



Gute Aussichten

Geschäftsbericht 2024
der WBG „Glück Auf“ Gera eG

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

4

2. Wirtschaftsbericht

5

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

5

2.2 Geschäftsverlauf 2024

8

2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung

10

2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung

11

2.2.3 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung

11

2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten

12

2.3 Lage der Genossenschaft

14

2.3.1 Vermögenslage

15

2.3.2 Finanzlage

16

2.3.3 Ertragslage

18

3. Klimaschutz

19

3.1 Ausgangssituation

20

3.1.1 Energieverbrauch

20

3.1.2 Energieträger

21

3.2 Maßnahmen zur CO₂-Reduktion im Jahr 2024

21

4. Beteiligungen

21

5. Künftige Entwicklung

21

5.1 Prognosebericht

21

5.2 Risikobericht

21

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

26

Passivseite

27

Gewinn- und Verlustrechnung

28

Anhang

Anhang zum Jahresabschluss 2024

32

Anlagenspiegel 2024

36

Verbindlichkeitspiegel 2024

38

Forderungsspiegel 2024

39

Rücklagenspiegel 2024

39

Bericht des Aufsichtsrates

40

Prüfung der Genossenschaft

41

Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2024

Kennzahlen zum Lagebericht

44

Durchschnittliche Ertragsmiete

45

„Manchmal muss
man die Perspektive
wechseln, um die
Dinge klarer zu sehen.“

Unbekannt

Gute Aussichten

Geschäftsbericht 2024
der WBG „Glück Auf“ Gera eG



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG, im Folgenden die „Genossenschaft“ genannt, wurde am 17.06.1956 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Registernummer GnR 200233 beim Registergericht Jena eingetragen.

Entsprechend ihrer Satzung ist das Geschäftsmodell auf die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gerichtet. Diese Aufgabe schließt die Bewirtschaftung, die Errichtung, den Erwerb, die Veräußerung und die Betreuung ihres Wohnungsbestandes ein. Die Genossenschaft kann zusätzliche Genossenschaftsanteile von den Mitgliedern zur Finanzierung von langfristigen Anlagegütern in Anspruch nehmen oder aber auch Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und genossenschaftliche Altersvorsorgemodelle anbieten.

Grundsätzlich gestattet die Satzung dem Vorstand, in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, Beteiligungen an anderen Unternehmen einzugehen.

Die Genossenschaft ist zu 100 % Gesellschafter ihres Tochterunternehmens „Glück Auf“ Wohnservice GmbH. Zudem hält sie eine 40 %-ige Beteiligung an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH und eine 5 %-ige Beteiligung am TVD – Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.



Aufsichtsrat und Vorstand der „Glück Auf“ (von links nach rechts): Mathias Lack (Mitglied des Vorstandes), Wilfried Thön, Heidrun Besser, Henry Neumann, Bernd Liebold (Vorsitzender des Aufsichtsrates) und Dr. Tino Mann (alle Aufsichtsrat) sowie Uwe Klinger (Vorstandsvorsitzender).

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 haben sich bestätigt. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3 % nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019.

Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % im Jahr 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020 = 100).

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen marginalen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025.

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: + 340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %.

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

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.204.377 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2023 einen Zugang von 3.782 Wohnungen.

Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2023 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 567 Wohnungen.

Im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) waren am 31.12.2024 232 Mitgliedsunternehmen organisiert. Darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2024 rund 263.000 Wohnungen und damit annähernd die Hälfte des gesamten Thüringer Mietwohnungsbestandes.

Die Wohnungsunternehmen im vtw haben seit 1991 rund 15,7 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2023 kontinuierlich gewachsen. 2023 erreichen sie 16,43 Euro/m² p. a. Der Aufwand für Modernisierung ist mit 13,14 Euro/m² p. a. im Jahr 2023 deutlich höher als in den Jahren davor (2022: 12,06 Euro/m² p. a.).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m² monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 2,8 % auf 1,45, Euro/m² (2022: 1,41 Euro/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sanken um 3 % auf durchschnittlich 1,63 Euro/m². Zum Vergleich, im Jahr 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 Euro/m² pro Monat.

Die Anteile der Kosten an der Bruttowarmmiete haben sich in den letzten Jahren deutlich verschoben. Ein Fünftel der Zahlungen der Mieter entfielen im Jahr 2023 auf die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, weitere 17 % auf die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Der Anstieg der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist u. a. auch auf die Erhöhung des Mindestlohnes, aber auch auf Gebührensteigerungen für kommunale Dienstleistungen zurückzuführen.

Im Jahr 2023 erfolgte ein geringfügiger Rückgang des Leerstandes um rund 400 Wohnungen auf nunmehr 20.870 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandquote sank von auf 8,1 % auf 7,9 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage (7.310 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.180 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45% der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

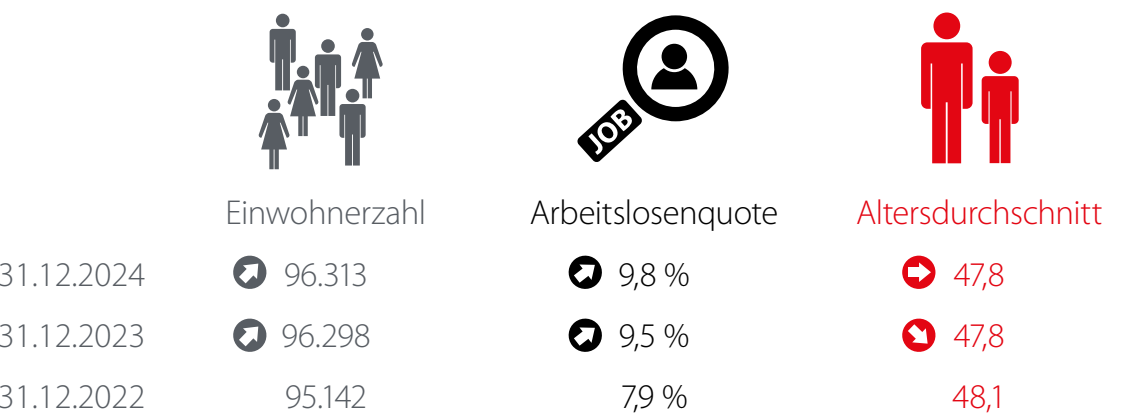
Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2023 leicht gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2 %).

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozial verantwortbar realisiert. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen sind nach wie vor nicht ausreichend, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen die dadurch entstehenden Aufwendungen zum Klimaschutz und zur Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu kompensieren.

Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen.

Gera: **Daten + Fakten**



2.2 Geschäftsverlauf 2024

Der Genossenschaft ist es auch im vergangenen Geschäftsjahr gelungen, die guten wirtschaftlichen Ergebnisse zu bestätigen, die nun schon seit vielen Jahren die Entwicklung der Genossenschaft prägen und das Geschäftsjahr 2024 erneut mit einem positiven Jahresergebnis abzuschließen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes umsetzen. Dazu gehören unter anderem der Anschluss von insgesamt 24 Wohnungen in der Fröbelstraße 7 – 13 an das Fernwärmenetz und damit der Ersatz von vier veralteten Gaskesseln sowie der Einbau von dreifach verglasten Fenstern in der Herderstraße 8 und der Berliner Straße 48/50. Weiterhin wurden in der Geschäftsstelle neun Wallboxen installiert, um die E-Mobilität zu fördern. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Genossenschaft seit 2015 vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 47,88 kWp betreibt. Allein durch diese Anlagen wurde im Jahr 2024 eine große Menge an CO₂-Emissionen vermieden.

