

Gera

Hier sind wir zu Hause!

Geschäftsbericht 2023

der WBG „Glück Auf“ Gera eG

Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
2.2 Geschäftsverlauf 2023	
2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung	8
2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung	10
2.2.3 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung	11
2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten	11
2.3 Lage der Genossenschaft	
2.3.1 Vermögenslage	12
2.3.2 Finanzlage	14
2.3.3 Ertragslage	15
3. Beteiligungen	16
4. Künftige Entwicklung	
4.1 Prognosebericht	16
4.2 Risikobericht	17

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	22
Passivseite	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24

Anhang

Anhang zum Jahresabschluss 2023	28
Anlagenspiegel 2023	32
Verbindlichkeitspiegel 2023	34
Forderungsspiegel 2023	36
Rücklagenspiegel 2023	36
Bericht des Aufsichtsrates	38
Prüfung der Genossenschaft	39

Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2023

Kennzahlen zum Lagebericht	42
Durchschnittliche Ertragsmiete	43

Geschäftsbericht

WBG „Glück Auf“ Gera eG

2023



Anzahl der
„Glück Auf“-Wohnungen
in den Stadtgebieten

Bieblach/Tinz
835 Wohnungen

Gera-Ost
344 Wohnungen

Stadtmitte
613 Wohnungen

Debschwitz
480 Wohnungen

Zwötzen
283 Wohnungen

Lusan
1.199 Wohnungen

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023

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.



Am 11. November 2023 waren unsere gewählten Vertreter auf Infotour im Bestand der Genossenschaft. Das Ziel ihres Besuchs war das fast fertiggestellte Denkmalensemble Am Sommerbad 24–36, in dem umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 haben sich nicht erfüllt. Statt eines, wenn auch geringen Wachstums, ist nunmehr ein Rückgang zu verzeichnen. Laut einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Ein Jahr zuvor hatte es nach jüngsten Berechnungen noch 1,9 % Wachstum gegeben. Die trotz einiger Rückgänge nach wie vor hohen Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 nicht fortsetzte.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit + 2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an.

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (- 1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Von Rückgängen waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Besonders stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (- 6,2 %). Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (- 1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen.

Im Jahr 2023 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuersatzrate mit 6,2 % ab, ist aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahr 2022 betrug sie 7,5 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 auf einen durchschnittlichen Index von 117,8 (Basis 2020 = 100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte Strom, Gas und Fernwärme spürbar an. Hinzu kamen Materialknappheit, Lieferengpässe und gestiegene Arbeitskosten. Diese spiegelten sich in der Entwicklung der Verbraucherpreise wider.

Die Preise für Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) stiegen seit 2020 noch drastischer, um 51,0 %. Im Vergleich zum Jahr 2022 erhöhten sich die Preise der Energieprodukte um durchschnittlich 6,3 %. Die Preisentwicklung der Energieprodukte verlief jedoch sehr unterschiedlich. Deutlich teurer wurden Fernwärme (+ 22,4 %), Strom (+ 20,9 %), Gas, einschließlich Betriebskosten (+ 15,2 %) sowie feste Brennstoffe (+ 12,6 %). Günstiger als im Vorjahr wurden Heizöl, einschließlich Betriebskosten (- 7,7 %) und Kraftstoffe (- 5,1 %) angeboten.

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, gehen für das Jahr 2024 deutlich auseinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der weltweiten Krisen und des Streits um den Bundeshaushalt einen Rückgang des BIP um voraussichtlich 0,5%. Für diese Prognose untersuchten Forscher des IW insbesondere die Auswirkungen entfallender Staatsausgaben von 20 Mrd. Euro.

Das IW erwartet keine Senkung der Zinsen und rechnet deshalb mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bauwirtschaft. Im Bereich der Dienstleistungen sehen sie für 2024 einen leichten Aufwärtstrend, da bei der Inflation mit Entspannung gerechnet wird. So werden die Verbraucherpreise voraussichtlich mit durchschnittlich 3% nur noch halb so stark steigen wie 2023.

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3% (+ 1.122.000 Personen) gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Diese Entwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1.455.000 zurückzuführen (2021: 329.000), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 327.000 (2021: 228.000).

Am 30. September 2023 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.123.783 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2023 um 3.063 Personen bzw. um 0,1%. Im Vergleich zum 30. September 2022 nahm die Bevölkerung Thüringens um 2.436 Personen bzw. ebenfalls um 0,1% ab. Von Januar bis September 2023 wurden in Thüringen 9.812 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.652 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 9.954 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen.

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 sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3% oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück. Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 1.200.595 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2021 einen Zugang von 0,3% bzw. 3.622 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,7 m². Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Gera: Daten + Fakten



Einwohnerzahl

31.12.2023	↗ 96.298
31.12.2022	↗ 95.142
31.12.2021	92.788



Arbeitslosenquote

31.12.2023	↗ 9,5 %
31.12.2022	↗ 7,9 %
31.12.2021	6,8 %



Altersdurchschnitt

31.12.2023	↘ 47,8
31.12.2022	↘ 48,1
31.12.2021	48,6

Wie im vergangenen Jahr ist auch im Berichtsjahr die Veränderung der Kennzahlen auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen.

2.2 Geschäftsverlauf 2023

Ebenso wie im Geschäftsjahr 2022 beeinflussten im Geschäftsjahr 2023 vor allem der Ukrainekrieg, die Wende am Zinsmarkt, sowie die drastische Entwicklung der Inflationsrate den Geschäftsverlauf.

