

2015

Geraer
Baugenossenschaft
GWG eG

Wohnungsbau-
genossenschaft
„Glück Auf“ eG

Vor zehn Jahren
vereint,
heute fest
verwurzelt.

2025



Vor zehn Jahren vereint,
heute fest verwurzelt.



2015
2025

Historischer Bestand bereichert unser Zuhause

Vor zehn Jahren brachte die Fusion mit der Geraer Baugenossenschaft nicht nur neue Wohnungen in den Bestand der WBG „Glück Auf“ Gera eG, sondern auch Häuser mit Geschichte. Viele stammen aus den 20er- und 30er-Jahren und prägen bis heute das Stadtbild.

In der Vergangenheit wurden Sanierungen an einigen Gebäuden aufgeschoben, sodass noch umfangreicher Modernisierungsbedarf besteht. Schritt für Schritt arbeitet die „Glück Auf“ daran, diese historischen Schätze aufzuwerten. So verbinden wir Tradition mit zeitgemäßer Wohnqualität und sichern gleichzeitig den langfristigen Wert unseres Bestands.

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
2.2 Geschäftsverlauf 2025	
2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung	8
2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung	10
2.2.3 Modernisierung, Sanierung, Neubau und Instandhaltung	11
2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten	11
2.3 Lage der Genossenschaft	
2.3.1 Vermögenslage	12
2.3.2 Finanzlage	13
2.3.3 Ertragslage	14
3. Klimaschutz	
3.1 Energieverbrauch	16
3.2 Energieträger	18
3.3 Maßnahmen zur CO ₂ -Reduktion im Jahr 2025	19
4. Beteiligungen	20
5. Künftige Entwicklung	
5.1 Prognosebericht	20
5.2 Chancen und Risikobericht	21

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	26
Passivseite	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28

Anhang

Anhang zum Jahresabschluss 2025	32
Anlagenspiegel 2025	36
Verbindlichkeitenspiegel 2025	38
Forderungsspiegel 2025	39
Rücklagenspiegel 2025	39
Bericht des Aufsichtsrates	40
Prüfung der Genossenschaft	41

Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2025

Kennzahlen zum Lagebericht	44
Durchschnittliche Ertragsmiete	45



Geschäftsbericht 2025

Wohnungsbaugenossenschaft
„Glück Auf“ Gera eG

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Am Galgenberg

Wohnensemble Brehmstraße / Laasener Straße / Straße des Bergmanns

Dieses zusammenhängende Wohnensemble in drei Straßen gehört zu den wertvollsten Kulturgütern aus dem ehemaligen Bestand der Geraer Baugenossenschaft e. G.

Mit seiner kubischen Bauweise und den Fassadenelementen greift das Wohnensemble Gestaltungsmerkmale des Neuen Bauens auf.

Die in Hanglage gestaffelt angeordneten Wohnriegel zeichnen sich durch vertikale Treppenhausverglasungen, eingeschnittene Balkone und Klinkerakzente an Sockel, Eingängen und Brüstungen aus. Vorder- und Rückseiten sind gestalterisch differenziert.

An allen Gebäuden besteht Sanierungsbedarf – insbesondere an Haustechnik, Fassaden, Balkonen und den weitläufigen Außenanlagen. Im Jahr 2025 begann die „Glück Auf“ die Sanierung des Ensembles mit den Häusern in der Straße des Bergmanns 56 und 58.

Baujahr: 1929–1935 | Architekten: Emil und Martin Weber

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Grundlage für unser Handeln bildet die Satzung unserer Genossenschaft. Entsprechend der 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 des eigenen Wohnungsbestandes ein.

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. Die Genossenschaft kann zusätzliche Genossenschaftsanteile von den Mitgliedern zur Finanzierung von langfristigen Anlagegütern in Anspruch nehmen oder aber auch Inhaberschuldverschreibungen ausgeben.

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



2025 war wieder ein Wahljahr in der WBG „Glück Auf“ Gera eG. Unsere neue Vertreterversammlung umfasst 64 Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2025 (weiterer Rückgang des Bruttoinlandsprodukt) haben sich nicht bestätigt. Nach zwei Jahren des Rückgangs, stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um + 0,2 %.

Im Jahr 2025 blieb die durchschnittliche Jahresteuersatzrate wie im Jahr 2024 bei 2,2 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2025 auf einen durchschnittlichen Index von 122,5 (Basis 2020 = 100). Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe gingen um 3,1 % zurück. Der Bereich Strom, Gas und andere Brennstoffe sank um 8,4 %.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2026 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,9 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2025/2026 ebenfalls ein Plus von 0,9 % für das Jahr 2026.

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2025 um 100.000 Personen gesunken (2024: + 100.000). So lebten zum Jahresende 2025 gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2025 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.083.311 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2025 um 16.966 Personen bzw. um 0,8 %.

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 2024 einen Wohnungsbestand von 1.175.215 Wohnungen. Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2023 einen Zugang von 3.093 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 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2024 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 560 Wohnungen.

Ende des Jahres 2025 hatte der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) 238 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 71 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2024 rund 265.000 Wohnungen bewirtschaftet.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 15,70 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 kontinuierlich gewachsen. 2024 erreichen sie 17,07 Euro/m² p. a. Der Aufwand für Modernisierung beträgt 14,26 Euro/m².

Auch Ende 2024 war der Leerstand gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandquote lag im vtW bei 7,8 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor fehlende Nachfrage, Mieterwechsel, Modernisierung sowie geplanter Abriss. Rechnet man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplanter Abriss meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist auch im Jahr 2025 weiterhin solide. Den anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, wachsenden regulatorischen Anforderungen, dem fortbestehenden Handwerker- und Personalmangel sowie regional wieder zunehmendem Leerstand, begegnen die Unternehmen mit einer vorausschauenden und verantwortungsbewussten Unternehmensführung. Miethöhen werden weiterhin regelmäßig überprüft und dort, wo über längere Zeit keine Anpassungen erfolgt sind und rechtlich sowie sozial vertretbare Spielräume bestehen, maßvoll realisiert. Gleichzeitig sind die Betriebs- und insbesondere die Heizkosten erneut spürbar gestiegen und belasten die Mieterhaushalte erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen reichen nach wie vor nicht aus, um die von der Politik formulierten energetischen Anforderungen und die damit verbundenen Investitionen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 eigenständig zu finanzieren.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die trotz des herausfordernden Umfeldes vorhandene wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunternehmen langfristig zu sichern. Erforderlich sind verlässliche und planbare Rahmenbedingungen sowie eine zielgerichtete und auskömmliche Förderung sowohl energetischer Sanierungsmaßnahmen als auch notwendiger Investitionen in Barrierefreiheit und Bestandsanpassung. Die ambitionierten Klimaschutzziele können von den Wohnungsunternehmen weder in urbanen noch in ländlichen Räumen aus eigener Kraft erreicht werden.

Gera:

Daten + Fakten



Einwohnerzahl

31.12.2025 95.856

31.12.2024 96.313

31.12.2023 96.298



Arbeitslosenquote

10,4 %

9,8 %

9,5 %



Altersdurchschnitt

48,0

47,8

47,8



Tag des offenen Denkmals® 2025 – wir waren dabei!



Bundesweit koordiniert durch die



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

2.2 Geschäftsverlauf 2025

Die Genossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2025 wiederum mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Die gut sanierten Bestände, die auf Nachhaltigkeit und Auskömmlichkeit ausgerichtet sind, ermöglichen die Erbringung guter Ergebnisse, wobei sich stetig verschärfende Rahmenbedingungen, vielfältige gesetzliche Veränderungen und eine nach wie vor sich stetig nach oben drehende Preisspirale auswirken. Die positive Entwicklung der Genossenschaft unter Maßgabe der Erreichung der beschlossenen Ziele der Jahresplanung weiter zu forcieren, eine gute Liquidität vorzuhalten, die Bezahlbarkeit der Nebenkosten für unsere Nutzer und Mieter zu sichern und jedes Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kritisch zu betrachten, ist das Gebot der Stunde.