2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung

Bestand: Die nachfolgend aufgelisteten Bestände befanden sich per 31.12.2024 im Eigentum der Genossenschaft.

Bestand	2024	2023
Wohnungen	3.711	3.754
Wohnfläche (m²)	220.081,48	222.523,61
Gewerbereinheiten	38	39
Gewerbefläche (m²)	3.911,89	3.938,77
Garagen	183	178
Stellplätze	1.306	1.320

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen und damit einhergehend der Wohnfläche resultiert aus der Fertigstellung des Bauprojektes WeidenCarré (2. Bauabschnitt), dem Verkauf der Auerbachstraße 58 – 68 sowie der Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand. Die Reduzierung der Gewerbeeinheiten erfolgte im Zuge der Umnutzung einzelner Einheiten.

Wie in den vergangenen Jahren erfolgte ein Eigentumsübergang von Garagen mit auslaufenden Pachtverträgen in das Eigentum der Genossenschaft.

Die Geschäftsstelle ist in den Gewerbeeinheiten mit 613,30 m² enthalten.

In Vorbereitung von zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen werden per 31.12.2024 77 leerstehende Wohnungen nicht bewirtschaftet.

Grund und Boden: Vermögensseitig weist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 338.318 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 15.565,2 T€ aus.

Umsatz: Die Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 636,4 T€ auf 15.091,1 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür ist sowohl die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen der Genossenschaft durch den Neubau im WeidenCarré als auch die Anpassung der Mieten im Bestand bzw. bei Neuvermietung.

Umsatz in T€	2024	2023	2022
Sollmieten	15.091,1	14.454,7	13.930,9
Erlösschmälerungen	1.357,6	1.183,4	1.086,1
Nettomietelerlöse	13.733,5	13.271,3	12.844,8

Vermietungssituation: Zum Stichtag 31.12.2024 belief sich die Leerstandsquote im bewirtschafteten Bestand auf 8,3 %. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte erhöht.

Auch im Berichtsjahr erwiesen sich durch die Genossenschaft getroffenen Maßnahmen, wie zum Beispiel abgestimmte arbeitsorganisatorische Regelungen und die Vergrößerung der Anzahl der Auftragnehmer für die Instandsetzung von Leerwohnungen als richtig.

Bezogen auf den Gesamtbestand einschließlich der unbewirtschafteten Objekte beträgt der Leerstand 10,1 % (Vj. 9,6 %).

Miete und Betriebskosten: Der bereits beschriebene Weg der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten sowie die Anpassung der Nettomieten bei Neuvermietung wurde fortgesetzt. Eine angemessene Erhöhung der Wohnungssollmieten ist auch zukünftig unentbehrlich, insbesondere unter Beachtung der weiter steigenden Instandhaltungskosten.

Die durchschnittliche Sollmiete bzw. die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohnungen der Genossenschaft entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023	2022	2021	2020
Sollmiete	5,64 €/m²	5,40 €/m²	5,24 €/m²	5,16 €/m²	5,00 €/m²
Betriebskosten	2,28 €/m²	2,15 €/m²	2,07 €/m²	2,14 €/m²	2,08 €/m²

2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung

Mitglieder: In der nachfolgenden Tabelle ist die zahlenmäßige Entwicklung der Mitgliedszahlen der Jahre 2022 bis 2024 dargestellt.

Mitglieder	2024	2023	2022
Bestand 01.01.	4.272	4.227	4.337
Zugang	287	314	285
Abgang	286	269	395
verbleibende Mitglieder	4.273	4.272	4.227

Zum Stichtag werden die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder mit 25.899,7 T€ (Vj. 24.756,0 T€) ausgewiesen.

Personal: In der folgenden Übersicht ist die zahlenmäßige Entwicklung der in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dargestellt.

Personal	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Vorstand und Sekretariat	4 (1 Teilzeit)	4 (1 Teilzeit)	4
Hausbewirtschaftung	12 (3 Teilzeit)	12 (3 Teilzeit)	13 (1 Teilzeit)
Rechnungswesen	6 (1 Teilzeit)	5 (1 Teilzeit)	5
Bau	5	4	4
Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)
	28	26	27
Azubis/Studenten	2	1	2
gesamt	30	27	29

Derzeit absolvieren eine Studentin der Dualen Hochschule Gera Eisenach (DHGE) sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau den praktischen Teil ihres Studiums bzw. ihrer Ausbildung bei der Genossenschaft. Die „Glück Auf“ leistet somit weiterhin ihren Anteil an der zukünftigen Fachkräftegewinnung.

Die Personalkostenquote (Personalkosten zu Nettomieteinnahmen) liegt mit 11,9 % über dem Niveau des Vorjahres (11,1 %).

2.2.3 Modernisierung/Sanierung/Neubau und Instandhaltung

Modernisierung, Sanierung und Neubau: Die aktivierungsfähigen Baukosten im Jahr 2024 betrugen insgesamt 4.565,2 T€. Hauptsächlich beinhalten diese die Kosten für den Neubau im WeidenCarré (2. Bauabschnitt) sowie die Strangsanierung in der Berliner Straße 150/152.

Instandhaltung: Die gesamten Instandhaltungsausgaben im Jahr 2024 belaufen sich auf 4.724,6 T€ (Vj. 3.877,1 T€). Die Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen stellen dabei die größten Ausgabenpositionen dar.



Der erste und zweite Bauabschnitt im WeidenCarré sind fertiggestellt. Am dritten Haus wird mit Hochdruck gearbeitet, damit die Wohnungen im Frühjahr 2026 bezugsfertig sind.

2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten

Kredite: Im Berichtsjahr sanken die Kreditverbindlichkeiten aufgrund planmäßiger Tilgung in Höhe von ca. 5,1 Mio. € sowie geleisteter Sondertilgung in Höhe von 2,1 Mio. € von 68,2 Mio. € auf 63,1 Mio. €. Zur Finanzierung der Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 2,1 Mio. € valuiert. Entsprechend der Planung beträgt das Kreditvolumen im Jahr 2034 64,7 Mio. €.

Genossenschaftsanteile und Inhaberschuldverschreibungen (IHS): Die attraktive Verzinsung der Genossenschaftsanteile sowie das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft führten, wie in den vergangenen Jahren, zu einer erneuten Steigerung des Volumens freiwilliger Anteile. Zum 31.12.2024 sind insgesamt 21.894.334 T€ freiwillige Anteile gezeichnet. Ebenfalls nutzen die Mitglieder die Möglichkeit der Zeichnung von Inhaberschuldverschreibungen.

2.3 Lage der Genossenschaft

2.3.1 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Strukturbilanz: Vermögensaufbau und Kapitalzusammensetzung ergeben im Vergleich zum Vorjahr folgende Strukturbilanz:

	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Strukturbilanz					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	136.057,8	95,7	136.414,8	93,2	- 357,0
Finanzanlagen	175,0	0,1	175,0	0,1	0,0
Zwischensumme	136.232,8	95,8	136.589,8	93,3	- 357,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	269,8	0,2	165,2	0,1	104,6
Bausparguthaben	967,5	0,7	1.582,1	1,1	- 614,6
Zwischensumme	1.237,3	0,9	1.747,3	1,2	- 510,0
Flüssige Mittel	4.751,4	3,3	8.127,2	5,5	-3.375,8
Gesamt	142.221,5	100,0	146.464,3	100,0	-4.242,8
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	69.353,1	48,8	68.042,9	46,5	1.310,2
Rückstellungen	91,4	0,1	98,5	0,1	- 7,1
Fremdkapital	65.932,8	46,3	71.093,3	48,5	- 5.160,5
Zwischensumme	135.377,3	95,2	139.234,7	95,1	- 3.857,4
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	1.101,0	0,8	1.061,9	0,7	39,1
Fremdkapital	5.743,2	4,0	6.167,7	4,2	- 424,5
Zwischensumme	6.844,2	4,8	7.229,6	4,9	- 385,4
Gesamt	142.221,5	100,0	146.464,3	100,0	-4.242,8

Vermögen

Kapital

Eigenkapitalquote: Auch im Geschäftsjahr 2024 ist es der Genossenschaft gelungen, die Steigerung der Eigenkapitalquote kontinuierlich fortzusetzen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Prozentpunkte auf 47,6 %.