Trotz der vorgenannten Bedingungen ist es der Genossenschaft gelungen die guten wirtschaftlichen Ergebnisse zu bestätigen, die nun schon seit vielen Jahren die Entwicklung der Genossenschaft prägen und das Geschäftsjahr 2023 erneut mit einem positiven Jahresergebnis abzuschließen.

2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung

Bestand: Die nachfolgend aufgelisteten Bestände befanden sich per 31.12.2023 im Eigentum der Genossenschaft.

Bestand	2023	2022
Wohnungen	3.754	3.705
Wohnfläche (m ²)	222.523,61	219.212,97
Gewerbereinheiten	39	42
Gewerbefläche (m ²)	3.938,77	4.217,18
Garagen	178	171
Stellplätze	1.320	1.329

Die Veränderung der Anzahl der Wohnungen und damit einhergehend der Wohnfläche resultiert aus der Fertigstellung des Bauprojektes WeidenCarré (1. Bauabschnitt) sowie der Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand. Die Reduzierung der Gewerbeeinheiten erfolgte im Zuge der Umnutzungen der 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 31.12.2023 71 leerstehende Wohnungen nicht bewirtschaftet.

Grund und Boden: Vermögensseitig weist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 340.426 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 15.629,6 T€ aus.

Umsatz: Die Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 523,8 T€ auf 14.454,7 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€	2023	2022	2021
Sollmieten	14.454,7	13.930,9	14.129,0
Erlösschmälerungen	1.183,4	1.086,1	1.335,3
Nettomietelerlöse	13.271,3	12.844,8	12.793,7

In Abstimmung mit den Gremien der Genossenschaft wurde trotz der hohen Inflation bewusst nicht auf Mietanpassungen im Bestand verzichtet. Eine stetige Steigerung der Nettomietelerlöse ist gerade angesichts der rasant gestiegenen Baupreise notwendig bzw. sogar unabdingbar.

Vermietungssituation: Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich die Leerstandsquote im bewirtschafteten Bestand auf 8,2%. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte verringert. Auch im Berichtsjahr erwiesen sich durch die Genossenschaft getroffenen Maßnahmen, wie zum Beispiel abgestimmte arbeitsorganisatorische Regelungen und die Vergrößerung der Anzahl der Auftragnehmer als richtig. Bezogen auf den Gesamtbestand einschließlich der unbewirtschafteten Objekte beträgt der Leerstand 9,6% (Vj. 9,7%).

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. Aufgrund langfristiger Festpreisverträge ist die allgemeine Energiepreisentwicklung für Mieter der „Glück Auf“ bisher moderat verlaufen. Die Kosten für die sogenannten kalten Betriebskosten sind allerdings inflationsbedingt deutlich gestiegen.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Sollmiete	5,40 €/m ²	5,24 €/m ²	5,16 €/m ²	5,00 €/m ²	4,92 €/m ²
Betriebskosten	2,15 €/m ²	2,07 €/m ²	2,14 €/m ²	2,08 €/m ²	2,07 €/m ²

2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung

Mitglieder: In der nachfolgenden Tabelle ist die zahlenmäßige Entwicklung der Mitgliedszahlen der Jahre 2021 bis 2023 dargestellt.

Mitglieder	2023	2022	2021
Bestand 01.01.	4.227	4.337	4.244
Zugang	314	285	350
Abgang	269	395	257
verbleibende Mitglieder	4.272	4.227	4.337

Zum Stichtag werden die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder mit 24.756,0 T€ (Vj. 23.201,1 T€) ausgewiesen.

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

Personal	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand und Sekretariat	4 (1 Teilzeit)	4	4
Hausbewirtschaftung	12 (3 Teilzeit)	13 (1 Teilzeit)	11 (1 Teilzeit)
Rechnungswesen	5 (1 Teilzeit)	5	6
Bau	4	4	4
Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)
	26	27	26
Azubis/Studenten	1	2	2
gesamt	27	29	28

Zum Stichtag 31.12.2023 absolvierte eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau den praktischen Teil ihrer Ausbildung bei der Genossenschaft. Die „Glück Auf“ leistet somit weiterhin ihren Anteil an der zukünftigen Fachkräftegewinnung.

Die Personalkostenquote (Personalkosten zu Nettomieteinnahmen) liegt mit 11,1 % unter dem Niveau des Vorjahres (11,5 %).

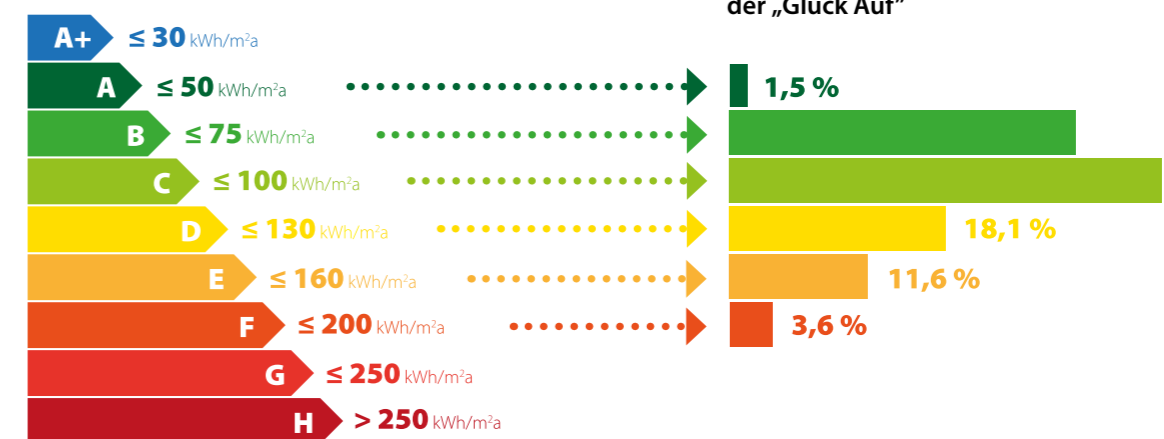
2.2.3 Modernisierung/Sanierung/Neubau und Instandhaltung

Modernisierung, Sanierung und Neubau: Die aktivierungsfähigen Baukosten im Jahr 2023 betragen insgesamt 6.553,9 T€. Hauptsächlich beinhalten diese die Kosten für den Neubau im WeidenCarré (2. Bauabschnitt), die Modernisierungsmaßnahmen für den Teilbauabschnitt der Straße Am Sommerbad 32 – 36 sowie die Elektrosanierung in der Walter-Gerber-Straße 17 – 35.