2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung

Bestand: Die nachfolgend aufgelisteten Bestände befanden sich per 31.12.2025 im Eigentum der Genossenschaft.

Bestand	2025	2024
Wohnungen	3.710	3.711
Wohnfläche (m ²)	220.081,48	220.081,48
Gewerbeeinheiten	38	38
Gewerbefläche (m ²)	3.911,89	3.911,89
Garagen	189	183
Stellplätze	1.337	1.306

Die Reduzierung der Wohnungen ist durch eine Zusammenlegung im Bestand begründet.

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 31.12.2025 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 15.568,0 T€ aus.

Umsatz: Die Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 137,4 T€ auf 15.228,5 T€ gestiegen. Grund hierfür ist maßgebend der Neubau im WeidenCarré sowie die Anpassung der Mieten im Bestand bzw. bei Neuvermietung.

in T€	2025	2024	2023
Sollmieten	15.228,5	15.091,1	14.454,7
Erlösschmälerungen	1.297,4	1.357,6	1.183,4
Nettomietelerlöse	13.931,1	13.733,5	13.271,3

Vermietungssituation: Zum Stichtag 31.12.2025 belief sich die Leerstandsquote im bewirtschafteten Bestand auf 8,1 %. Sie ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Die von der Genossenschaft umgesetzten Maßnahmen – wie etwa abgestimmte arbeitsorganisatorische Regelungen sowie die Erweiterung des Kreises der Auftragnehmer für die Instandsetzung leerstehender Wohnungen – haben sich als zielführend erwiesen.

Bezogen auf den Gesamtbestand einschließlich der unbewirtschafteten Objekte beträgt der Leerstand unverändert 10,1 %.

Miete und Betriebskosten: Der bereits eingeschlagene Kurs einer moderaten Anpassung der Bestandsmieten sowie der Nettomieten bei Neuvermietungen wurde weiterverfolgt. Eine angemessene Erhöhung der Sollmieten bleibt auch künftig erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund weiterhin steigender Instandhaltungskosten.

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Sollmiete	5,72 €/m ²	5,64 €/m ²	5,40 €/m ²	5,24 €/m ²	5,16 €/m ²
Betriebskosten	2,81 €/m ²	2,28 €/m ²	2,15 €/m ²	2,07 €/m ²	2,14 €/m ²

2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung

Mitglieder: In der nachfolgenden Tabelle ist die zahlenmäßige Entwicklung der Mitgliedszahlen der Jahre 2023 bis 2025 dargestellt.

Mitglieder	2025	2024	2023
Bestand 01.01.	4.273	4.272	4.227
Zugang	301	287	314
Abgang	254	286	269
verbleibende Mitglieder	4.320	4.273	4.272

Zum Stichtag werden die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder mit 26.773,7 T€ (Vorjahr 25.899,7T€) ausgewiesen.

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

Personal	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Vorstand und Sekretariat	4 (1 Teilzeit)	4 (1 Teilzeit)	4 (1 Teilzeit)
Hausbewirtschaftung	12 (6 Teilzeit)	12 (3 Teilzeit)	12 (3 Teilzeit)
Rechnungswesen	6 (1 Teilzeit)	6 (1 Teilzeit)	5 (1 Teilzeit)
Bau	5	5	4
Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)
	28	28	26
Azubis/Studenten	1	2	1
gesamt	29	30	27

Derzeit absolviert eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau den praktischen Teil ihrer Ausbildung bei der Genossenschaft. Die „Glück Auf“ trägt damit auch künftig ihren Beitrag zur Ausbildung qualifizierter Fachkräfte bei.

Die Personalkostenquote (Personalkosten zu Nettomieteinnahmen) liegt mit 12,4 % über dem Niveau des Vorjahres (11,9 %).

2.2.3 Modernisierung, Sanierung, Neubau und Instandhaltung

Modernisierung, Sanierung und Neubau: Die aktivierungsfähigen Baukosten im Jahr 2025 betragen insgesamt 5.674,9 T€. Hauptsächlich beinhalten diese die Kosten für den Neubau im WeidenCarré (3. und 4. Bauabschnitt) und die Strangsanierung in der Berliner Straße 154/156.

Instandhaltung: Die gesamten Instandhaltungsausgaben im Jahr 2025 belaufen sich auf 4.562,1 T€ (Vorjahr 4.724,5 T€). Die Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen sowie die Elektrosanierung in der Walter-Gerber-Straße stellen dabei die größten Ausgabenpositionen dar.



Im Haus Straße des Bergmanns 56/58 hat der Umbau begonnen. Neue Grundrisse sowie größere Bäder und Küchen schaffen künftig modernen Wohnraum. Die Balkone werden erneuert – angelehnt an das historische Vorbild.

2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten

Kredite: Im Berichtsjahr sanken die Kreditverbindlichkeiten aufgrund planmäßiger Tilgung (5,0 Mio. €). Zur Finanzierung von Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 3,7 Mio. € valutiert. Entsprechend der Planung beträgt das Kreditvolumen im Jahr 2030 54,3 Mio. €.

Genossenschaftsanteile und Inhaberschuldverschreibungen (IHS): Die attraktive Verzinsung der Genossenschaftsanteile sowie das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft führten, wie bereits in den Vorjahren, erneut zu einem Anstieg des Volumens freiwilliger Anteile. Zum 31.12.2025 beläuft sich das Gesamtvolumen der gezeichneten freiwilligen Anteile auf 22.834.042 €. Darüber hinaus machten die Mitglieder weiterhin von der Möglichkeit Gebrauch, Inhaberschuldverschreibungen zu zeichnen.

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:

	2025		2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	137.294,4	96,5	136.057,8	95,7	+ 1.234,6
Finanzanlagen	175,0	0,1	175,0	0,1	0,0
<i>Zwischensumme</i>	<i>137.467,4</i>	<i>96,6</i>	<i>136.232,8</i>	<i>95,8</i>	<i>+ 1.234,6</i>
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	273,1	0,2	277,7	0,2	- 4,6
Bausparguthaben	210,9	0,1	967,5	0,7	- 756,6
Liquide Mittel	4.390,7	3,1	4.751,4	3,3	- 360,7
<i>Zwischensumme</i>	<i>4.874,7</i>	<i>3,4</i>	<i>5.996,6</i>	<i>4,2</i>	<i>- 1.121,9</i>
Bilanzvolumen	142.342,1	100,0	142.229,4	100,0	+ 112,7
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	70.473,8	49,5	69.353,1	48,8	+ 1.120,7
Rückstellungen	84,6	0,1	91,4	0,1	- 6,8
Verbindlichkeiten	65.278,0	45,9	65.932,8	46,4	- 654,8
<i>Zwischensumme</i>	<i>135.836,4</i>	<i>95,5</i>	<i>135.377,3</i>	<i>95,3</i>	<i>+ 459,1</i>
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	1.223,3	0,8	1.101,0	0,7	+ 122,3
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.282,4	3,7	5.751,1	4,0	- 468,7
<i>Zwischensumme</i>	<i>6.505,7</i>	<i>4,5</i>	<i>6.852,1</i>	<i>4,7</i>	<i>- 346,4</i>
Bilanzvolumen	142.342,1	100,0	142.229,4	100,0	+ 112,7

In der Darstellung wurde die Bilanzsumme nach Handelsbilanz 148.899,7 T€ (Vorjahr 147.657,4 T€) mit den Posten „Unfertige Leistungen“ bzw. „Erhaltene Anzahlungen“ in Höhe von 6.557,6 T€ (Vorjahr 5.428,0 T€) verrechnet.