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapital (in T€)	70.307,4	68.939,7	67.099,6	65.127,1	60.399,3
Quote (in %)	47,6	45,5	45,2	44,3	41,4

Liquidität: Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen laufenden Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen.



„Ein weiter Blick öffnet
oft auch den Blick fürs
Wesentliche.“

Unbekannt

2.3.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung: Die im Folgenden dargestellte Kapitalflussrechnung gibt Auskunft über die im Vergleich zum Vorjahr zugeflossenen und verwendeten finanziellen Mittel.

Kapitalflussrechnung in T€	2024	2023
Cash Flow	+ 4.176,0	+ 4.609,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 2.184,1	+ 2.275,6
Veränderungen der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	- 104,6	+ 414,7
Veränderungen der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	- 396,9	+ 1.378,2
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 5.858,6	+ 8.677,7
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 3.484,8	- 6.561,3
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.749,6	- 1.251,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 3.375,8	+ 864,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.127,2	7.262,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.751,4	8.127,2

Cash Flow: Gegenüber dem Vorjahr ist der Cash Flow von 4.609,2 T€ auf 4.176,0 T€ gestiegen.

Dynamischer Verschuldungsgrad: Der dynamische Verschuldungsgrad per 31.12.2024 beträgt 15,8 Jahre. Er stieg damit gegenüber dem Vorjahr (15,3 Jahre) um 0,5 Jahre.

2.3.3 Ertragslage

Betriebsergebnis: Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 166,4 T€ (Vj. 360,5 T€) erwirtschaften. Das Betriebsergebnis beträgt - 428,9 T€ (Vj. + 166,3 T€).

Zins- und Beteiligungsergebnis: Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen (234,5 T€), Zinserträgen aus Guthaben bei Kreditinstituten (110,0 T€) und Guthaben aus Bausparverträgen (72,2 T€).

Neutrales Ergebnis: Das neutrale Ergebnis ergibt zum Bilanzstichtag einen positiven Saldo in Höhe von 174,1 T€.

Die Jahreserfolgsrechnung 2024 wird im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dargestellt:

Ertragslage in T€	2024	2023	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.908,1	17.984,1	+ 924,0
Bestandsveränderungen	+ 312,6	+ 207,8	+ 104,8
sonstige Umsatzerlöse und Erträge	489,4	458,0	+ 31,4
	+ 19.710,1	+ 18.649,9	+ 1.060,2
Betriebskosten und Grundsteuer	6.021,4	5.674,7	+ 346,7
Instandhaltungskosten	4.724,6	3.887,1	+ 847,5
Personalkosten	1.634,2	1.468,5	+ 165,7
Abschreibungen	4.436,4	4.380,1	+ 156,3
Zinsaufwendungen	2.370,8	2.333,2	+ 37,6
sonstige Aufwendungen	851,6	750,0	+ 101,6
	- 20.139,0	- 18.483,6	- 1.655,4
Betriebsergebnis	- 428,9	+ 166,3	- 595,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	+ 421,2	+ 83,6	+ 337,6
neutrales Ergebnis	+ 174,1	+ 110,6	+ 63,5
Jahresergebnis	+ 166,4	+ 360,5	- 194,1

Der Genossenschaft entstanden im Berichtsjahr 390,42 €/VE Verwaltungskosten (Vj. 282,20 €/VE) für den Immobilienbestand. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt verwaltet die Genossenschaft ihre Bestände äußerst kostengünstig.

3. Klimaschutz

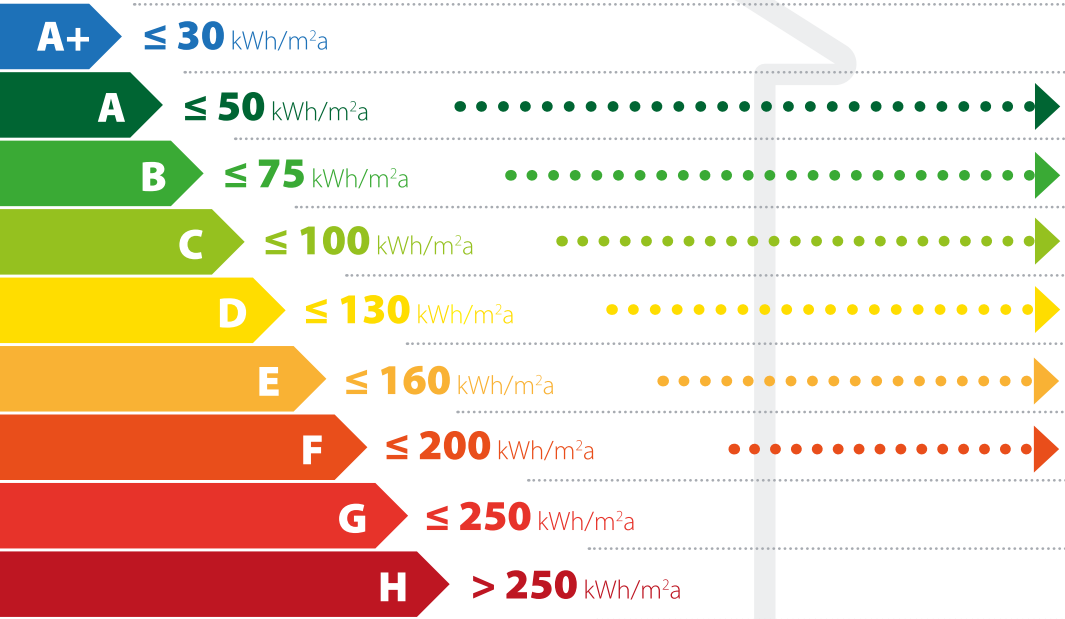
Im Fokus der Modernisierungsvorhaben der „Glück Auf“ stehen energieeinsparende Maßnahmen, die den Wohnwert nachhaltig erhöhen, Heizkosten einsparen und sich mit einem geringen CO₂-Ausstoß positiv auf die Umwelt auswirken.

3.1 Ausgangssituation

3.1.1 Energieverbrauch

Die energetische Bilanz des Gebäudebestandes der „Glück Auf“ ist wesentlich besser als die Gebäudeenergiebilanz in Deutschland. Über 70 % der Wohnungen fallen in die Energieeffizienzklassen A+ bis C, das heißt sie weisen eine Endenergie von weniger als 100 kWh/m² und Jahr auf.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden



Klimabereinigter Energieverbrauch für Heizung und Trinkwassererwärmung in der „Glück Auf“

2021 → **97,3** kWh/m²
2022 ↘ **91,3** kWh/m²
2023 ↘ **89,3** kWh/m²

Der CO₂-Ausstoß lag 2023 bei durchschnittlich **16,9** kg/m².