Instandhaltung: Die gesamten Instandhaltungsausgaben im Jahr 2023 belaufen sich auf 3.877,1 T€ (Vj. 4.086,6 T€). Die Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen sowie die Kosten der Strangsanierung in der Bieblacher Straße 51 – 53 stellen dabei die größten Ausgabenpositionen dar.

Energieeffizienzklassen

von Wohngebäuden



2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten

Kredite: Im Berichtsjahr sanken die Kreditverbindlichkeiten leicht aufgrund planmäßiger Tilgung in Höhe von ca. 4,9 Mio. € sowie einer geleisteten Sondertilgung in Höhe von 204,2 T€ von 68,7 Mio. € auf 68,2 Mio. €. Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen wurden Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. € valutiert. Die langfristige Planung der Genossenschaft sieht einen Abbau der Kreditverbindlichkeiten trotz Neuvaluierungen in den nächsten 10 Jahren auf 48,6 Mio. € vor.

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 31.12.2023 sind insgesamt 20.682 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:

	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Strukturbilanz					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	136.414,8	93,2	134.176,0	93,4	2.238,8
Finanzanlagen	175,0	0,1	175,0	0,1	0,0
<i>Zwischensumme</i>	<i>136.589,8</i>	<i>93,3</i>	<i>134.351,0</i>	<i>93,5</i>	<i>2.238,8</i>
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	165,2	0,1	579,9	0,4	- 414,7
Bausparguthaben	1.582,1	1,1	1.472,1	1,0	110,0
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.747,3</i>	<i>1,2</i>	<i>2.052,0</i>	<i>1,4</i>	<i>- 304,7</i>
Flüssige Mittel	8.127,2	5,5	7.262,5	5,1	864,7
Gesamt	146.464,3	100	143.665,5	100,0	2.798,8
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	68.042,9	46,5	66.127,5	46,0	1.915,4
Rückstellungen	98,5	0,1	105,8	0,1	- 7,3
Fremdkapital	71.093,3	48,5	71.654,2	49,9	- 560,5
<i>Zwischensumme</i>	<i>139.234,7</i>	<i>95,1</i>	<i>137.887,5</i>	<i>96,0</i>	<i>1.347,2</i>
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	1.061,7	0,7	956,0	0,7	105,9
Fremdkapital	6.167,7	4,2	4.822,0	3,3	1.345,7
<i>Zwischensumme</i>	<i>7.229,6</i>	<i>4,9</i>	<i>5.778,0</i>	<i>4,0</i>	<i>1.451,6</i>
Gesamt	146.464,3	100,0	143.665,5	100,0	2.798,8

Vermögen

Kapital

Eigenkapitalquote: Auch im Geschäftsjahr 2023 ist es der Genossenschaft gelungen, die Steigerung der Eigenkapitalquote kontinuierlich fortzusetzen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 45,5 %.

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapital (in T€)	68.939,7	67.099,6	65.127,1	60.399,3	56.900,7
Quote (in %)	45,5	45,2	44,3	41,4	40,0

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



83*

Veranstaltungen
im „Treff Sieben“

* im Jahr 2023



2.3.2 Finanzlage

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

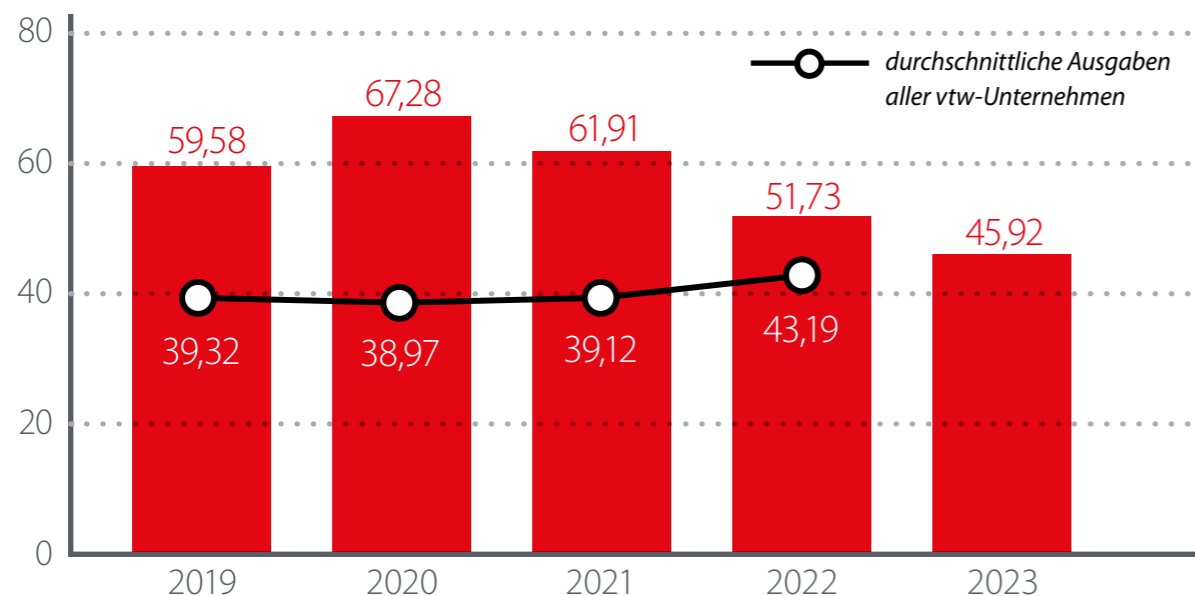
Kapitalflussrechnung in T€	2023	2022
Cash Flow	+ 4.609,2	+ 4.159,4
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 2.275,6	+ 2.219,1
Veränderungen der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	+ 414,7	+ 4,1
Veränderungen der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	+ 1.378,2	+ 403,7
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 8.677,7	+ 6.786,3
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 6.561,3	- 7.681,1
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.251,7	- 1.239,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 864,7	- 2.134,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.262,5	9.396,5
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8.127,2	7.262,5