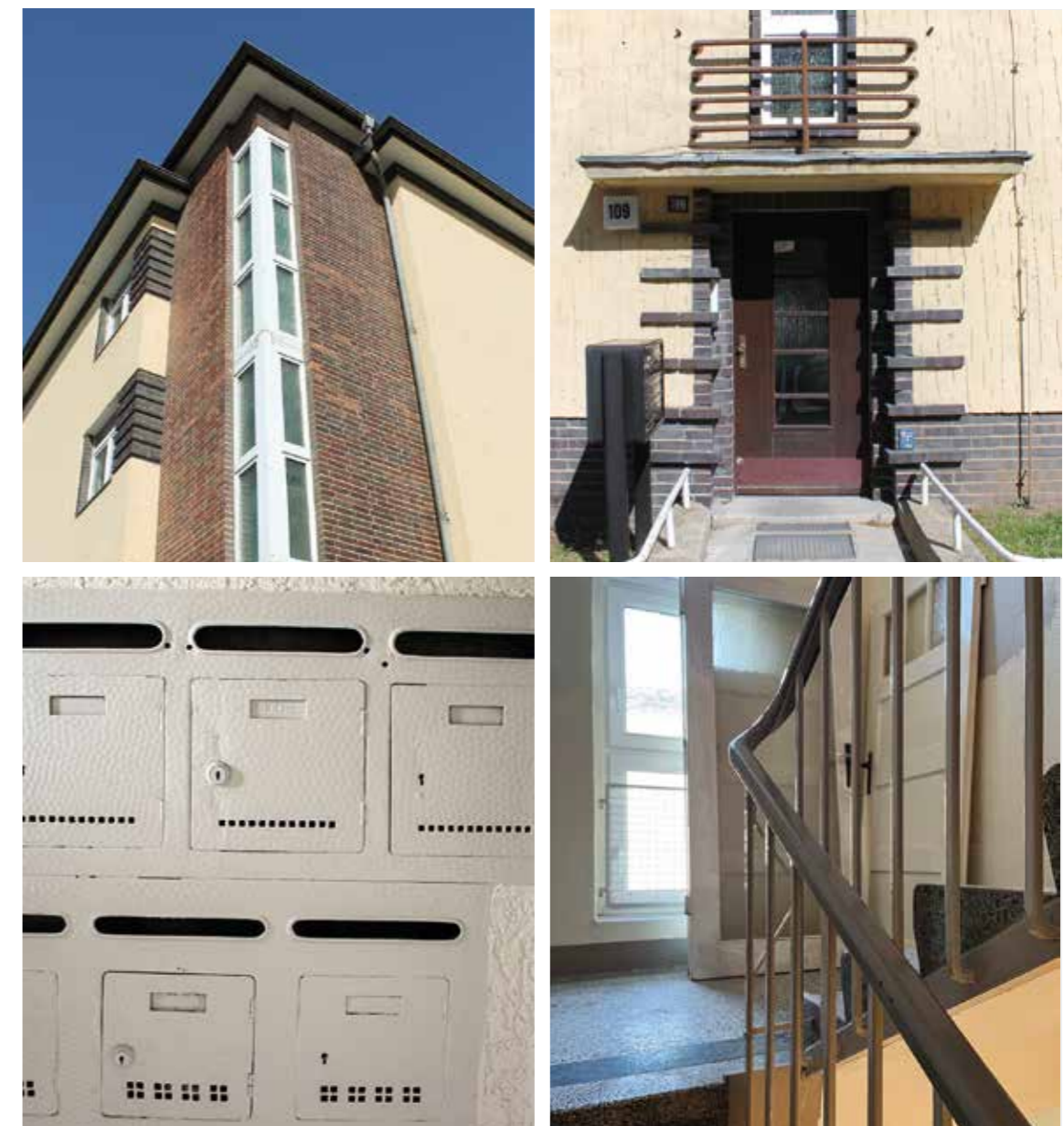
Eigenkapitalquote: Auch im Geschäftsjahr 2025 ist es der Genossenschaft gelungen, die Steigerung der Eigenkapitalquote kontinuierlich fortzusetzen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 48,0 %.

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital (in T€)	71.477,6	70.307,4	68.939,7	67.099,6	65.127,1
Quote (in %)	48,0	47,6	45,5	45,2	44,3

2.3.2 Finanzlage

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

Cash Flow: Der Cashflow des Geschäftsjahres beträgt 4.835,5 T€ (Vorjahr 4.387,9 T€). Der dynamische Verschuldungsgrad per 31.12.2025 beträgt 13,6 Jahre. Die Finanzlage ist geordnet.



Die historische Details der Häuser Am Galgenberg zeigen bis heute typische Merkmale der damaligen Architektur.

2.3.3 Ertragslage

Betriebsergebnis: Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 246,7 T€ (Vorjahr 166,4 T€) erwirtschaften. Das Betriebsergebnis beträgt - 556,1 T€ (Vorjahr - 428,9 T€).

Zins- und Beteiligungsergebnis: Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen (250,0 T€), Zinserträgen aus Guthaben bei Kreditinstituten (61,7 T€) und Guthaben aus Bausparverträgen (107,0 T€).

Neutrales Ergebnis: Das neutrale Ergebnis ergibt zum Bilanzstichtag einen positiven Saldo in Höhe von 382,0 T€.

Die Jahreserfolgsrechnung 2025 wird im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dargestellt:

	2025		2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.373,0	92,5	18.908,1	95,9	+ 464,9
andere Umsatzerlöse und Erträge	448,2	2,1	489,4	2,5	- 41,2
Bestandsveränderungen	1.129,6	5,4	312,6	1,6	+ 817,0
	20.950,8	100,0	19.710,1	100,0	+ 1.240,7
Betriebskosten und Grundsteuer	- 7.368,5	- 35,2	- 6.021,4	- 30,6	- 1.347,1
Instandhaltungskosten	- 4.562,1	- 21,8	- 4.724,6	- 24,0	+ 162,5
Personalaufwendungen	- 1.722,0	- 8,2	- 1.634,2	- 8,3	- 87,8
Abschreibungen	- 4.595,6	- 21,9	- 4.536,4	- 23,0	- 59,2
Zinsaufwendungen	- 2.356,8	- 11,2	- 2.370,8	- 12,0	+ 14,0
sonstige Aufwendungen	- 901,9	- 4,3	- 851,6	- 4,3	- 50,3
	- 21.506,9	- 102,6	- 20.139,0	- 102,2	- 1.367,9
Geschäftsergebnis	- 556,1	- 2,6	- 428,9	- 2,2	- 127,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	+ 420,8		+ 421,2		- 0,4
neutrales Ergebnis	+ 382,0		+ 174,1		+ 207,9
Jahresergebnis	+ 246,7		+ 166,4		+ 80,3

Die Verringerung des Betriebsergebnisses resultiert insbesondere aus einem höheren negativen Umlagenergebnis. Der Genossenschaft entstanden im Berichtsjahr 395,47 €/VE Verwaltungskosten (Vorjahr 390,54 €/VE) für den Immobilienbestand.

Im Vergleich zum Branchendurchschnitt verwaltet die Genossenschaft ihre Bestände kostengünstig.