Einordnung des Wohnungsbestandes der „Glück Auf“ in die Energieeffizienzklassen (Stand 2024)

Neubauten mit höchstem Energiestandard
z. B. Passivhaus, KfW 40

Neubauten, Niedrigenergiehäuser, KfW 55

normale Neubauten

Mindestanforderung Neubau

gut sanierte Altbauten

sanierte Altbauten

sanierte Altbauten

teilweise sanierte Altbauten

unsanierte Altbauten

Nicht berücksichtigt wurden unter Denkmalschutz stehende Gebäude, für die kein Energieausweis erstellt werden muss.

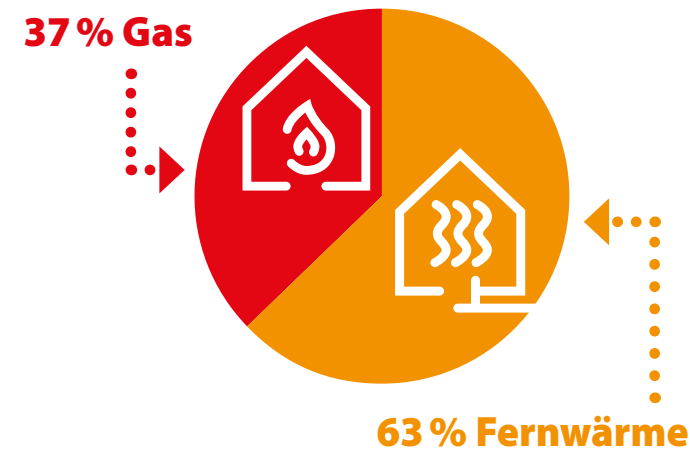
3.1.2 Energieträger

Bei den Energieträgern dominiert Fernwärme deutlich: 63 % aller Wohnungen werden bereits damit beheizt. Ihr Anteil wird in den kommenden Jahren weiter steigen und dabei die Nutzung von Erdgas zunehmend ersetzen. Bereits im Jahr 2023 hat die „Glück Auf“ in enger Zusammenarbeit mit den regionalen Wärmelieferanten damit begonnen, Heizungssysteme von Gas auf Fernwärme umzustellen.

Dieser Weg wird in den kommenden Jahren überall dort konsequent fortgesetzt, wo ein Anschluss an ein vorhandenes Fernwärmenetz möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Photovoltaik: Seit 2015 betreibt die „Glück Auf“ vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 47,88 kWp. Im Jahr 2024 erzeugten diese Anlagen 45,49 MWh Strom, wodurch 419 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden wurden.

Anteil der Energieträger in der „Glück Auf“



3.2 Maßnahmen zur CO₂-Reduktion im Jahr 2024

Im vergangenen Jahr wurden zahlreiche Maßnahmen im Gebäudebestand der Genossenschaft umgesetzt, die die Energieeffizienz steigerten und dadurch den CO₂-Ausstoß reduzierten.

Neue Fernwärme-Hausanschlüsse: Alle 24 Wohnungen in der Fröbelstraße 7 bis 13 wurden 2024 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zwei moderne Fernwärme-Hausanschluss-Stationen ersetzen die vier veralteten Gaskesselanlagen. Zudem erfolgte tiefbauseitig der Anschluss der Häuser Uhlstraße 2 bis 18 an das Fernwärmenetz.

Dreifach verglaste Fenster: Die Bewohner der Herderstraße 8 sowie der Berliner Straße 48 und 50 profitieren nun von höherem Wohnkomfort und geringeren Heizkosten. In diesen Gebäuden wurden alle Fenster durch dreifach verglaste Varianten ersetzt.

Wallboxen für mehr E-Mobilität: Um künftig den eigenen Fuhrpark auf Elektrofahrzeuge umstellen zu können, hat die „Glück Auf“ 2024 insgesamt neun Wallboxen auf ihrem Geschäftsgrundstück installieren lassen. Dafür war die Schaffung eines separaten Elektroanschlusses auf dem Grundstück erforderlich.

Energieeffiziente Aufzugsanlagen: Die beiden Hochhäuser an der Berliner Straße 150/152 und 154/156 wurden mit neuer Aufzugstechnik ausgestattet. Im Vergleich zu den 45 Jahre alten Anlagen zeichnen sich die vier neuen Aufzüge durch einen deutlich geringeren Stromverbrauch aus.

Baumpflanzungen: In den vergangenen drei Jahren wurden auf den Grundstücken der Genossenschaft 30 Laubbäume gepflanzt.



4. Beteiligungen

Die Genossenschaft hält 100 % der Gesellschafteranteile an der „Glück Auf“ Wohnservice GmbH. Das Tochterunternehmen bietet Leistungen rund ums Wohnen sowohl für den Wohnungsbestand der Genossenschaft als auch für fremde Dritte an.

Seit dem 30.08.2012 ist die WBG „Glück Auf“ Gera eG mit 40 % der Gesellschafteranteile an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH mit Sitz in Gera beteiligt. Der Pflegedienst bietet Pflege- und Betreuungsleistungen sowie hauswirtschaftliche Unterstützung an. Mit ihm verfügt die Genossenschaft über ein entsprechendes Dienstleistungsangebot für ihre älteren und pflegebedürftigen Mitglieder.

Weiterhin besteht seit dem 13.12.2006 eine 5 %-ige Beteiligung am TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.

5. Künftige Entwicklung

5.1 Prognosebericht

Im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2034 werden insgesamt positive Jahresergebnisse erwartet, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital und damit die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft stärken.

Die gegenwärtigen Unsicherheiten der wirtschaftlichen Entwicklung in der Welt und das Regierungshandeln in Deutschland haben Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft. Daher wird die Entwicklung weiterhin kritisch beobachtet und entsprechend vorsichtig agiert.

Gera hat, wie viele ostdeutsche Städte, mit demografischem Wandel zu kämpfen. Die Bevölkerung wird älter, und es gibt weniger junge Menschen. Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, da barrierefreie Wohnungen und altersgerechte Angebote immer wichtiger werden. Entsprechend wird die Nachfrage nach barrierefreien und energieeffizienten Wohnungen in Zukunft weiter steigen – sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden, die saniert werden müssen, um den Anforderungen an nachhaltiges und klimaneutrales Wohnen gerecht zu werden.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht nur auf die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ausgerichtet, sondern sieht auch ein lebenslanges Wohnen der Mitglieder in den Wohnungen der Genossenschaft vor. Dadurch entsteht eine sichere und nachhaltige Wohnsituation, die einerseits durch Dienstleistungen wie die ambulante Pflege und Betreuung durch die „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH unterstützt wird und andererseits durch eine intensive Investitionstätigkeit sowie Bestandsentwicklung weiter vorangetrieben wird.

Alle zukünftigen Maßnahmen erfolgen stets unter der Prämisse einer gesicherten Refinanzierung.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 400 T€ aus und rechnen mit steigenden Umsatzerlösen aus der Vermietung.

Auch im kommenden Geschäftsjahr verfolgt die Genossenschaft Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und Energieeinsparung. Dazu zählt unter anderem der Anschluss der Häuser Uhlstraße 2 – 18 an das Fernwärmenetz. Die energetische Optimierung des Gebäudebestandes sowie der Einsatz regenerativer Energiequellen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Im Zuge geplanter Sanierungen werden entsprechende Maßnahmen geprüft und, soweit wirtschaftlich sinnvoll, bereits umgesetzt.

5.2 Chancen und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Chancen und Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Rahmenbedingungen aus dem Umfeld auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren sowie die Chancen zu nutzen. Große Chancen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die Einbindung der Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen planmäßiger, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden können. Ein passendes Beispiel hierfür ist die Mitarbeit in der Vertreterversammlung der Genossenschaft.

