicht erfolgt.

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 berücksichtigt. 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.

Abschließend möchten wir uns für die Kooperation aller Mitglieder bei Bauvorhaben bedanken. Dank Ihres Mitwirkens konnten wir alle geplanten Maßnahmen erfolgreich umsetzen. 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 2023 (Januar – Dezember 2023). Damit überlappt er sich um ein halbes Jahr mit dem Bericht an die Mitgliederversammlung im Juni 2023, bei dem bereits über das erste Halbjahr 2023 mit berichtet wurde. Grund ist der Abgleich des Berichtszeitraumes mit dem des Vorstandes, der sich jeweils auf das Geschäftsjahr bezieht. Über die Tätigkeit des Aufsichtsrates ab Januar 2024 bis zur Mitgliederversammlung wird in dieser zusätzlich berichtet werden.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum seine Aufgaben laut Satzung wahrgenommen.

Laut Satzung vorgesehene Versammlungen wurden wie folgt durchgeführt und protokolliert:

Sitzungen des Aufsichtsrates: 7  
Davon gemeinsame Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand: 3

Gegenstand dieser Sitzungen waren unter anderem:

- Konkretisierung, welche Themen und Aktivitäten des Vorstandes Gegenstand der Abstimmung mit dem Aufsichtsrat sein sollen
- Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat zum Prüfungsbericht des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) von Oktober 2022
- Vorbereitung einer Satzungsänderung: Anpassung der Satzung an die aktuelle Mustersatzung des GdW
- Position des Aufsichtsrates zur Anpassung des Nutzungsentgeltes
- Review der mittel- und langfristigen Planung des Vorstandes
- Studie zur Wärmekonzepterstellung durch die Ingenieurgesellschaft EWBi
- Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates an die aktuelle Mustergeschäftsordnung des GdW

Wie bereits seit Juni 2022 wurden ca. monatlich bzw. nach Bedarf Arbeitstreffen durchgeführt. Teilnehmer waren Mitglieder des Vorstandes und der Aufsichtsratsvorsitzende und/oder seine Vertreterin.

Ein Schwerpunkt dieser Treffen im Berichtszeitraum war dabei die Entwicklung eines Konzeptes zur Wärmeversorgung, die Studie des Ingenieurbüros EWBi dazu, deren Zwischen- und Abschlussbericht sowie Workshops von Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Ingenieurbüro. Entsprechende Entscheidungen obliegen allein dem Vorstand, deren Erarbeitung wird jedoch vom Aufsichtsrat begleitet.

Der Vorstand informierte in den Arbeitstreffen über Schwerpunkte seiner operativen Arbeit. 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.

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

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

Volker Winkler  
Aufsichtsratsvorsitzender

**JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31.12.2023**

erstellt von

Domus AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Regierungsstraße 58  
99084 Erfurt

**BILANZ ZUM 31.12.2023**

**AKTIVA**

**A. Anlagenvermögen**

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.000,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.974.568,47		6.218.736,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20,49		40,94
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.995,00		3.439,00
4. Bauvorbereitungskosten	4.998,00		0,00
		5.982.581,96	6.222.216,41
Summe Anlagenvermögen		<b>5.984.581,96</b>	6.222.216,41

**B. Umlaufvermögen**

	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
		EUR	EUR
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		158.658,61	156.347,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	507,53		245,76
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.471,10		2.163,47
		2.978,63	2.409,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	504.145,23		334.380,50
2. Bausparguthaben	1.027.019,00		865.350,39
		1.531.164,23	1.199.730,89
Summe Umlaufvermögen		<b>1.692.801,47</b>	1.358.487,21

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
<b>2.413,83</b>	2.285,31

<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.679.797,26</b>	<b>7.582.988,93</b>
--------------------	---------------------	---------------------



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

### PASSIVA

#### A. Eigenkapital

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der verbleibenden Mitglieder	154.560,00		156.160,00
2. der ausscheidenden Mitglieder	6.400,00		5.600,00
II. Kapitalrücklage		13.342,59	13.042,59
III. Ergebnsrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG - Ergebnsrücklage	1.475.745,14		1.475.745,14
2. gesetzliche Rücklage	720.202,19		715.724,48
3. andere Ergebnsrücklagen	985.301,77		745.645,91
		3.181.249,10	2.937.115,53
IV. Bilanzgewinn		40.299,34	239.655,86
Summe Eigenkapital		3.395.851,03	3.351.573,98

#### B. Rückstellung

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. sonstige Rückstellungen		32.100,00	17.250,00

#### C. Verbindlichkeiten

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.050.000,00		4.050.000,00
2. erhaltene Auszahlung	153.683,30		153.303,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.276,95		8.046,66
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.780,98		2.815,09
		4.251.741,23	4.214.164,95