Kurt-Keicher-Straße 83/85



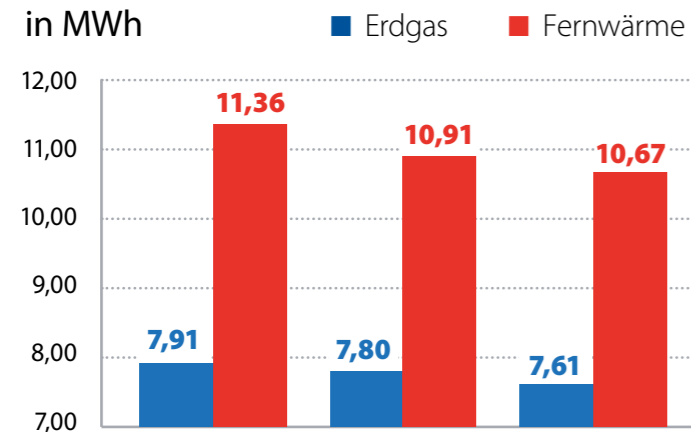
3. Klimaschutz

Die „Glück Auf“ bekennt sich klar zu ihrer Verantwortung für den Klimaschutz und eine nachhaltige Bestandsentwicklung. Im Mittelpunkt der Modernisierungsmaßnahmen stehen energieeffiziente Lösungen, die den Energieverbrauch senken und die CO₂-Emissionen reduzieren. Ziel ist eine wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes.

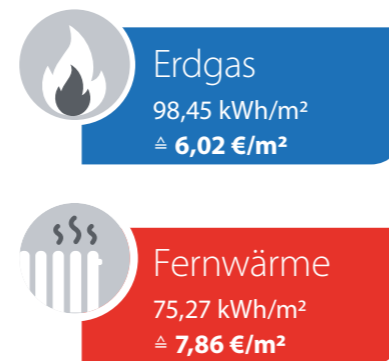
3.1 Energieverbrauch

Der Energieverbrauch im Wohnungsbestand ist 2024 das dritte Mal in Folge gesunken. Das gilt sowohl für die mit Erdgas als auch für die mit Fernwärme beheizten Wohnungen.

Entwicklung des Energieverbrauch in MWh



Energieverbrauch je m² Wohnfläche



Der Energieverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche ist in den mit Erdgas beheizten Wohnungen deutlich höher als im mit Fernwärme versorgten Bestand.

Die Gründe dafür liegen vor allem in den unterschiedlichen Baualterklassen. Die Genossenschaft verfügt über einen umfangreichen Bestand an Häusern, die in den 1920er- und 1930er-Jahren errichtet wurden. Einige davon stehen als Einzeldenkmale unter besonderem Schutz. Deren Fassaden weisen eine geringere energetische Qualität auf als die 3-Schicht-Platten der später industriell errichteten Gebäude.

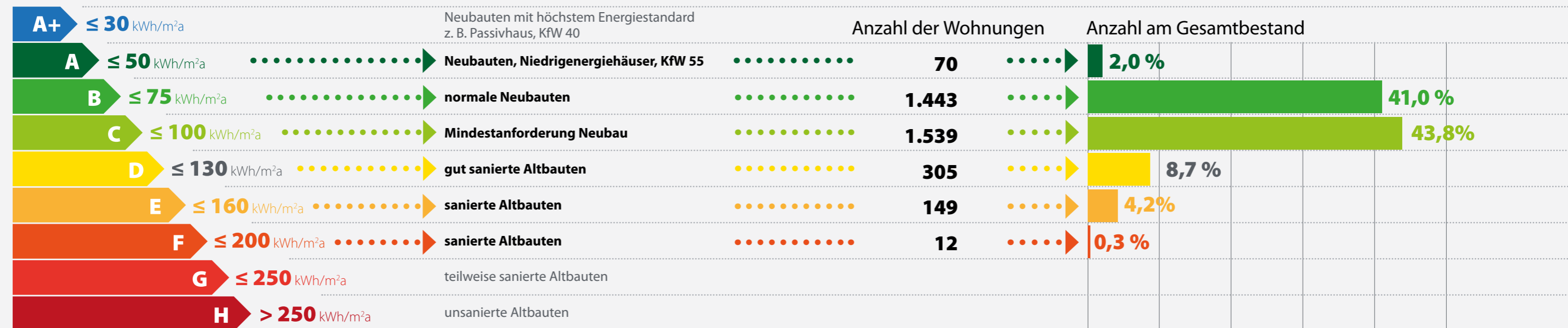
Klimabereinigter Energieverbrauch für Heizung und Trinkwassererwärmung in der „Glück Auf“

- 2021 → **97,3 kWh/m²**
- 2022 ↓ **91,3 kWh/m²**
- 2023 ↓ **89,3 kWh/m²**
- 2024 ↓ **82,5 kWh/m²**



Energieeffizienzklassen

→ von Wohngebäuden



→ des Wohnungsbestandes der „Glück Auf“ (Stand 2024)

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

3.2 Energieträger

Mit der Anbindung der Wohngebäude Uhlstraße 2–18 an das Fernwärmenetz wurde 2025 ein weiterer Wohnstandort mit insgesamt 74 Wohnungen auf eine zukunftsfähige Energieversorgung umgestellt.

Mit dem örtlichen Energieversorger wurde die Erweiterung des Fernwärmenetzes vereinbart, mit dem Ziel, künftig weitere Wohngebäude der „Glück Auf“ im Wohngebiet Debschwitz mit Fernwärme zu versorgen. Damit wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren ihren mit Fernwärme versorgten Wohnungsbestand weiter erhöhen.

Stand Fernwärmeausbau in der „Glück Auf“



Beheizte Fläche 2025: 220.922 m²
davon
mit Erdgas (34 %) 75.122 m²
mit Fernwärme (66 %) 145.802 m²

3.3 Maßnahmen zur CO₂-Reduktion im Jahr 2025

Mit zahlreichen Bauvorhaben und Maßnahmen in den Gebäuden der Genossenschaft wurde auch 2025 ein Beitrag zur Senkung des Verbrauchs fossiler Energie und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes geleistet.

Sonnenenergie spart Strom und Fernwärme: Das größte Klimaschutzprojekt war die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 49 kWp. Damit können jährlich rund 48.000 kWh Strom erzeugt werden. Das entspricht etwa der Hälfte des Stromverbrauchs der Servicewohnanlage in der Pskower Straße 38, auf deren Dach die Anlage errichtet wurde.

Das zukunftsorientierte Energiekonzept sieht vor, dass nicht benötigter Strom zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserversorgung des Hauses genutzt wird. Auf diese Weise werden nicht nur Strom, sondern auch Fernwärme eingespart.

Neue Fernwärmehausanschlüsse: Für den Wechsel des Energieträgers von Erdgas auf Fernwärme wurden in den Häusern Uhlstraße 2 bis 18 insgesamt drei neue Hausanschlussstationen errichtet.

Weiterführung der Erneuerung und Reduzierung vorhandener Gaskesselanlagen: Die Anzahl der Gaskesselanlagen wurde bereits in den Vorjahren schrittweise reduziert. Dies erfolgte durch den Zusammenschluss von Heizungsanlagen mehrerer Hauseingänge sowie durch den Einbau neuer, zentraler und effizient arbeitender Brennwerttechnik.



Anbindung an das Fernwärmenetz in der Uhlstraße 2–18



Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Pskower Straße 38



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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbaugenossenschaften bleiben auch im Prognosezeitraum herausfordernd. Insbesondere die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, geprägt durch weiterhin unbeständige Energiepreise, steigende Baukosten sowie ein anhaltend hohes Zinsniveau, wirkt sich dämpfend auf Investitionsentscheidungen und Modernisierungsmaßnahmen aus.