Cash Flow: Gegenüber dem Vorjahr ist der Cash Flow von 4.159,4 T€ auf 4.609,2 T€ gestiegen.

Dynamischer Verschuldungsgrad: Der dynamische Verschuldungsgrad per 31.12.2023 beträgt 15,3 Jahre. Er sank damit gegenüber dem Vorjahr (16,2 Jahre) um 0,9 Jahre.

Ausgaben für Baumaßnahmen im Bestand

(Instandhaltung + Investitionen) in €/m²



2.3.3 Ertragslage

Betriebsergebnis: Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 361 T€ (Vj. 871 T€) erwirtschaften. Das Betriebsergebnis beträgt + 166,3 T€ (Vj. + 38,7 T€).

Zins- und Beteiligungsergebnis: Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen (26,0 T€), Zinserträgen aus Guthaben bei Kreditinstituten (32,0 T€) und Guthaben aus Bausparverträgen (22,4 T€).

Neutrales Ergebnis: Das neutrale Ergebnis ergibt zum Bilanzstichtag einen positiven Saldo in Höhe von 110,6 T€.

Die Jahreserfolgsrechnung 2023 wird im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dargestellt:

Ertragslage in T€	2023	2022	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.984,1	18.046,0	- 61,9
Bestandsveränderungen	+ 207,8	- 262,8	+ 470,6
sonstige Umsatzerlöse und Erträge	458,0	435,2	+ 22,8
	+18.649,9	+18.218,4	+ 431,5
Betriebskosten und Grundsteuer	5.674,7	5.442,8	+ 231,9
Instandhaltungskosten	3.887,1	4.086,6	- 209,5
Personalkosten	1.468,5	1.477,3	- 8,8
Abschreibungen	4.380,1	4.162,7	+ 217,4
Zinsaufwendungen	2.333,2	2.239,8	+ 93,4
sonstige Aufwendungen	750,0	770,5	- 20,5
	-18.483,6	- 18.179,7	- 303,9
Betriebsergebnis	+ 166,3	+ 38,7	+ 127,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	83,6	+ 248,2	- 164,6
neutrales Ergebnis	+ 110,6	+ 583,8	- 473,2
Jahresergebnis	+ 360,5	+ 870,7	- 510,2

Der Genossenschaft entstanden im Berichtsjahr 282,20 €/VE Verwaltungskosten (Vj. 299,54 €/VE) für den Immobilienbestand. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt verwaltet die Genossenschaft ihre Bestände äußerst kostengünstig.

3. 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.

4. Künftige Entwicklung

4.1 Prognosebericht

Die anhaltenden weltweiten Konflikte sowie die überstürzten Regulierungsversuche der Deutschen Bundesregierung vor allem in Bezug auf die angestrebte Klimaneutralität erschweren den Wohnungsunternehmen eine kontinuierliche und langfristige Planung.

Die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft ist nach wie vor stabil und die Entwicklung gestaltet sich positiv. Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die politischen Zielstellungen hinsichtlich einer CO₂-Neutralität der Wohnungswirtschaft und die finanziellen Möglichkeiten der eigenen Mitglieder stellen die Genossenschaft aber vor große Herausforderungen.

Wie viele ostdeutsche Städte hat Gera mit einem demografischen Wandel zu kämpfen. Die Bevölkerung wird älter und es gibt weniger junge Menschen. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, da insbesondere barrierefreie Wohnungen und altersgerechte Angebote immer wichtiger werden. Auch in Gera wird die Nachfrage nach nachhaltigen und energieeffizienten Wohnungen in Zukunft weiter steigen. Dies betrifft sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude, die saniert werden müssen, um den Anforderungen an nachhaltiges und klimaneutrales Wohnen gerecht werden zu können.

Folglich führen die vorgenannten Sachverhalte zwangsläufig zu steigenden Anforderungen und damit zu steigenden Baupreisen.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht nur auf die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gerichtet, sondern sieht auch ein lebenslanges Wohnen der Mitglieder in den Wohnungen der Genossenschaft vor. Dies wird einerseits durch angebotene Dienstleistungen wie die ambulante Pflege und Betreuung durch die „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH unterstützt, andererseits durch intensive Investitionstätigkeit und Bestandsentwicklung in den letzten Jahren.

