



Bei uns können Sie
zu Hause sein.

VORLÄUFIGER
GESCHÄFTSBERICHT

2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VORWORT DES VORSTANDES	3
HANDELSBILANZ / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	
Bilanz 31.12.2025	4
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	6
Anlagen Geschäftsjahr 2025	
A. Allgemeine Angaben	8
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	9
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	11
E. Sonstige Angaben	11
Anlagen für das Geschäftsjahr 2025	13
Anlagenspiegel	14
Verbindlichkeitspiegel	14
Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025	
Allgemein	16
Lage der Genossenschaft	17
Vermögenslage der Genossenschaft	17
Mitgliederbestand	18
Geschäftsergebnis 2025	18
Strategische Ausrichtung des Unternehmens	18

Vorwort des Vorstandes

„In bewegten Zeiten zeigt sich, was wirklich zählt - ein Zuhause, das mehr ist als nur ein Dach.“

In herausfordernden Zeiten zeigen sich die Gegensätze unserer Gesellschaft besonders deutlich: Neben Kreativität, Zusammenhalt und dem Wunsch nach Frieden treten auch Unsicherheit, Misstrauen und zunehmende Spannungen hervor.

Auch wenn Deutschland insgesamt weiterhin auf einer stabilen Grundlage steht, sind die Entwicklungen in vielen Bereichen Anlass zur erhöhten Aufmerksamkeit.

Gerade deshalb kommt es heute mehr denn je auf Verlässlichkeit, Verantwortungsbewusstsein und gemeinschaftliches Handeln an. Werte, die nicht selbstverständlich sind – die wir jedoch in unserer Genossenschaft aktiv leben. Für Sie, unsere Mitglieder, bedeutet das: Vorstand und Mitarbeitende stehen geschlossen, handeln verantwortungsvoll und arbeiten vertrauensvoll zusammen. Diese Stabilität ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer klaren Haltung und eines gemeinsamen Anspruchs.

Der Geschäftsbericht 2025 belegt eindrucksvoll die Stärke und Verlässlichkeit unserer Genossenschaft. Während vielerorts Unsicherheit herrscht, bieten wir Kontinuität, Sicherheit und ein starkes genossenschaftliches Fundament – genau das, worauf Sie sich verlassen können.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden für ihren engagierten Einsatz unter anspruchsvollen Bedingungen. Ebenso danken wir Ihnen, unseren Mitgliedern, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue – sie sind die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs.

Durch gezielte Investitionen in unseren Bestand und eine konsequente Entschuldung stärken wir unsere Genossenschaft nachhaltig und sichern ihre Zukunft – in Ihrem Interesse.



Mike Redder
Vorstand

Tobias Marx
Vorstand

Bilanz

Bilanz zum 31.12.2025 mit Vorjahresvergleich

	Aktiva	31.12.2025	31.12.2024
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00 €	1,00 €
II.	Sachanlagen		
	1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	19.498.197,15 €	20.066.158,11 €
	3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	58.716,76 €	58.716,76 €
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92.901,73 €	92.901,73 €
	7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.585,53 €	12.400,53 €
	8. Anlagen im Bau	261.764,06 €	92.626,20 €
III.	Finanzanlagen		
	Summe Anlagevermögen	19.949.166,23 €	20.322.803,33 €
B.	Umlaufvermögen		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte		
	5. Unfertige Leistungen	590.706,59 €	602.059,49 €
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	1.050,92 €	53,18 €
	3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.416,54 €	24.836,63 €
	4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	633,91 €	0,00 €
	7. Sonstige Vermögensgegenstände	135.592,55 €	131.430,19 €
III.	Wertpapiere		
IV.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	1. Schecks, Kasse, Guthaben bei Banken und Postgiro	2.409.962,10 €	1.904.808,40 €
	Summe Umlaufvermögen	3.189.362,61 €	2.663.187,89 €
C.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		
II.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.187,18 €	133,28 €
	Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3.187,18 €	3.187,18 €
	Summe AKTIVA	23.141.716,02 €	22.989.178,40 €