Aufgrund sich verändernder Einflüsse steht die Wohnungswirtschaft vor den wohl größten Herausforderungen. Dazu zählen der demografische Wandel, vielfältige Gesetzesänderungen, Klimapolitik, Energiekrise und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die aufgrund von nationalen und internationalen politisch angespannten Situationen bewältigt werden müssen. Insgesamt kann man sagen, dass die Herausforderungen komplexer und vielschichtiger werden. Unser Tun wird dadurch bestimmt, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten und gleichzeitig die Genossenschaft langfristig positiv weiterzuentwickeln. Bedrohliche Situationen gilt es frühzeitig zu erkennen und mit entsprechenden Maßnahmen gegenzusteuern. Die Branche muss für die Umsetzung, der von der Politik beschlossenen neuen Gesetze, praktikable Lösungen finden. Nur so können die vorgegebenen Klimaziele Wirklichkeit werden. Sie sind nicht immer inhaltlich klar und deutlich, was die Umsetzung erschwert, verteuert und zudem durch den Fachkräfte- und Handwerker-mangel nochmals deutlich in der Umsetzbarkeit beeinträchtigt.

Mit der Vermietung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum tragen wir zur Versorgung vieler Gesellschaftsschichten in Gera bei. Unter Einhaltung der gegebenen Bedingungen und beschlossenen Prämissen sind beeinträchtigende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, derzeit sowohl in ihrer zeitlichen Ausprägung wie auch zahlenmäßig schwer zu beziffern. Die Genossenschaft ist stabil aufgestellt und kann ihre Wohnungen am Markt sehr gut präsentieren. Wir werden zielstrebig die geplanten Ziele forcieren und somit die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben. Wir haben das große Ganze im Blick und werden unter den gegebenen Bedingungen auch künftig in der Lage sein, unsere Verpflichtungen sicher und fristgerecht zu erfüllen.

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

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2026 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen von einem Jahresüberschuss in Höhe von 57,0 T€ aus und rechnen mit steigenden Umsatzerlösen aus der Vermietung.

5.2 Chancen und Risikobericht

Dank ihres regional verankerten Geschäftsmodells und eines stabilen Bestands ist die Wohnungsbaugenossenschaft insgesamt solide positioniert. Die Einbindung der Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen nachvollziehbarer im Mitgliederinteresse getroffen werden. Ausdruck der genossenschaftlichen Mitbestimmung ist die Arbeit unserer Vertreterversammlung.

Die Sicherung und Erhaltung unseres Bestands haben wir in unserer mittelfristigen Unternehmensplanung bis zum Jahr 2030 formuliert. Die durch die Genossenschaft aufgestellte Fünfjahresplanung für den Zeitraum 2026–2030 (Stand 04.12.2025) wurde mit dem Aufsichtsrat besprochen und einstimmig in der Sitzung des Aufsichtsrats am 04.12.2025 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.

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. Die festgestellten Risiken sind kontrollierbar, setzen jedoch eine langfristig geplante Investitions- und Finanzierungsstrategie sowie eine klare Orientierung an den sich verändernden Marktbedingungen voraus. Die Auswirkungen der globalen Konflikte sowie die Maßnahmen und Forderungen der Bundesregierung und deren Konsequenzen lassen sich derzeit nur schwer verlässlich beurteilen.

Im Zusammenhang mit der Umrüstung bestehender Heizsysteme, Baukostensteigerungen, sowie notwendigen Investitionen aufgrund der ESG Richtlinien rechnet der Vorstand weiterhin mit einem erheblichen Kostenaufwand. Für den wirtschaftlichen Erfolg dieser Transformation wird insbesondere entscheidend sein, ob und in welchem Umfang künftig Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Potenziale ergeben sich vor allem aus der qualitativen Aufwertung des Bestands, dem gezielten Einsatz von Fördermitteln sowie der Anpassung an demografische Entwicklungen. Eine fortlaufende Analyse der regionalen Marktsituation und ein proaktives Risikomanagement sind dabei entscheidende Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens.

Das Risikomanagement der Genossenschaft befasst sich mit der Durchführung der Risikoidentifizierung, deren Bewertung und stetiger Kontrolle, der für die Genossenschaft festgeschriebenen Risikobereiche. 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. Dabei handelt es sich um einen laufenden Prozess mit dem Hauptziel einer mittel- und langfristig gesicherten Liquidität und einer ausgewogenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Risikopositionen 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.

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 41.889,86 € zugunsten der Bank.

Zur Vermeidung und Steuerung von Risiken sowie unter Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensplanung legt die Genossenschaft besonderen Fokus auf folgende Handlungsfelder:

- a) die kontinuierliche und nachhaltige Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes, einschließlich barrierearmer Anpassungen bestehender Wohnanlagen
- b) die Ausrichtung auf aktuelle Bedürfnisse und Nachfragetrends, etwa durch Neubauten, Grundriss-optimierungen und die Zusammenlegung von Wohnungen
- c) die Umsetzung gezielter Maßnahmen im Bereich Umweltschutz, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien
- d) die kontinuierliche Weiterentwicklung und Optimierung der angebotenen Dienstleistungen
- e) die Sicherstellung von Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit bei Investitionen unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten
- f) die gezielte Förderung, Qualifizierung und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- g) die Planung und Umsetzung von Projekten unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Genossenschaft rechnet für das kommende Geschäftsjahr mit einer weiterhin soliden Vermietungssituation. Die Leerstandsquote wird voraussichtlich auf einem moderaten Niveau stabil gehalten werden können, wobei gezielte Investitionen in die Bestandsqualität und das Wohnumfeld weiterhin entscheidend bleiben.

Finanziell wird für das kommende Geschäftsjahr von einer stabilen Ertragslage ausgegangen. Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sowie eine konsequente Kostensteuerung tragen zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität bei. Gleichzeitig wird die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt, um zukünftige Investitionen und mögliche Risiken angemessen abfedern zu können.

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

Gera, 31. März 2026


Klinger
Vorstandsvorsitzender


Lack
Mitglied des Vorstandes



Wohnanlage Am Sommerbad 38–52



Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Wohnanlage Uhlstraße 2–18 (früher Zoitzbergstraße)

Die WBG „Glück Auf“ Gera eG ist heute Eigentümer der fünfzügigen Anlage an der Südseite der Uhlstraße.

Die dreigeschossigen Wohnhäuser mit je drei Eingängen sind mit eingeschossigen Verbindungstrakten verbunden, in denen sich früher Läden befanden.

Die Baukörper unter abgewalmten Satteldach erhalten durch klinkerverblendete Sockel, Gesimse, Schlusssteine über Sturzwänden, in Stein gehauene Tierreliefs über den Eingängen 14 bis 18 (Hase, Eule, Auerhahn) und Eckbetonungen durch schmale Klinkerzeilen ein einheitliches Erscheinungsbild. Die Eckbauten sind durch Erker markant betont. Die Mitte des Ensembles bildet eine bepflanzte Grünanlage mit einer Skulptur im Zentrum.

Baujahr: 1928–1931 | Architekt: Paul Schrap

Aktivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	129.395.416,03		132.178.202,03
Grundstücke mit Geschäftsbauten	929.688,60		988.104,60
Grundstücke ohne Bauten	1.162.620,39		1.159.880,39
technische Anlagen	188.719,15		101.947,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.704,00		159.713,00
Anlagen im Bau	5.390.337,80		1.234.692,16
Bauvorbereitungskosten	7.524,76		222.866,96
geleistete Anzahlungen	2.422,64	137.292.433,37	12.352,20
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		137.467.433,37	136.232.758,34
Umlaufvermögen			
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen	6.557.601,48	6.557.601,48	5.428.027,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.068,84		80.311,37
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.645,12		7.943,83
sonstige Vermögensgegenstände	188.096,03	269.809,99	183.189,12
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	4.390.680,34		4.751.447,79
Bausparguthaben	210.946,84	4.601.627,18	967.506,73
Umlaufvermögen insgesamt		11.429.038,65	11.418.426,14
Rechnungsabgrenzungsposten		3.222,92	6.197,92
Bilanzsumme		148.899.694,94	147.657.382,40
Treuhandvermögen*		1.589,26	0,00

*Das Treuhandvermögen wurde bis zum Geschäftsjahr 2024 unter der Position „Flüssige Mittel“ ausgewiesen.

Passivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	567.444,81		614.200,01
der verbleibenden Mitglieder	26.773.675,24		25.899.650,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	436.356,53	27.777.476,58	340.186,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(14.021,75)		(6.258,61)
Kapitalrücklagen		148.223,52	148.223,52
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	24.032.457,82		24.032.457,82
Gesetzliche Rücklage	3.042.418,14		2.968.402,56
andere Ergebnisrücklagen	16.304.291,86	43.379.167,82	16.187.784,35
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	246.718,59		166.439,30
Einstellung in gesetzliche Rücklage	- 74.015,58	172.703,01	- 49.931,79
Eigenkapital insgesamt		71.477.570,93	70.307.412,67
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	84.648,00		91.374,00
sonstige Rückstellungen	1.223.260,12	1.307.908,12	1.100.980,41
Verbindlichkeiten			
Anleihen	5.863.176,62		4.751.641,09
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.882.318,41		63.209.720,78
erhaltene Anzahlungen	6.755.800,82		6.633.766,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.400.736,47		1.270.586,26
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(45.952,08)		(43.986,23)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(1.354.784,39)		(1.226.600,03)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.433,62		30.825,15
sonstige Verbindlichkeiten	172.749,95	76.114.215,89	261.076,04
davon aus Steuern	(18.183,90)		(24.242,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.061,10)		(3.785,71)
Bilanzsumme		148.899.694,94	147.657.382,40
Treuhandverbindlichkeiten*		1.589,26	0,00

*Die Treuhandverbindlichkeiten wurden bis zum Geschäftsjahr 2024 unter der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.373.008,90	18.908.083,13
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	38.400,00	38.400,00
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.052,55	18.329,02
Bestandsveränderungen		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.129.574,18	312.560,25
andere aktivierte Eigenleistungen	10.868,64	9.619,77
sonstige betriebliche Erträge	915.150,24	964.618,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.849.695,36	10.499.808,82
Rohergebnis	9.636.359,15	9.751.801,94
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.423.761,74	1.358.779,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	298.271,06	275.388,49
davon für Altersversorgung	(26.433,82)	(30.324,15)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.595.608,49	4.536.427,54
sonstige betriebliche Aufwendungen	890.398,95	1.013.881,65
Erträge aus Beteiligungen		
davon aus verbundenen Unternehmen	(200.000,00)	(200.000,00)
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	170.808,56	186.747,21
davon aus Abzinsung von Rückstellungen	(720,29)	(2.936,28)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.356.816,50	2.370.847,18
davon aus Abzinsung von Rückstellungen	(935,00)	(1.201,00)
Ergebnis nach Steuern	492.335,97	617.750,26
sonstige Steuern	245.617,38	451.310,96
Jahresüberschuss	246.718,59	166.439,30
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	74.015,58	49.931,79
Bilanzgewinn	172.703,01	116.507,51





Anhang

zum Jahresabschluss 2025

Wohnanlage Gagarinstraße 42–48

Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich hier aus der Sachgesamtheit von Wohnanlage mit Vorgärten und begrüntem Hof.

Die dreigeschossigen Reihenhäuser für je sechs Familien wurden unter einem einheitlich gedeckten Walmdach errichtet. An der straßenseitigen Westfassade nimmt jede Mittelachse der vier Reihenhäuser den Gebäudezugang auf. Fachwerksgauben mit Dreiecksgiebel betonen die Mittelachsen. Die Ostfassade zum Hof wird von den vier Treppenhausrisaliten rhythmisch gegliedert. Sie werden beidseitig von Balkonen mit massiven Brüstungen flankiert.

Aus der Entstehungszeit konnten im Treppenhaus die Terrazzoböden und Holzgeländer sowie am Zugang die verzierten Hauseingangstüren mit geschnitztem Oberlicht bewahrt werden.

Baujahr: 1921 | Architekt: Regierungsbaumeister Kerz



Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 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 31.12.2025 sind alle im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG stehenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2025 erfasst. Grundlage der angesetzten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten ist das Inventar entsprechend Jahresabschluss 2024 vermehrt bzw. vermindert um Zu- und Abgänge im Bilanzzeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025. 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 A I). Die Geschäftsgebäude wurden unter Berücksichtigung einer 25- bzw. 40-jährigen 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 Baugenossenschaft 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 2,03 % (Vorjahr 1,88 %). 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 sieben 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.

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 A I beigefügt ist.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 6.557.601,48 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt - 593,00 €.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassten zum 31.12.2025 einen Betrag in Höhe von 1.223.260,12 €. Als Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang sind darin 842.000,00 € für die Zinsverpflichtung aus Geschäftsguthaben, 80.000,00 € für unterlassene Instandhaltung, 45.000,00 € Prüfungskosten sowie 210.000,00 € für Betriebskosten enthalten. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für Betriebsjubiläen (26.260,12 €) gebildet, die entsprechend der gesetzlichen Vorschriften abgezinst wurde.

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

Im Rahmen der Fremdmittelfinanzierungspolitik hat die Genossenschaft 2010 ein Zinsbegrenzungs-geschäft (Zinsscollar) abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betragen 15.641,48 €. Der Marktwert des Zinsscollars, ermittelt durch das Kreditinstitut mit dem „Black & Scholes Modell“, beträgt zum 31.12.2025 41.889,86 € (zu Gunsten der Bank).

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 915.150,24 € enthalten unter anderem Erträge aus Wohnungsabnahmen (103.517,55 €), Erträge aus Versicherungsleistungen (98.490,68 €), Erträge aus früheren Jahren (352.624,77 €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (96.184,64 €).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen/ Wertberichtigungen auf Forderungen (27.753,86 €) sowie Aufwendungen für frühere Jahre (88.018,46 €) enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 935,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen enthalten. Der Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet 720,29 € 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 Abwasserbeiträge durch eventuelle Nichtanerkennung so genannter „Privilegierungstatbestände“ nicht auszuschließen.

Zum Bilanzstichtag lagen drei Kauttionen mit einer Summe von 2.162,67 € vor, die in Form von Verpfändung von Sparbüchern angelegt sind.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 31. Neben zwei Vorstandsmitgliedern arbeiteten acht Mitarbeiter im technischen Bereich und 19 im kaufmännischen/wohnungswirtschaftlichen Bereich. Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich in Ausbildung.