Ein positives Unterscheidungsmerkmal gegenüber den zahlreichen Mitkonkurrenten in Gera stellen die angebotenen Serviceangebote der Genossenschaft dar. Der Vorstand sieht in der Erweiterung dieser Angebote einen wichtigen Anreiz dafür, dass sich potenzielle Mietinteressenten für eine Wohnung bei der Genossenschaft entscheiden. Gleichzeitig wird durch die stetige Aufwertung des Wohnungsbestandes die Attraktivität auch für jüngere Bevölkerungsgruppen gesteigert und somit eine langfristige, zukunftsorientierte Entwicklung der Genossenschaft gewährleistet.

Alle zukünftigen Maßnahmen erfolgen stets unter der Prämisse einer gesicherten Refinanzierung. Der Vorstand prognostiziert für das Geschäftsjahr 2024 laut Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.007 T€.

4.2 Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem. Die objekt- und unternehmensbezogenen Kennzahlen und Risiken werden durch ein regelmäßiges Reporting ermittelt. Die durch die Genossenschaft aufgestellte Zehnjahresplanung für den Zeitraum 2024–2033 (Stand 01.12.2023) wurde mit dem Aufsichtsrat besprochen und einstimmig in der Sitzung des Aufsichtsrats am 14.12.2023 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.

Momentan ist die Genossenschaft einem breiten Spektrum an Risiken ausgesetzt. 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. Bei Finanzierung künftiger Investitionen erfolgte eine Kehrtwende am Kapitalmarkt. Seit dem Jahr 2022 sind die Zinsen sprunghaft auf zwischenzeitlich über 4% p. a. gestiegen. Bei weiterhin hohen Baupreisen stellt dies eine zusätzliche Herausforderung bei der Planung und Realisierung neuer Vorhaben dar.

Die aktuell erheblichen Risiken und möglichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko weiterer Kostensteigerungen und Verzögerungen in den Lieferketten, machen eine seriöse und wirtschaftlich nachhaltige mittel- und langfristige Projektplanung nahezu unmöglich. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Wahrscheinlich ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden. Die Herausforderungen, vor denen die Unternehmen stehen, sind gewaltig.

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 Genossen-schaft verzichtet unterhalb der Zinsgrenze auf die Partizipation sinkender Zinsen. Der Zinscollar hat zum Bilanzstichtag einen Marktwert von 4.122,32 € zugunsten der Genossenschaft.

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 richtet daher zur Vermeidung bzw. Beherrschung von Risiken sowie unter Beachtung der langfristigen Unternehmensplanung unter anderem Augenmerk auf folgende Schwerpunkte:

- 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 Neubau bzw. Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen
- c) gezielte Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Einsparung von Energie und zum Einsatz regenerativer Energien
- d) Weiterentwicklung und Verbesserung sämtlicher von der Genossenschaft angebotener Dienstleistungs-angebote
- e) Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit investiver Baumaßnahmen bei Nutzung am Markt erzielbarer Mieten
- f) gezielte Qualifizierung und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft
- g) Planung und Realisierung von Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sowie Wirtschaft-lichkeit

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

Gera, 31. März 2024



Klinger
Vorstandsvorsitzender



Lack
Mitglied des Vorstandes



4.272

Mitglieder
hat die „Glück Auf“



Bilanz

zum 31. Dezember 2023



Aktivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	127.665.080,46		121.594.774,91
Grundstücke mit Geschäftsbauten	963.468,60		1.013.568,60
Grundstücke ohne Bauten	1.202.401,82		1.202.401,82
Technische Anlagen	111.295,00		120.643,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.557,00		92.358,00
Anlagen im Bau	5.921.778,68		9.947.624,37
Bauvorbereitungskosten	422.261,55	136.414.843,11	204.676,71
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		136.589.843,11	134.351.047,41
Umlaufvermögen			
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen	5.115.467,05	5.115.467,05	4.907.651,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.040,81		167.525,36
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	11.299,38		149.911,57
sonstige Vermögensgegenstände	110.728,16	176.068,35	261.334,20
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	8.127.163,26		7.262.481,25
Bausparguthaben	1.582.119,23	9.709.282,49	1.472.136,98
Umlaufvermögen insgesamt		15.000.817,89	14.221.040,84
Rechnungsabgrenzungsposten		480,96	6.252,46
Bilanzsumme		151.591.141,96	148.578.340,71

Passivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	441.528,33		413.210,43
der verbleibenden Mitglieder	24.755.977,75		23.201.066,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	455.224,00	25.652.730,08	588.866,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(8.120,49)		(31.598,95)
Kapitalrücklagen		148.223,52	148.223,52
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	24.032.457,82		24.032.457,82
Gesetzliche Rücklage	2.918.470,77		2.810.324,33
Andere Ergebnisrücklagen	15.935.442,66	42.886.371,25	15.325.938,74
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	360.488,13		870.719,89
Einstellung in gesetzliche Rücklage	- 108.146,44	252.341,69	- 261.215,97
Eigenkapital insgesamt		68.939.666,54	67.099.591,38
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	98.527,00		105.823,00
Sonstige Rückstellungen	1.061.916,69	1.160.443,69	955.954,24
Verbindlichkeiten			
Anleihen	4.820.569,61		4.901.423,85
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.326.333,09		68.943.214,71
Erhaltene Anzahlungen	6.654.025,73		5.411.613,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.570,51		43.977,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.296.760,37		983.334,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	134.082,12		5.076,70
Sonstige Verbindlichkeiten	220.690,30	81.491.031,73	128.330,98
davon aus Steuern	(24.552,21)		(22.502,29)
davon im Rahmen der Sicherheit	(626,48)		(6.915,34)
Bilanzsumme		151.591.141,96	148.578.340,71