Bilanz

	Passiva	31.12.2025	31.12.2024
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	579.040,00 €	568.640,00 €
II.	Kapitalrücklage	84.089,30 €	83.489,30 €
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	8.598.808,94 €	8.598.808,94 €
3.	Satzungsmäßige Rücklage	5.028.068,85 €	5.028.068,85 €
5.	Andere Gewinnrücklagen	3.266.027,26 €	2.930.117,89 €
V.	Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	285.399,72 €	50.509,66 €
	Summe Eigenkapital	17.841.434,07 €	17.259.634,64 €
B.	Rückstellungen		
4.	Sonstige Rückstellungen	20.403,12 €	26.993,82 €
	Summe Rückstellungen	20.403,12 €	26.993,82 €
C.	Verbindlichkeiten		
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.454.627,66 €	4.874.496,08 €
4.	Erhaltene Anzahlungen	702.235,24 €	699.745,19 €
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.215,57 €	2.564,09 €
d)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.367,22 €	121.326,25 €
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.433,14 €	1.365,43 €
	Summe Verbindlichkeiten	5.279.878,83 €	5.699.497,04 €
	Summe PASSIVA	23.141.716,02 €	22.986.125,50 €

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.2025	31.12.2024
Umsatzerlöse	2.968.903,45 €	2.777.988,41 €
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2.917.778,70 €	2.717.269,73 €
c) aus Betreuungstätigkeit	14.300,00 €	14.300,00 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.847,50 €	1.685,00 €
Bestandsveränderungen	-11.352,90 €	19.577,97 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	46.330,15 €	25.155,71 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.038.870,89 €	1.885.505,30 €
a) Aufwand für Bewirtschaftungstätigkeit	1.189.932,01 €	1.085.013,44 €
Personalaufwand	424.469,44 €	400.245,93 €
a) Löhne und Gehälter	343.775,85 €	327.871,31 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	80.693,59 €	72.374,62 €
Abschreibungen	731.633,63 €	733.477,08 €
a) auf das Anlagevermögen	580.564,53 €	596.230,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	151.069,10 €	137.247,01 €
Erträge aus Beteiligungen	0,00 €	0,00 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.847,22 €	11.079,48 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	59.916,16 €	65.234,83 €
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	570.799,43 €	505.096,61 €



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2025



Erläuterungsbericht

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG hat ihren Sitz in Erfurt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena, GnR 100 181.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 14.6.2023 in der jeweils gültigen Fassung. Aufgrund der Neufassung der Verordnung waren keine Anpassungen von Vorjahresbeträgen erforderlich.

Von den Ausweiserleichterungen für kleine Genossenschaften wurde kein Gebrauch gemacht.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden zusammen mit den ursprünglichen Herstellungskosten linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Abschreibungssätzen zugrunde:

Allgemeine Angaben

Wohnbauten	2,00 %
Garagen	5% bzw. 20,00 %
Außenanlagen	10,00 %
Büromöbel	10,00 %
EDV-Technik	33,33 %

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten € 250,00 netto nicht übersteigen.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung als Zugang erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 netto nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Unter **Andere Rechnungsabgrenzungsposten** werden Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag ausgewiesen.

Die gemäß § 17 unserer Satzung aufgrund des Beitritts zu leistenden Zahlungen werden als **Kapitalrücklage** ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgte jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichem Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1 des Anhangs) verwiesen.

Unfertige Leistungen

In Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 590.706,59 (Vorjahr € 602.059,49) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig. Ausnahme bildet hierbei die Instandhaltungsrücklage für eigene Eigentumswohnungen.

Allgemeine Angaben

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Nominalwert angesetzt und werden im Folgejahr als Aufwand verbucht.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben werden zum Nominalwert bewertet.