#### D. Rechnungsabgrenzungsposten

		105,00	0,00
--	--	--------	------

#### Bilanzsumme

		7.679.797,26	7.582.988,93
--	--	--------------	--------------

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		1.151.326,27	1.091.690,35
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.311,52	3.438,61
<b>3. Gesamtleistung</b>		<b>1.153.637,79</b>	1.095.128,96
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	285,57		830,20
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	2.058,06		3.833,13
		2.343,63	4.663,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		577.145,62	331.020,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	102.746,80		90.577,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	23.480,42		20.486,22
		126.227,22	111.063,92
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		246.389,75	250.225,68
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	2.110,27		1.632,34
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.041,11		2.936,78
c) Reparaturen und Instandhaltungen	700,65		392,93
d) Fahrzeugkosten	2.145,07		1.317,80
e) Werbe- und Reisekosten	41,70		933,40
f) verschiedene betriebliche Kosten	55.609,59		37.903,93
g) übrige und sonstige betriebliche Aufwendungen	3.009,54		0,00
		66.657,93	45.117,18
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.405,14	3.783,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.675,00	79.350,85
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,24	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>65.291,28</b>	<b>286.798,52</b>
13. sonstige Steuern		20.514,23	20.514,23
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>44.777,05</b>	266.284,29
15. Einstellungen in Ergebnsrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		4.477,71	26.628,43
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>40.299,34</b>	239.655,86



## Anhang Jahresabschluss 2023

### 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 2023 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.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in der jeweils gültigen Fassung beachtet.

### 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 ausgewendet 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 bis 19 Jahre
Betriebsvorrichtungen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13 Jahre

Die im Jahr 2023 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

- Entwicklung des Anlagevermögens  
Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel laut Anlage 1.
- Unter den **Unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Zeitraumes 01.01. bis 31.12.2023 in Höhe von 158.658,61 EUR ausgewiesen (Vorjahr: 156.347,09 EUR).
- Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
- 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	5.600,00	6.400,00	5.600,00	6.400,00
der verbleibenden Mitglieder	156.160,00	4.800,00	6.400,00	154.560,00

#### 5. Rücklagenspiegel:

Geschäftsguthaben	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	13.042,59	300,00	00,00	13.342,59

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 § 27 Abs. 2 DMBilG	1.475.745,14	0,00	0,00	0,00	1.475.745,14
Gesetzliche Rücklage	715.724,48	0,00	4.477,71	0,00	720.202,19
Andere Gewinnrücklage	745.645,91	239.655,86	0,00	0,00	985.301,77

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

Aufstellung Jahresabschluss 2023	6.000,00 EUR
Prüfungskosten 2023	10.500,00 EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.500,00 EUR
Erstellung BK-Abrechnung	4.800,00 EUR
CO2-Abgabe 2023	7.200,00 EUR

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

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. 1.566,10 EUR (Vorjahr: 2.281,59 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
Kaufmännische Mitarbeiter	0	0
Technische Mitarbeiter	0	1
Vorstand	2	1

**4. Mitgliederbewegung**

Stand am 01.01.2023	197 Mitglieder mit 976 Anteilen
Zugänge	6 Mitglieder
Abgänge	8 Mitglieder
Stand am 31.12.2022	195 Mitglieder mit 966 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.600,00 EUR verringert.

5. Satzungsgemäß wurden 10 % des Jahresüberschusses (4.477,71 EUR) des Geschäftsjahres 2023 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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**F. ERGEBNISVERWENDUNG**

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 44.777,05 EUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 4.477,71 EUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 40.299,34 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

# ANLAGEN

## Anlage 1 - ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2023

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Vortrag 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.23 EUR	Vortrag 01.01.23 EUR	Abschreibungen d. Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.23 EUR	31.12.23 EUR	31.12.22 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	238,00	3.000,00	0,00	0,00	3.238,00	238,00	1.000,00	0,00	1.238,00	2.000,00	0,00
<b>II. Sachanlagevermögen</b>											
1. Grundstücke Wohnbauten	11.492.021,55	0,00	0,00	0,00	11.492.021,55	5.273.285,08	244.168,00	0,00	5.517.453,08	5.974.568,47	6.218.736,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	470,35	20,45	0,00	490,80	20,49	40,94
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.326,10	757,30	0,00	0,00	115.083,40	110.887,10	1.201,30	0,00	112.088,40	2.995,00	3.439,00
4. Bauvorbereitungskosten	0,00	4.998,00	0,00	0,00	4.998,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.998,00	0,00
<b>Summe Anlagenvermögen</b>	<b>11.607.096,94</b>	<b>8.755,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.615.852,24</b>	<b>5.384.880,53</b>	<b>246.389,75</b>	<b>0,00</b>	<b>5.631.270,28</b>	<b>5.984.581,96</b>	<b>6.222.216,41</b>

## Anlage 2 - VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023

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)	4.050.000,00 (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)	153.683,30 (153.303,20)	153.683,30 (153.303,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	46.276,95 (8.046,66)	46.276,95 (8.046,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
- davon Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.815,09 (2.317,69)	2.815,09 (2.317,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>4.251.741,23</b> (4.214.164,95)	<b>201.741,23</b> (164.164,95)	<b>500.000,00</b> (500.000,00)	<b>3.550.000,00</b> (3.550.000,00)	<b>4.050.000,00</b> (4.050.000,00)	Buchgrundschuld	