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.984.101,05	18.046.019,54
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.993,97	19.529,70
Bestandsveränderungen		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	207.815,57	- 262.823,57
andere aktivierte Eigenleistungen	15.683,69	10.691,43
sonstige betriebliche Erträge	693.994,36	1.066.557,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.246.489,00	9.221.972,78
Rohergebnis	9.673.099,64	9.658.002,16
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.227.520,24	1.247.862,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	240.974,59	229.463,10
davon für Altersversorgung	(20.050,82)	(13.830,82)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.380.118,60	4.162.650,01
sonstige betriebliche Aufwendungen	761.286,82	702.875,27
Erträge aus Beteiligungen	26.015,00	227.515,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(200.000,00)
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.598,50	20.729,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.333.227,96	2.239.773,98
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(1.748,00)	(3.254,76)
Ergebnis nach Steuern	813.584,93	1.323.621,69
sonstige Steuern	453.096,80	452.901,80
Jahresüberschuss	360.488,13	870.719,89
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	108.146,44	261.215,97
Bilanzgewinn	252.341,69	609.503,92



5,40 €/m²

ist die Höhe der Durchschnittsmiete





Anhang

zum Jahresabschluss 2023

Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter (FormblattVO) für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen. 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 31.12.2023 sind alle im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG stehenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2023 erfasst. Grundlage der angesetzten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten ist das Inventar entsprechend Jahresabschluss 2022 vermehrt bzw. vermindert um Zu- und Abgänge im Bilanzzeitraum 01.01. bis 31.12.2023. 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 20-jährigen Nutzungsdauer. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte gemäß AfA-Tabelle zu Sätzen von 7,69 % bis 33,3 %. Das entspricht einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 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 Bau- genossenschaft 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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %). 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.

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 5.115.467,05 € beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2023. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem Zehn-Jahres-Durchschnittzinssatz und der Bewertung mit dem Sieben-Jahres-Durchschnittzinssatz beträgt 583,00 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassten zum 31.12.2023 einen Betrag in Höhe von 1.061.916,69 €. Als Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang sind darin 789.000,00 € für die Zinsverpflichtung aus Geschäftsguthaben, 60.000,00 € für Abschluss- und Prüfungskosten sowie 200.000,00 € für Betriebskosten enthalten. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für Betriebsjubiläen (12.916,69 €) 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 31.12.2023 4.122,32 € (zu unseren Gunsten).

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Darlehen und Zinsswaps zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (EURIBOR) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit dem aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 11.070.755,28 €.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 693.994,36 € enthalten unter anderem Erträge aus Wohnungsabnahmen (98.238,08 €), Erträge aus Versicherungsleistungen (191.727,98 €), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (159.503,50 €) sowie Erträge aus früheren Jahren (89.981,15 €).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen/ Wertberichtigungen auf Forderungen (52.382,61 €) sowie Aufwendungen für frühere Jahre (100.276,82 €) enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 1.748,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen enthalten. Der Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet 287,55 € 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 4 Kautionen mit einer Summe von 2.628,85 € vor, die in Form von Verpfändung von Sparbüchern angelegt sind.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 27. Neben 2 Vorstandsmitgliedern arbeiteten 4 Mitarbeiter im technischen Bereich und 20 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 01.01.2023 betrug die Zahl der verbleibenden Mitglieder 4.227. Im Berichtszeitraum wurden 314 Zugänge und 269 Abgänge registriert. Damit ergibt sich per 31.12.2023 ein Stand von 4.272 verbleibenden Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.554.911,13 €. Somit beträgt die Summe der Guthaben per 31.12.2023 insgesamt 25.652.730,08 €. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 24.755.977,75 €.

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 31.12.2022 beträgt 1.231.715,30 €. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 99.490,26 € erzielt. Der Jahresabschluss 2023 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 31.12.2022 968.525,23 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 beträgt 60.219,24 €. Der Jahresabschluss 2023 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 €.

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

Satzungsgemäß wurden 30 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 108.146,44 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für die verbleibenden 70% in Höhe von 252.341,69 € wird der Vertreterversammlung am 20.06.2024 der Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen unterbreitet.

Für das Jahr 2023 ist eine bis 3,4%-ige Verzinsung der Geschäftsguthaben vorgesehen.

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
Klaus Ebel Mitglied

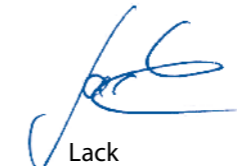
Anlagen:

Anlagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel, Forderungsspiegel, Rücklagenspiegel

Bestätigung Vorstand:



Klinger
Vorstandsvorsitzender



Lack
Mitglied des Vorstandes

Gera, 31. März 2024

Anlagenspiegel 2023

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten							Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge Geschäftsjahr	Abgesetzte Fördermittel	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr Zugang	Umbuchungen Geschäftsjahr Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2023	kumulierte Abschreibung zum 01.01.2023	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung auf Abgänge	kumulierte Abschreibung zum 31.12.2023	Restbuchwert zum 31.12.2023	Restbuchwert zum 31.12.2022
in €													
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	214.762.903,61	854.110,63	0,00	0,00	9.508.006,62	0,00	225.125.020,86	93.168.128,70	4.291.811,70	0,00	97.459.940,40	127.665.080,46	121.594.774,91
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.324.274,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.324.274,90	1.310.706,30	50.100,00	0,00	1.360.806,30	963.468,60	1.013.568,60
Grundstücke ohne Bauten	1.202.401,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202.401,82	0,00	0,00	0,00	1.202.401,82	1.202.401,82	
technische Anlagen und Maschinen	192.330,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.330,67	71.687,67	9.348,00	0,00	81.035,67	111.295,00	120.643,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	750.642,24	65.057,90	0,00	0,00	0,00	0,00	815.700,14	658.284,24	28.858,90	0,00	687.143,14	128.557,00	92.358,00
Anlagen im Bau	9.947.624,37	5.482.160,93	0,00	0,00	0,00	9.508.006,62	5.921.778,68	0,00	0,00	0,00	5.921.778,68	9.947.624,37	
Bauvorbereitungskosten	204.676,71	217.584,84	0,00	0,00	0,00	0,00	422.261,55	0,00	0,00	0,00	422.261,55	204.676,71	
Sachanlagen insgesamt	229.384.854,32	6.618.914,30	0,00	0,00	9.508.006,62	9.508.006,62	236.003.768,62	95.208.806,91	4.380.118,60	0,00	99.588.925,51	136.414.843,11	134.176.047,41
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	229.609.206,37	6.618.914,30	0,00	0,00	9.508.006,62	9.508.006,62	236.228.120,67	95.258.158,96	4.380.118,60	0,00	99.638.277,56	136.589.843,11	134.351.047,41