Die Entwicklung des Mitgliederwesens stellt sich wie folgt dar: Am 01.01.2025 betrug die Zahl der verbleibenden Mitglieder 4.273. Im Berichtszeitraum wurden 301 Zugänge und 254 Abgänge registriert. Damit ergibt sich per 31.12.2025 ein Stand von 4.320 verbleibenden Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 874.024,34 €. Somit beträgt die Summe der Guthaben per 31.12.2025 insgesamt 27.777.476,58 €. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 26.773.675,24 €. Für das Jahr 2025 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 31.12.2024 beträgt 1.025.711,22 €. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 212.075,64 € erzielt. Der Jahresabschluss 2025 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 31.12.2024 1.094.078,00 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 beträgt 24.148,44 €. Der Jahresabschluss 2025 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 31.12.2025 2.606.081,66 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 beträgt 1.297.154,91 €.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

Satzungsgemäß wurden 30 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 74.015,58 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für die verbleibenden 70 % in Höhe von 172.703,01 € wird der Vertreterversammlung am 18.06.2026 der Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in die anderen Ergebnismittel 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

Anlagen:

Anlagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel, Forderungsspiegel, Rücklagenpiegel

Bestätigung Vorstand:



Klinger
Vorstandsvorsitzender



Lack
Mitglied des Vorstandes

Gera, 31. März 2026

Anlagenpiegel 2025

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten (in €)							Abschreibungen (in €)				Restbuchwerte (in €)	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	abgesetzte Fördermittel	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr Zugang	Umbuchungen Geschäftsjahr Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2025	kumulierte Abschreibung zum 01.01.2025	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung auf Abgänge	kumulierte Abschreibung zum 31.12.2025	Restbuchwert zum 31.12.2025	Restbuchwert zum 31.12.2024
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	233.249.751,20	1.664.031,37	32.424,54	1.105,18	75.990,84	0,00	234.956.243,69	101.071.549,17	4.489.278,49	0,00	105.560.827,66	129.395.416,03	132.178.202,03
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.407.326,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.407.326,57	1.419.221,97	58.416,00	0,00	1.477.637,97	929.688,60	988.104,60
Grundstücke ohne Bauten	1.159.880,39	2.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.162.620,39	0,00	0,00	0,00	1.162.620,39	1.159.880,39	
technische Anlagen und Maschinen	192.330,67	96.723,38	0,00	0,00	0,00	0,00	289.054,05	90.383,67	9.951,23	0,00	100.334,90	188.719,15	101.947,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	864.663,41	81.601,57	0,00	0,00	12.352,20	0,00	958.617,18	704.950,41	37.962,77	0,00	742.913,18	215.704,00	159.713,00
Anlagen im Bau	1.234.692,16	4.009.653,87	0,00	0,00	221.982,61	75.990,84	5.390.337,80	0,00	0,00	0,00	5.390.337,80	1.234.692,16	
Bauvorbereitungskosten	222.866,96	6.640,41	0,00	0,00	0,00	221.982,61	7.524,76	0,00	0,00	0,00	7.524,76	222.866,96	
geleistete Anzahlungen	12.352,20	2.422,64	0,00	0,00	0,00	12.352,20	2.422,64	0,00	0,00	0,00	2.422,64	12.352,20	
Sachanlagen insgesamt	239.343.863,56	5.863.813,24	32.424,54	1.105,18	310.325,65	310.325,65	245.174.147,08	103.286.105,22	4.595.608,49	0,00	107.881.713,71	137.292.433,37	136.057.758,34
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	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	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	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	175.000,00	175.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	239.568.215,61	5.863.813,24	32.424,54	1.105,18	310.325,65	310.325,65	245.398.499,13	103.335.457,27	4.595.608,49	0,00	107.931.065,76	137.467.433,37	136.232.758,34

Verbindlichkeitspiegel 2025

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

Verbindlichkeiten Art der Sicherung	insgesamt in €	davon			gesichert in €	
		Restlaufzeit				
		< 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	> 5 Jahre in €		
Anleihen	5.863.176,62	2.778.126,62	3.085.050,00	0,00	0,00	
Vorjahr	4.751.641,09	2.438.991,09	2.312.650,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.882.318,41	4.968.291,25	16.529.581,86	40.384.445,30	61.882.318,41	GPR
Vorjahr	63.209.720,78	4.952.727,07	17.393.916,83	40.863.076,88	63.209.720,78	GPR
erhaltene Anzahlungen	6.755.800,82	6.755.800,82	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	6.633.766,00	6.633.766,00	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.400.736,47	1.400.736,47	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.270.586,26	1.270.586,26	0,00	0,00	0,00	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.952,08	45.952,08	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	43.986,23	43.986,23	0,00	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.354.784,39	1.354.784,39	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.226.600,03	1.226.600,03	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.433,62	39.433,62	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	30.825,15	30.825,15	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	172.749,95	172.749,95	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	261.076,04	261.076,04	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	76.114.215,89	16.115.138,73	19.614.631,86	40.384.445,30	61.882.318,41	GPR
Vorjahr	76.157.615,32	15.587.971,61	19.706.566,83	40.863.076,88	63.209.720,78	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Forderungsspiegel 2025

Die offenen Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderungen	Betrag per 31.12.2025 in €
Forderungen aus Vermietung	73.068,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.645,12
sonstige Vermögensgegenstände	188.096,03
Gesamtbetrag	269.809,99

Rücklagenspiegel 2025

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	2.968.402,56	0,00	74.015,58	3.042.418,14
2. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	24.032.457,82	0,00	0,00	24.032.457,82
3. andere Ergebnisrücklagen	16.187.784,35	116.507,51	0,00	16.304.291,86

Bericht des Aufsichtsrates

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

die WBG „Glück Auf“ Gera eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 weiterhin wirtschaftlich stabil und erfolgreich entwickelt. Die positiven Ergebnisse der vergangenen Jahre wurden unter konsequenter Beachtung des genossenschaftlichen Förderauftrages fortgeführt und prägen nachhaltig die Entwicklung der Genossenschaft.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates erfolgte auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der WBG „Glück Auf“ Gera eG, der Geschäftsordnung sowie des vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2025.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben führte der Aufsichtsrat im Jahr 2025 insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durch. In diesen Beratungen wurde der Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Lage, die Geschäftsentwicklung sowie über wesentliche Entscheidungen informiert. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates brachten sich aktiv und verantwortungsbewusst in die Arbeit des Gremiums ein. Die Hinweise und Empfehlungen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. wurden dabei berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat war im Geschäftsjahr 2025 ordnungsgemäß besetzt und konnte seine gesetzlichen sowie satzungsmäßigen Aufgaben uneingeschränkt wahrnehmen. Er begleitete die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft kontinuierlich und konstruktiv.

Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere Fragen der Geschäfts- und Risikostrategie, der Unternehmensplanung sowie die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Ebenso befasste sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit der laufenden Geschäftsentwicklung und der Risikosituation des Unternehmens.

Der Vorstand bezog den Aufsichtsrat in alle wesentlichen Entscheidungen rechtzeitig ein. Sachverhalte, die Anlass zu besonderen Prüfungen oder Beanstandungen gegeben hätten, wurden nicht festgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses eingehend beraten. Die Prüfung des Jahresabschlusses erfolgte durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Das abschließende Gespräch zwischen Prüfer, Aufsichtsrat und Vorstand ergab keine Einwendungen.

Dem Vorstand wird eine ordnungsgemäße und verantwortungsbewusste Geschäftsführung sowie die pflichtgemäße Wahrnehmung der Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder bestätigt.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch im Jahr 2025 von Vertrauen, Offenheit sowie einer sachlichen und konstruktiven Arbeitsweise geprägt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für ihr engagiertes Wirken zum Wohle der Genossenschaft. Dieser Dank gilt ebenso den Vertreterinnen und Vertretern für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Gera, im Juni 2026

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 2025 im Zeitraum vom 27.04. bis 22.05.2026 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.



Links im Bild: Matthias Lack (Mitglied des Vorstandes) und rechts Vorstandsvorsitzender Uwe Klinger in einer künftigen Wohnung im Sanierungsobjekt Straße des Bergmanns 56/58. Die alten Eingangstüren bleiben erhalten und werden restauriert.