Weiterhin profitiert die Genossenschaft von einem wachsenden Interesse an gemeinschaftlichem und nachhaltigem Wohnen, und von einem stabilen Modell, das auf langfristige Sicherheit und soziale Verantwortung setzt.

Die durch die Genossenschaft aufgestellte Zehnjahresplanung für den Zeitraum 2025 – 2034 (Stand 09.12.2024) wurde mit dem Aufsichtsrat besprochen und einstimmig in der Sitzung des Aufsichtsrats am 12.12.2024 bestätigt. In dieser Planung wurden die zu erwartenden Entwicklungen und die damit einhergehenden Anforderungen berücksichtigt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sowohl im zeitlichen Ablauf als auch in der finanziellen Realisierung festgelegt.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, um Fehlentwicklungen bzw. Planabweichungen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern.

Die Genossenschaft sieht sich einem breiten Spektrum an Risiken ausgesetzt. Neben finanziellen Risiken wie Zinsänderungen und Baukostensteigerungen spielen regulatorische und gesellschaftliche Risiken eine nicht unerhebliche Rolle. Die Folgen der weltweiten Konflikte sind ebenso schwierig einzuschätzen wie die Handlung und Forderungen der Bundesregierung und die sich aus ihnen ergebenden Folgen. Bei der Umstellung vorhandener Heizungssysteme und dem Einsatz von regenerativen Energieträgern geht der Vorstand weiterhin von einer sehr hohen Kostenintensität aus. Die Verfügbarkeit von derzeit noch nicht bekannten Fördermöglichkeiten wird entscheidend sein für das wirtschaftliche Gelingen der Transformation.

Im Rahmen von Zuarbeiten und Berichten erfolgt eine regelmäßige Kontrolle und Steuerung. Bei Abweichungen vom Plan ist die Genossenschaft somit in der Lage unverzüglich zu reagieren und gegenzusteuern.

Auf Kapitalanforderungen kann die Genossenschaft jederzeit reagieren. Allerdings besteht grundsätzlich ein Liquiditätsrisiko darin, dass zusätzliche finanzielle Mittel nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Im Falle einer kurzfristigen, massenhaften Aufkündigung von Anteilen der Mitglieder besteht ein Liquiditätsrisiko. Dies wurde seitens der Genossenschaft durch eine satzungsmäßige Begrenzung der gleichzeitig kündbaren Anteile sowie einer satzungsmäßigen Kündigungsfrist abgemildert.

Zur Absicherung eines variablen Darlehens hat die Genossenschaft im Jahr 2010 ein Zinsbegrenzungs-geschäft (Zinscollar) abgeschlossen. Dieses ist mittels eines Caps nach oben hin abgesichert. Die Genossenschaft verzichtet unterhalb der Zinsgrenze auf die Partizipation sinkender Zinsen. Der Zinscollar hat zum Bilanzstichtag einen Marktwert von 24.735,75 € zugunsten der Bank.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess mit dem Hauptziel einer mittel- und langfristig gesicherten Liquidität und einer ausgewogenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Somit ist eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit gesichert. Risikooptionen werden erfasst und Risikoänderungen werden identifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht, Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und sich bietende Chancen zu nutzen.

Die Genossenschaft legt daher besonderen Wert auf die Vermeidung bzw. Beherrschung von Risiken und berücksichtigt dabei auch die langfristige Unternehmensplanung. Dabei stehen folgende Schwerpunkte im Fokus:

- a) stetige und nachhaltige Aufwertung sowie Erneuerung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie barrierearmer Umbau von Bestandswohnanlagen
- b) Reaktion auf aktuelle Bedürfnisse und Nachfragen durch Neubauten, Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen
- c) gezielte Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Energieeinsparung und zum Einsatz regenerativer Energien
- d) Weiterentwicklung und Verbesserung sämtlicher von der Genossenschaft angebotenen Dienstleistungen
- e) Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit investiver Baumaßnahmen bei Nutzung von Mieten, die am Markt erzielbar sind
- f) gezielte Qualifizierung und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft
- g) Planung und Realisierung von Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor sowie die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität konkretisiert, liegt uns noch nicht vor. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne die derzeit fehlenden Förderprogramme zeitnah nicht umsetzbar sind. Eine Finanzierung der Klimaschutzmaßnahmen durch Mieterhöhungen ist im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Der Vorstand geht in seiner Geschäftstätigkeit vom Prinzip des Fortbestandes der Genossenschaft aus.

Gera, 31. März 2025


Klinger
Vorstandsvorsitzender


Lack
Mitglied des Vorstandes



Pskower Straße 38 auf der „Dornaer Höhe“

„Von oben betrachtet
sieht man, wie alles
zusammengehört.“

Unbekannt



Bilanz

zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	132.178.202,03		127.665.080,46
Grundstücke mit Geschäftsbauten	988.104,60		963.468,60
Grundstücke ohne Bauten	1.159.880,39		1.202.401,82
Technische Anlagen	101.947,00		111.295,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.713,00		128.557,00
Anlagen im Bau	1.234.692,16		5.921.778,68
Bauvorbereitungskosten	222.866,96		422.261,55
geleistete Anzahlungen	12.352,20	136.057.758,34	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	149.500,00		149.500,00
andere Finanzanlagen	500,00	175.000,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt	136.232.758,34	136.589.843,11	
Umlaufvermögen			
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen	5.428.027,30	5.428.027,30	5.115.467,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	80.311,37		54.040,81
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.943,83		11.299,38
sonstige Vermögensgegenstände	183.189,12	271.444,32	110.728,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	4.751.447,79		8.127.163,26
Bausparguthaben	967.506,73	5.718.954,52	1.582.119,23
Umlaufvermögen insgesamt	11.418.426,14	15.000.817,89	
Rechnungsabgrenzungsposten	6.197,92	480,96	
Bilanzsumme	147.657.382,40	151.591.141,96	

Passivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	614.200,01		441.528,33
der verbleibenden Mitglieder	25.899.650,90		24.755.977,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	340.186,00	26.854.036,91	455.224,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(6.258,61)		(8.120,49)
Kapitalrücklagen		148.223,52	148.223,52
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	24.032.457,82		24.032.457,82
Gesetzliche Rücklage	2.968.402,56		2.918.470,77
Andere Ergebnisrücklagen	16.187.784,35	43.188.644,73	15.935.442,66
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	166.439,30		360.488,13
Einstellung in gesetzliche Rücklage	- 49.931,79	116.507,51	- 108.146,44
Eigenkapital insgesamt	70.307.412,67		68.939.666,54
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	91.374,00		98.527,00
Sonstige Rückstellungen	1.100.980,41	1.192.354,41	1.061.916,69
Verbindlichkeiten			
Anleihen	4.751.641,09		4.820.569,61
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.209.720,78		68.326.333,09
Erhaltene Anzahlungen	6.633.766,00		6.654.025,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.270.586,26		1.335.330,88
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(43.986,23)		(38.570,51)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(1.226.600,03)		(1.296.760,37)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.825,15		134.082,12
sonstige Verbindlichkeiten	261.076,04	76.157.615,32	220.690,30
davon aus Steuern	(24.242,12)		(24.552,21)
davon im Rahmen der Sicherheit	(3.785,71)		(626,48)
Bilanzsumme	147.657.382,40		151.591.141,96