Verbindlichkeitspiegel 2023

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

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	davon			gesichert in €	
		Restlaufzeit				
Art der Sicherung		< 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	> 5 Jahre in €		
Anleihen	4.820.569,61	2.076.969,61	2.743.600,00	0,00	0,00	
Vorjahr	4.901.423,85	1.541.773,85	3.359.650,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.326.333,09	5.268.182,86	19.591.366,35	43.466.783,88	68.326.333,09	GPR
Vorjahr	68.943.214,71	5.426.033,05	20.421.583,74	43.095.597,92	68.943.214,71	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.654.025,73	6.654.025,73	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	5.411.613,88	5.411.613,88	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.570,51	38.570,51	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	43.977,06	43.977,06	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.296.760,37	1.296.760,37	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	983.334,91	983.334,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	134.082,12	134.082,12	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	5.076,70	5.076,70	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	220.690,30	220.690,30	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	128.330,98	128.330,98	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	81.491.031,73	15.689.281,50	22.334.966,35	43.466.783,88	68.326.333,09	GPR
Vorjahr	80.416.972,09	13.540.140,43	23.781.233,74	43.095.597,92	68.943.214,71	GPR

GPR = Grundpfandrecht

3.754

Wohnungen
hat die Genossenschaft
in ihrem Bestand



Forderungsspiegel 2023

Die offenen Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderungen	Betrag per 31.12.2023 in €
Forderungen aus Vermietung	54.040,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.299,38
Sonstige Vermögensgegenstände	110.728,16
Gesamtbetrag	176.068,35

Rücklagenspiegel 2023

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	2.810.324,33	0,00	108.146,44	2.918.470,77
2. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	24.032.457,82	0,00	0,00	24.032.457,82
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.325.938,74	609.503,92	0,00	15.935.442,66



24,8

Mio. Euro
beträgt das Geschäftsguthaben

Bericht des Aufsichtsrates

Obwohl ein Jahr voller Herausforderungen hinter uns liegt, kann der Aufsichtsrat auch für das Jahr 2023 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 2023.

Der Aufsichtsrat hat sich in Ausübung der ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in fünf turnusmäßigen Sitzungen vom Vorstand über die Geschäfts- und Risikostrategie, die Unternehmensplanung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die laufende Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage der Genossenschaft berichten lassen und die ihm gesetzlich und satzungsmäßig zugewiesenen Beschlüsse gefasst. In allen 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 2023, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 beraten. Der Jahresabschluss 2023 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 dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung des Vorstandes.

Gera, im Juni 2024



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 2023 im Zeitraum vom 02.05. bis 25.05.2023 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 2023