„Aus Sicht der ‚Glück Auf‘ ist die damalige Entscheidung für die Übernahme der Geraer Baugenossenschaft die richtige gewesen und die Entwicklung danach eine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte mit großem Potenzial für die Zukunft.“

Uwe Klinger,
Vorstandsvorsitzender der WBG „Glück Auf“ Gera eG

Kennzahlen

zum Geschäftsjahr 2025

Wohnanlage Am Sommerbad 24–36

Die Wohnanlage ist ein typisches Beispiel für den Siedlungsbau der 1920er Jahre. Der langgestreckte, dreigeschossige Baukomplex besteht aus verbundenen Gebäudeteilen, wobei der Hauptbau mit Mansarddach die beiden Seitentrakte mit Walmdach überragt.

Die hofseitige Ostfassade wurde durch Balkone und Nischen aufgelockert. Eine Zusammenfassung der Fassaden zu einer Einheit erfolgte durch den Einsatz von Klinkern für Eingangszonen und Gebäudesockel. Die Treppenhäuser sind mit bauzeitlichen Terrazzostufen erhalten.

Von 2017 bis 2023 wurde die Wohnanlage durch die „Glück Auf“ umfassend saniert. Dabei entstanden moderne, zum Teil barrierefreie Wohnungen hinter historischer Fassade – mitten im Zentrum Geras. Ergänzt wurden die Gebäude durch neue Balkone und Aufzüge, auch das Wohnumfeld wurde ansprechend neugestaltet.

Baujahr: 1926–1927 | Architekt: Emil und Martin Weber

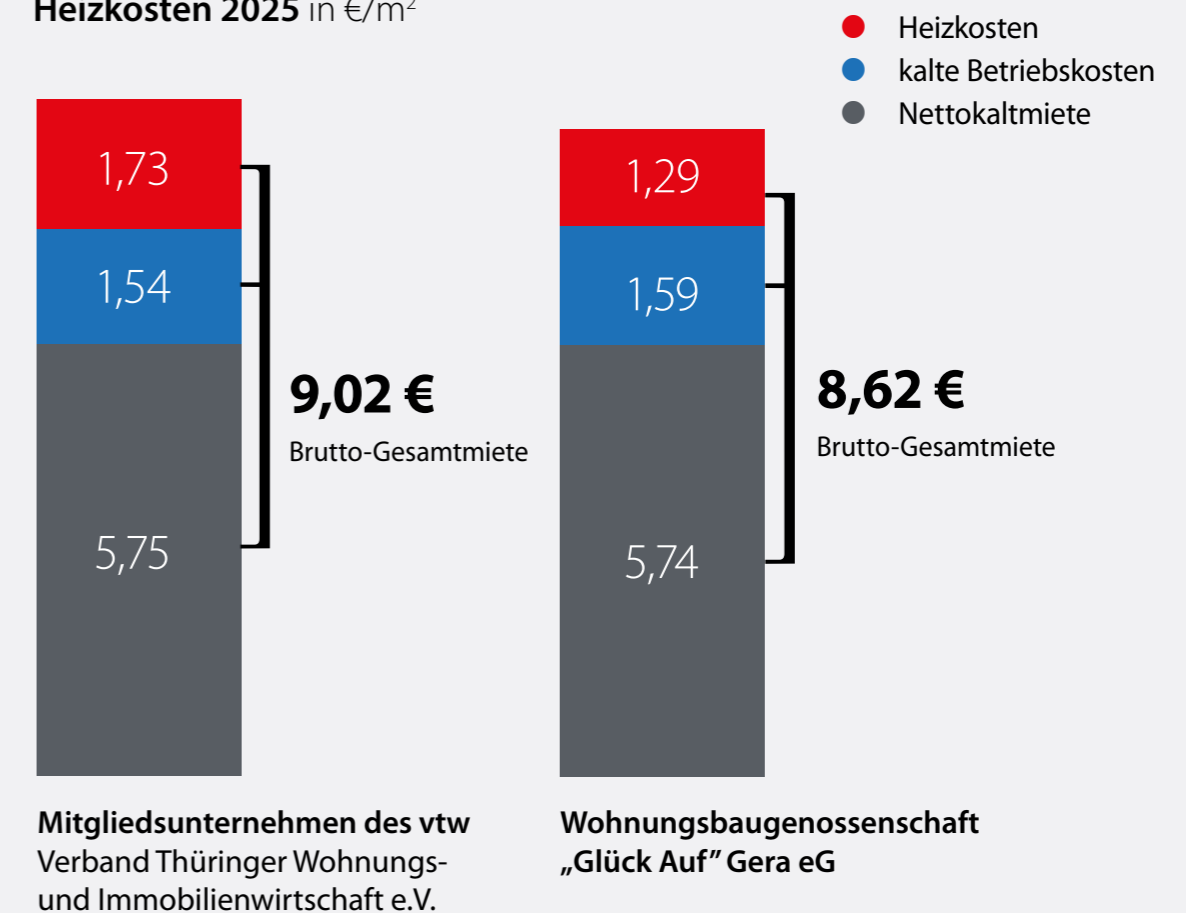
Kennzahlen zum Lagebericht

	Einheit	2025	2024	2023	2022	2021
Erlösschmälerung zu Sollmieten	%	8,50	9,00	8,20	7,80	9,50
Mietforderungen zu Umsatzerlösen	%	0,38	0,40	0,30	0,90	0,50
Mietenmultiplikator	Jahre	9,35	9,70	9,69	9,55	9,80
Leerstandsquote	%	8,10	8,30	8,20	8,50	8,40
Fremdkapitalzinsen	€/m ²	10,78	10,77	10,58	10,20	10,08
Verwaltungskosten	€/m ²	395,47	390,42	282,20	299,54	262,21
Betriebskosten kalt	€/m ²	1,51	1,54	1,40	1,32	1,30
Betriebskosten gesamt	€/m ²	2,81	2,28	2,15	2,07	2,14
Instandhaltungskosten/Fremdkosten	€/m ²	25,50	25,26	22,35	23,20	25,50
Investitionen	€/m ²	35,50	34,98	35,11	28,53	36,41
Durchschnitt Buchwerte (Gebäude)	€/m ²	510,05	521,16	495,48	476,82	489,24
Durchschnitt Buchwerte (Grund + Boden)	€/m ²	73,37	74,98	74,05	73,45	73,18
Durchschnitt Verschuldung	€/m ²	276,48	282,40	301,98	308,39	305,55
Eigenkapitalquote = Eigenkapital	%	48,00	47,60	45,50	45,20	44,30
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	13,60	15,80	15,30	16,20	16,70
Zinsquote	%	10,90	11,40	11,60	12,20	13,60
Kapitaldienstquote	%	45,80	47,90	48,00	48,20	48,10
Cash-Flow	T€	4.835,5	4.176,0	4.609,2	4.159,40	3.925,00
Cash-Flow/Tilgung (planmäßig)		0,97	0,82	0,94	0,88	0,87

Durchschnittliche Ertragsmiete in €/m² (Wohnung und Gewerbe)

	2025	2024	2023	2022	2021
Stadtmitte	6,07	6,01	5,92	5,65	5,61
Debschwitz	5,82	5,74	5,69	5,55	5,48
Lusan	5,66	5,54	5,36	4,95	4,86
Zwötzen	5,72	5,66	5,61	5,35	5,31
Bieblach/Tinz	5,60	5,42	5,36	5,24	5,09
Gera-Ost	5,61	5,55	5,46	5,26	5,23
Summe	5,74	5,40	5,40	5,24	5,18

Durchschnittliche Miete und Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten 2025 in €/m²



2015

Geraer
Baugenossenschaft
GWG eG

Wohnungsbau-
genossenschaft
„Glück Auf“ eG

Vor zehn Jahren
vereint,
heute fest
verwurzelt.

2025

Danke für das Vertrauen
unserer Mitglieder.
Gemeinsam gestalten wir
gutes Wohnen in Gera.



Wohnanlage Am Sommerbad 24–36

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

Druck: Druckhaus Gera GmbH