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.908.083,13	17.984.101,05
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	38.400,00	0,00
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.329,02	17.993,97
Bestandsveränderungen		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	312.560,25	207.815,57
andere aktivierte Eigenleistungen	9.619,77	15.683,69
sonstige betriebliche Erträge	964.618,59	693.994,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.499.808,82	9.246.489,00
Rohergebnis	9.751.801,94	9.673.099,64
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.358.779,03	1.227.520,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	275.388,49	240.974,59
davon für Altersversorgung	(30.324,15)	(20.050,82)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.536.427,54	4.380.118,60
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.013.881,65	761.286,82
Erträge aus Beteiligungen	234.525,00	26.015,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(200.000,00)	(0,00)
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	186.747,21	57.598,50
davon aus Abzinsung von Rückstellungen	(2.936,28)	(287,55)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.370.847,18	2.333.227,96
davon aus Abzinsung von Rückstellungen	(1.201,00)	(1.748,00)
Ergebnis nach Steuern	617.750,26	813.584,93
sonstige Steuern	451.310,96	453.096,80
Jahresüberschuss	166.439,30	360.488,13
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	49.931,79	108.146,44
Bilanzgewinn	116.507,51	252.341,69



„Wer den Überblick hat,
sieht auch
die Möglichkeiten.“

Unbekannt

Anhang

zum Jahresabschluss 2024

Anhang zum Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

In der Bilanz per 31.12.2024 sind alle im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG stehenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2024 erfasst. Grundlage der angesetzten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten ist das Inventar entsprechend Jahresabschluss 2023 vermehrt bzw. vermindert um Zu- und Abgänge im Bilanzzeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen sind nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibungen wurden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt.

Die Wohngebäude werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und mit 2 % jährlich abgeschrieben (Anlage Anlagenspiegel). Die Geschäftsgebäude wurden unter Berücksichtigung einer 25 bzw. 40jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nach R 7.4. Abs. 9 Satz 3 EStR werden nachträgliche Herstellungskosten so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Geschäftsjahres aufgewendet worden. In die nachträglichen Herstellungskosten werden seit 2006 aktivierte Eigenleistungen einbezogen.

Außenanlagen werden mit 10 Jahren Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Garagen liegt die Nutzungsdauer bei 17 bzw. 20 Jahren. Die Technischen Anlagen (Photovoltaik) unterliegen einer 20jährigen Nutzungsdauer. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte gemäß AfA-Tabelle zu Sätzen von 6,67 % bis 33,3 %. Das entspricht einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis 1.000 € Nettobetrag werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben verbucht. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Alle Forderungen werden zu Nennbeträgen bewertet. Auf zweifelhafte Forderungen wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nominalwert angesetzt. Der Ansatz der sonstigen Aktiva erfolgt zum Nennwert.

In der Rückstellung für Pensionen sind Verpflichtungen für einen ehemaligen Vorstand der Geraer Bauge-nossenschaft GWG e.G. enthalten, die aufgrund der Verschmelzung rechtlich übernommen wurden. Der Höhe der Rückstellung liegt der Teilwert aus einem versicherungsmathematischen Gutachten zugrunde. Der Berechnung wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der

sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,88 % (Vorjahr 1,82 %). Bei der Ermittlung werden Rentensteigerungen von jährlich 1,0 % sowie eine Gehaltssteigerung von 0 % p. a. unterstellt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Buchung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe durch die Deutsche Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen bewertet. Sie beinhalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen bewertet. Sie beinhalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der als Anlage Anlagenspiegel beigelegt ist.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 5.428.027,30 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt - 212 €.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassten zum 31.12.2024 einen Betrag in Höhe von 1.100.980,41 €. Als Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang sind darin 805.000,00 € für die Zinsverpflichtung aus Geschäftsguthaben, 70.000,00 € für Abschluss- und Prüfungskosten sowie 200.000,00 € für Betriebskosten enthalten. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für Betriebsjubiläen (25.980,41 €) gebildet, die entsprechend der gesetzlichen Vorschriften abgezinst wurde.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Berechnung wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage Verbindlichkeitsspiegel) verwiesen.

Im Rahmen der Fremdmittelfinanzierungspolitik hat die Genossenschaft 2010 ein Zinsbegrenzungs-geschäft (Zinscollar) abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betrugen 15.641,48 €. Der Marktwert des Zinscollars, ermittelt durch das Kreditinstitut mit dem „Black & Scholes Modell“, beträgt zum 31.12.2024 24.735,75 € (zu Gunsten der Bank).

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 964.618,59 € enthalten unter anderem Erträge aus Verkäufen (307.780,06 €), Erträge aus Wohnungsabnahmen (124.634,54 €), Erträge aus Versicherungsleistungen (116.023,62 €) sowie Erträge aus früheren Jahren (136.237,63 €). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen/ Wertberichtigungen auf Forderungen (59.270,94 €) sowie Aufwendungen für frühere Jahre (207.025,21 €) enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 1.201,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen enthalten. Der Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet 2.936,28 € Erträge aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellung.

3. Sonstige Angaben

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage bezüglich des Thüringer Kommunalabgabengesetzes, welches in Teilen als verfassungswidrig erklärt wurde, sind weitere Zahlungen für Abwasser-beiträge durch eventuelle Nichtanerkennung so genannter „Privilegierungstatbestände“ nicht auszuschließen. Zum Bilanzstichtag lagen 4 Kautionen mit einer Summe von 2.628,86 € vor, die in Form von Verpfändung von Sparbüchern angelegt sind. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 28. Neben 2 Vorstandsmitgliedern arbeiteten 7 Mitarbeiter im technischen Bereich und 18 im kaufmännischen/ wohnungswirtschaftlichen Bereich. 1 Mitarbeiterin befand sich in Ausbildung. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt über einen Haustarif. Die Entwicklung des Mitgliederwesens stellt sich wie folgt dar: Am 01.01.2024 betrug die Zahl der verbleibenden Mitglieder 4.272. Im Berichtszeitraum wurden 287 Zugänge und 286 Abgänge registriert. Damit ergibt sich per 31.12.2024 ein Stand von 4.273 verbleibenden Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.143.673,15 €. Somit beträgt die Summe der Guthaben per 31.12.2024 insgesamt 26.854.036,91 €. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 25.899.650,90 €. Für das Jahr 2024 ist eine bis 3,25%ige Verzinsung der Geschäftsguthaben vorgesehen. Die WBG „Glück Auf“ Gera eG hat die „Glück Auf“ Wohnservice GmbH mit Sitz in Gera als Tochtergesellschaft gegründet. Diese ist mit Registernummer HRB 210169 am 14.07.2004 in das Handelsregister Jena eingetragen. Das gezeichnete Kapital der GmbH ist ausschließlich von der Genossenschaft erbracht. In der Bilanz der Genossenschaft erfolgt der Ausweis unter den Finanzanlagen (25.000,00 €). Das Eigenkapital des Tochterunternehmens zum 31.12.2023 beträgt 1.013.635,58 €. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 18.079,72 € erzielt. Der Jahresabschluss 2024 liegt aktuell noch nicht vor. Entsprechend notarieller Beurkundung durch Notar Dr. Martin Seikel mit Urkunden-Nr. 1668/12 vom 30.08.2012 wurden der Verkauf und die Abtretung von GmbH-Geschäftsanteilen an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH mit Sitz in 07546 Gera, Berliner Straße 207, vertraglich gebunden. Die WBG „Glück Auf“ Gera eG ist als Gesellschafter mit 40 % Anteil am Stammkapital von 25.000,00 € an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH beteiligt. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungskosten in Höhe von 10.000,00 €. Die Gesellschaft ist mit Registernummer HRB 508502 im Amtsregister Jena eingetragen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2023 1.078.036,59 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 beträgt 109.511,36 €. Der Jahresabschluss 2024 liegt aktuell noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals an der TVD – Thüringer Versicherungsdienst für die Wohnungswirtschaft GmbH (Anschaffungskosten 137.500,00 €). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2023 1.789.979,37 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 beträgt 791.224,19 €. Der Jahresabschluss 2024 liegt aktuell noch nicht vor. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet. Satzungsgemäß wurden 30% des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 49.931,79€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für die verbleibenden 70% in Höhe von 116.507,51 € wird der Vertreterversammlung am 26.06.2025 der Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen unterbreitet.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Mitglieder des Vorstandes:
Uwe Klinger Vorstandsvorsitzender
Mathias Lack Mitglied des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Bernd Liebold Vorsitzender
Dr. Tino Mann stellvertretender Vorsitzender
Heidrun Besser Schriftführerin
Wilfried Thön Mitglied
Henry Neumann Mitglied ab 20.06.2024
Klaus Ebel Mitglied bis 20.06.2024