Kennzahlen zum Lagebericht

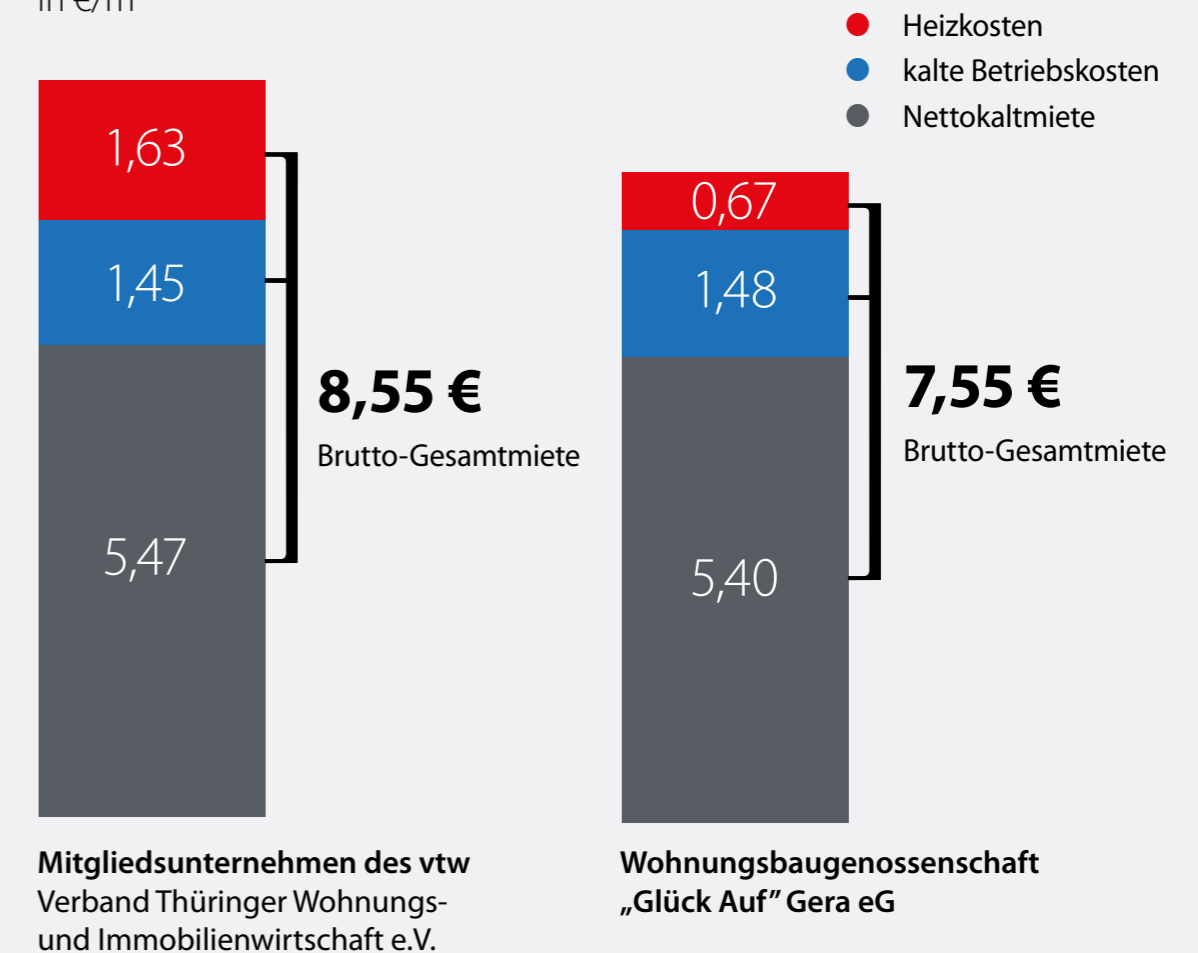
	Einheit	2023	2022	2021	2020	2019
Erlösschmälerung zu Sollmieten	%	8,20	7,80	9,50	11,30	12,20
Mietforderungen zu Umsatzerlösen	%	0,30	0,90	0,50	0,50	0,70
Mietenmultiplikator	Jahre	9,69	9,55	9,80	10,40	10,36
Leerstandsquote	%	8,20	8,50	8,40	11,30	12,80
Fremdkapitalzinsen	€/m ²	10,56	10,20	10,08	10,49	11,28
Verwaltungskosten	€/m ²	282,20	299,54	262,13	275,93	258,84
Betriebskosten kalt	€/m ²	1,40	1,32	1,30	1,30	1,29
Instandhaltungskosten/Fremdkosten	€/m ²	22,35	23,20	25,50	20,01	18,81
Investitionen	€/m ²	35,11	28,53	36,41	47,27	40,77
Durchschnitt Buchwerte (Gebäude)	€/m ²	495,48	476,82	489,24	481,01	459,24
Durchschnitt Buchwerte (Grund + Boden)	€/m ²	74,05	73,45	73,18	69,41	68,54
Durchschnitt Verschuldung	€/m ²	301,98	308,39	305,55	300,28	293,13
Eigenkapitalquote = Eigenkapital	%	45,50	45,20	44,30	41,10	40,00
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	15,30	16,20	16,70	19,50	18,90
Zinsquote	%	11,60	12,20	13,60	15,70	18,50
Kapitaldienstquote	%	48,00	48,20	48,10	49,20	50,00
Cash-Flow	T€	4.609,2	4.159,40	3.925,00	3.696,50	3.863,90
Cash-Flow/Tilgung (planmäßig)		0,94	0,88	0,87	0,90	0,97

Durchschnittliche Ertragsmiete in €/m² (Wohnung und Gewerbe)

	2023	2022	2021	2020	2019
Stadtmitte	5,92	5,65	5,61	5,49	5,32
Debschwitz	5,69	5,55	5,48	5,44	5,35
Lusan	5,36	4,95	4,86	4,74	4,63
Zwötzen	5,61	5,35	5,31	5,28	5,11
Bieblach/Tinz	5,36	5,24	5,09	4,91	4,85
Gera-Ost	5,46	5,26	5,23	5,12	5,08
Summe	5,40	5,24	5,18	5,06	4,94

Durchschnittliche Miete sowie kalte Betriebs- und Heizkosten 2023

in €/m²



Fotoverzeichnis

Titelbild

Blick über Schloß Osterstein auf Gera Norden

AdobeStock, artefacti

Seite 1

Marienkirche in Gera-Untermhaus

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seiten 2–3

Gläserne Bahnhofsvorhalle

Jörg Wunderlich

Seite 13

Theater Gera

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seite 19

Plastik von Volkmar Kühn vor dem Rutheneum

Dr. Katharina Bindernagel-Köhler

Seiten 20–21

Orangerie

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seite 25

Skulptur von Wolfgang Friedrich am Stadtgraben

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seiten 26–27

Historische Straßenbahn vor „Glück Auf“-Geschäftsstelle

Lisa-Marie Sonntag

Seite 35

Hauptpost mit Plastik von Volkmar Kühn

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seite 37

Stadtmuseum und KuK

Christian Czymeck

Seiten 40–41

Blick vom Rathausturm

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Seiten 44–45

Auf dem Zoitzberg

WBG „Glück Auf“ Gera eG

Rückseite

Rathausturmspitze

Christian Czymeck

Gera

Hier sind wir zu Hause!

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG

Berliner Straße 5, 07545 Gera

Telefon 0365 83330-0

wbg@glueckaufgera.de

www.glueckaufgera.de

Druck

Druckhaus Gera GmbH

Hier sind wir zu Hause!

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG | Berliner Straße 5, 07545 Gera
Telefon 0365 833300 | wbg@glueckaufgera.de | www.glueckaufgera.de