Anlagen:
Anlagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel, Forderungsspiegel, Rücklagenspiegel

Bestätigung Vorstand:



Klinger
Vorstandsvorsitzender



Lack
Mitglied des Vorstandes

Gera, 31. März 2025

Anlagenspiegel 2024

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten (in €)							Abschreibungen (in €)				Restbuchwerte (in €)	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge Geschäftsjahr	Abgesetzte Fördermittel	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr Zugang	Umbuchungen Geschäftsjahr Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2024	kumulierte Abschreibung zum 01.01.2024	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung auf Abgänge	kumulierte Abschreibung zum 31.12.2024	Restbuchwert zum 31.12.2024	Restbuchwert zum 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.352,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.352,05	49.352,05	0,00	0,00	49.352,05	0,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	225.125.020,86	320.030,29	0,00	1.370.332,14	9.221.932,34	46.900,15	233.249.751,20	97.459.940,40	4.444.720,97	833.112,20	101.071.549,17	132.178.202,03	127.665.080,46
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.324.274,90	83.051,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2.407.326,57	1.360.806,30	58.415,67	0,00	1.419.221,97	988.104,60	963.468,60
Grundstücke ohne Bauten	1.202.401,82	83.887,57	0,00	0,00	46.900,15	173.309,15	1.159.880,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.159.880,39	1.202.401,82
technische Anlagen und Maschinen	192.330,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.330,67	81.035,67	9.348,00	0,00	90.383,67	101.947,00	111.295,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	815.700,14	55.098,90	0,00	6.135,63	0,00	0,00	864.663,41	687.143,14	23.942,90	6.135,63	704.950,41	159.713,00	128.557,00
Anlagen im Bau	5.921.778,68	4.092.814,63	0,00	0,00	263.966,36	9.043.867,51	1.234.692,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.234.692,16	5.921.778,68
Bauvorbereitungskosten	422.261,55	69.327,45	0,00	0,00	0,00	268.722,04	222.866,96	0,00	0,00	0,00	0,00	222.866,96	422.261,55
geleistete Anzahlungen	0,00	12.352,20	0,00	0,00	0,00	0,00	12.352,20	0,00	0,00	0,00	0,00	12.352,20	0,00
Sachanlagen insgesamt	236.003.768,62	4.716.562,71	0,00	1.376.467,77	9.532.798,85	9.532.798,85	239.343.863,56	99.588.925,51	4.536.427,54	839.247,83	103.286.105,22	136.057.758,34	136.414.843,11
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	149.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.500,00	149.500,00
andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00
Finanzanlagen insgesamt	175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00
Anlagevermögen insgesamt	236.228.120,67	4.716.562,71	0,00	1.376.467,77	9.532.798,85	9.532.798,85	239.568.215,61	99.638.277,56	4.536.427,54	839.247,83	103.335.457,27	136.232.758,34	136.589.843,11

Verbindlichkeitspiegel 2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			
Art der Sicherung	in €	Restlaufzeit			gesichert
		< 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	> 5 Jahre in €	in €
Anleihen	4.751.641,09	2.438.991,09	2.312.650,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.820.569,61	2.076.969,61	2.743.600,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.209.720,78	4.952.727,07	17.393.916,83	40.863.076,88	63.209.720,78
Vorjahr	68.326.333,09	5.268.182,86	19.591.366,35	43.466.783,88	68.326.333,09
Erhaltene Anzahlungen	6.633.766,00	6.633.766,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	6.654.025,73	6.654.025,73	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.270.586,26	1.270.586,26	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.335.330,88	1.335.330,88	0,00	0,00	0,00
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.986,23	43.986,23	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	38.570,51	38.570,51	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226.600,03	1.226.600,03	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.296.760,37	1.296.760,37	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.825,15	30.825,15	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	134.082,12	134.082,12	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	261.076,04	261.076,04	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	220.690,30	220.690,30	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	76.157.615,32	15.587.971,61	19.706.566,83	40.863.076,88	63.209.702,78
Vorjahr	81.491.031,73	15.689.281,50	22.334.966,35	43.466.783,88	68.326.333,09

GPR = Grundpfandrecht

Forderungsspiegel 2024

Die offenen Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderungen	Betrag per 31.12.2024 in €
Forderungen aus Vermietung	80.311,37
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.943,83
Sonstige Vermögensgegenstände	183.189,12
Gesamtbetrag	271.444,32

Rücklagenspiegel 2024

Art der Rücklage in €	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahme aus Jahresfehlbetrag des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Kapitalrücklage	148.223,52	0,00	0,00	148.223,52
Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage 30 % Gewinn	2.918.470,77	0,00	49.931,79	2.968.402,56
2. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBiG	24.032.457,82	0,00	0,00	24.032.457,82
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.935.442,66	252.341,69	0,00	16.187.784,35

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter,
Genossenschaftmitglieder,
Mitarbeiter der WBG „Glück Auf“ Gera eG und Geschäftspartner,

auch für das Jahr 2024 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse unter Beachtung des Fördergedankens der Genossenschaft bestätigen, die nun schon seit vielen Jahren die Entwicklung der Genossenschaft prägen.

Die Grundlagen der Arbeit des Aufsichtsrates sind geregelt im Genossenschaftsgesetz, in der Satzung der WBG „Glück Auf“ Gera eG, der Geschäftsordnung und in dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für das Geschäftsjahr 2024.

In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes durchgeführt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich aktiv in die Arbeit des Aufsichtsrates eingebracht und die Hinweise des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. beachtet.

Der Aufsichtsrat war 2024 satzungsgemäß besetzt und konnte die anstehenden Aufgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft gut begleiten.

Arbeitsschwerpunkte waren die regelmäßigen Beratungen über die Geschäfts- und Risikostrategie, die Unternehmensplanung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die laufende Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage der Genossenschaft. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Feststellungen, die zu einer besonderen Überprüfung der Genossenschaft Anlass gegeben hätten, wurden nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 beraten. Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Einbeziehung der Satzung, der Tätigkeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft. Das Abschlussgespräch mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ergab keine Einwände. Dem Vorstand wird die satzungsmäßige Erfüllung seiner Aufgaben, eine ordnungsgemäße Arbeit und ein pflichtbewusstes Verhalten bei der Wahrnehmung der Interessen der Genossenschafter attestiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist durch ein positiv kritisches und konstruktives Vertrauensverhältnis geprägt. Der Aufsichtsrat dankt auf diesem Weg dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, so auch Ihnen, unseren Vertreterinnen und Vertretern, für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung des Vorstandes.

Gera, im Juni 2025



Bernd Liebold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prüfung der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG ist Mitglied des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes „Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.“.

Gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 im Zeitraum vom 05.05. bis 28.05.2025 durchgeführt.

Grundlage der Prüfung war der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht.

Des Weiteren umfasste die Prüfung die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Führung der Mitgliederliste.

Im Rahmen eines Abschlussgespräches wurden Aufsichtsrat und Vorstand vom Prüfungsverband über wesentliche Prüfungsfeststellungen in Kenntnis gesetzt.

Das abschließende Prüfungsergebnis liegt der Genossenschaft vor.

Kennzahlen

zum Jahresabschluss 2024

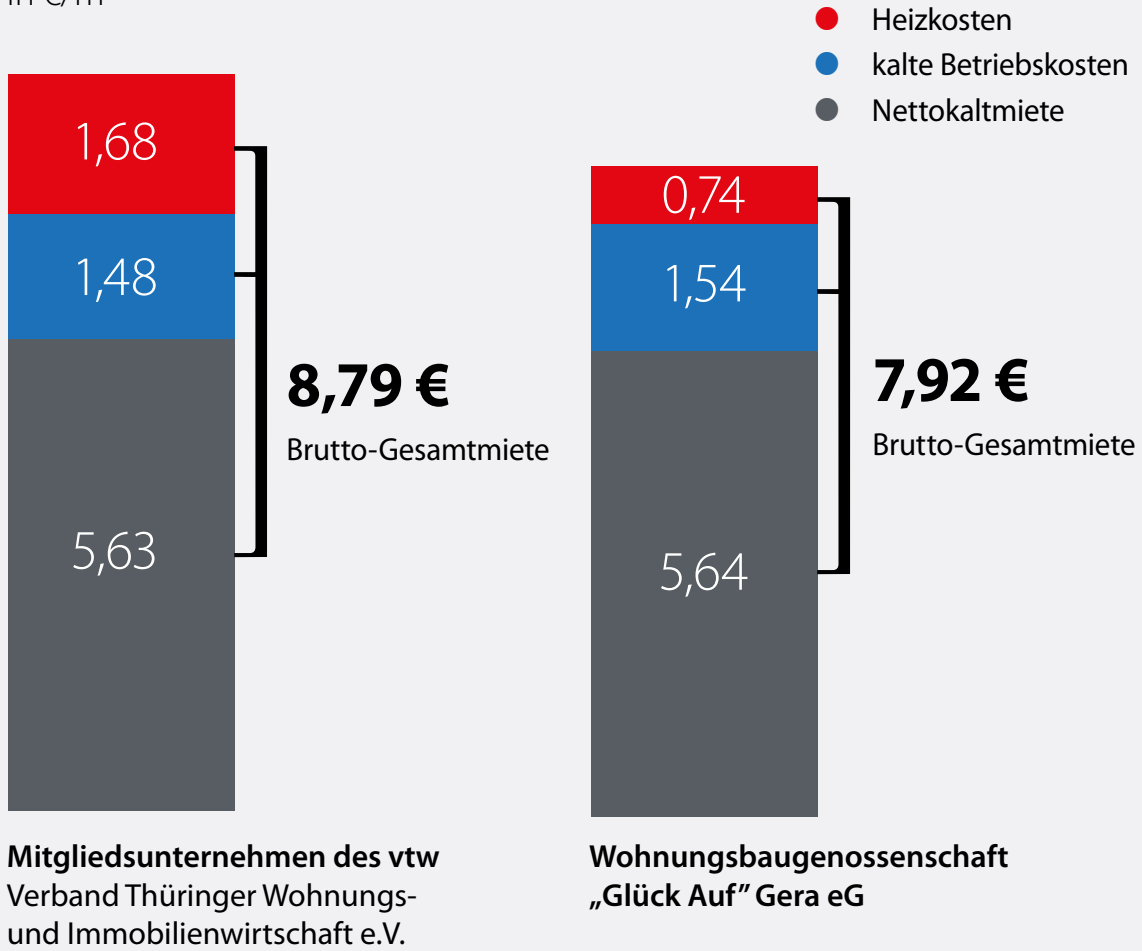
Kennzahlen zum Lagebericht

	Einheit	2024	2023	2022	2021	2020
Erlösschmälerung zu Sollmieten	%	9,00	8,20	7,80	9,50	11,30
Mietforderungen zu Umsatzerlösen	%	0,40	0,30	0,90	0,50	0,50
Mietenmultiplikator	Jahre	9,70	9,69	9,55	9,80	10,40
Leerstandsquote	%	8,30	8,20	8,50	8,40	11,30
Fremdkapitalzinsen	€/m²	10,77	10,58	10,20	10,08	10,49
Verwaltungskosten	€/m²	390,42	282,20	299,54	262,21	275,93
Betriebskosten kalt	€/m²	1,54	1,40	1,32	1,30	1,30
Instandhaltungskosten/Fremdkosten	€/m²	25,26	22,35	23,20	25,50	20,01
Investitionen	€/m²	34,98	35,11	28,53	36,41	47,27
Durchschnitt Buchwerte (Gebäude)	€/m²	521,16	495,48	476,82	489,24	481,01
Durchschnitt Buchwerte (Grund + Boden)	€/m²	74,98	74,05	73,45	73,18	69,41
Durchschnitt Verschuldung	€/m²	282,40	301,98	308,39	305,55	300,28
Eigenkapitalquote = Eigenkapital	%	47,60	45,50	45,20	44,30	41,40
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	15,80	15,30	16,20	16,70	19,50
Zinsquote	%	11,40	11,60	12,20	13,60	15,70
Kapitaldienstquote	%	47,90	48,00	48,20	48,10	48,20
Cash-Flow	T€	4.176,0	4.609,2	4.159,40	3.925,00	3.696,50
Cash-Flow/Tilgung (planmäßig)		0,82	0,94	0,88	0,87	0,90

Durchschnittliche Ertragsmiete in €/m² (Wohnung und Gewerbe)

	2024	2023	2022	2021	2020
Stadtmitte	6,01	5,92	5,65	5,61	5,49
Debschwitz	5,74	5,69	5,55	5,48	5,44
Lusan	5,54	5,36	4,95	4,86	4,74
Zwötzen	5,66	5,61	5,35	5,31	5,28
Bieblach/Tinz	5,42	5,36	5,24	5,09	4,91
Gera-Ost	5,55	5,46	5,26	5,23	5,12
Summe	5,40	5,40	5,24	5,18	5,06

Durschnittliche Miete sowie kalte Betriebs- und Heizkosten 2024 in €/m²



Gute Aussichten

Das ist unser Zuhause!



Ein neuer Blick aufs Vertraute

Für die Bildwelt dieses Geschäftsberichts haben wir eine ungewohnte Perspektive eingenommen: Wir sind sprichwörtlich aufs Dach gestiegen – hinauf über die Dächer unserer Wohngebiete. Aus dieser erhöhten Perspektive eröffnen sich neue Eindrücke und Details, die aus dem Alltag oft verborgen bleiben. Der Blick von oben lässt nicht nur die architektonische Struktur unserer Quartiere sichtbar werden, sondern zeigt auch, wie harmonisch sich unsere Gebäude in ihre Umgebung einfügen.

Mit diesen besonderen Aufnahmen möchten wir unsere Wohnanlagen einmal aus einem anderen Blickwinkel zeigen – und dabei auch unsere Wertschätzung für das große Ganze und die vielen Details ausdrücken, die unsere Arbeit ausmachen.

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG
Berliner Straße 5, 07545 Gera | Telefon 0365 83330-0
wbg@glueckaufgera.de | www.glueckaufgera.de

Gestaltung + Inhalt: WBG „Glück Auf“ Gera eG

Fotos: WBG „Glück Auf“ Gera eG, Assa Abloy

Druck: Druckhaus Gera GmbH