Rücklagenspiegel

		Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
		€	€	€	€
Kapitalrücklage		83.489,30	600,00	0,00	84.089,30
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Einstellung des unverteiltern Bilanzgewinn	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	8.598.808,94	0,00	0,00	0,00	8.598.808,94
Gesetzliche Rücklage	5.028.068,85	0,00		0,00	5.028.068,85
Andere Ergebnisrücklage	2.930.117,89		335.909,37	0,00	3.266.027,26

Sonstige Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten: Rückstellung für Betriebskosten (aufgelöst) 0€, Rückstellung für Prüfungs-, Beratungs- und Offenlegungskosten € 12.043,12, Rückstellungen für Beiträge an die Berufsgenossenschaft € 400,00 sowie Rückstellungen für Aufbewahrungskosten € 7960,00.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen.

Allgemeine Angaben

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen, gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von T€ 618,9.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** beinhalten die Umsätze aus der WEG-Verwaltung sowie der Verwaltung von Sondereigentum.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** resultieren aus Erbbauzinsen (T€ 1,6) und Leistungen der Hausmeister (T€ 0,2).

In den **sonstigen Erträgen** sind insbesondere Kostenerstattungen T€ 4,4, Erstattungen von Versicherungen T€ 0,8 sowie Erstattungen von Krankenkassen T€ 2,6 enthalten.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten mit T€ 462,9 Instandhaltungsaufwendungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen und Kosten für den Hausmeisterbereich.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Hausmeister	3	0

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	569
Zugang	22
Abgang	22
Ende 2025	569

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 5.600,00 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
- Gesetzlicher Prüfungsverband -
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Allgemeine Angaben

Mitglieder des Vorstandes:

Herr Mike Redder
Herr Tobias Marx

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Karsten Saupe	Vorsitzender
Herr Thomas Brösicke	stellv. Vorsitzender
Frau Sabrina Rex	Schriftführerin
Frau Jana Vigogne	stellv. Schriftführerin
Herr Andreas Näder	Mitglied

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Ertrags- Finanz- oder Vermögenslage eingetreten.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 570.799,43 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses, durch Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates, € 285.399,71 den Ergebnisrücklagen zugeführt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, € 285.399,72 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Erfurt, den 31.5.2026



Mike Redder
Vorstand

Tobias Marx
Vorstand



ANLAGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

2025



Anlagen für das Geschäftsjahr 2025

Rücklagenspiegel zum 31.12.2025

1.	Kapitalrücklage	663.129,30 €	652.129,30 €
	Gezeichnetes Kapital	579.040,00 €	568.640,00 €
	Kapitalrücklage	84.089,30 €	83.489,30 €
2.	Gewinnrücklagen	17.178.304,77 €	16.607.505,34 €
2.1	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	8.598.808,94 €	8.598.808,94 €
2.2	Satzungsmäßige Rücklage	5.028.068,85 €	5.028.068,85 €
2.3	Andere Gewinnrücklagen	3.266.027,26 €	2.930.117,89 €
2.4	Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	285.399,72 €	50.509,66 €
	Summe Eigenkapital	17.841.434,07 €	17.259.634,64 €

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

Verbindlichkeiten		insgesamt	davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der
			EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	4454627,66	425180,89	1589539,67	2439907,1	4454627,66	*GS
	2024	4874496,08	419868,42	1621031,84	2833595,82	4874496,08	*GS
Erhaltene Anzahlungen	2025	702235,24	702235,24				
	2024	699745,19	699745,19				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	2215,57	2215,57				
	2024	2564,09	2564,09				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2025	119367,22	119367,22				
	2024	121326,25	121326,25				
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	1433,14	1433,14				
	2024	1365,43	1365,43				
Gesamtbetrag	2025	5279878,83	1250432,06	1589539,67	2439907,1	4454627,66	
	2024	5699497,04	1244869,38	1621031,84	2833595,82	4874496,08	
* Grundschild							



BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR



2025

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Allgemein

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

auch in Zukunft wird unsere Genossenschaft ihrem zentralen Anspruch treu bleiben: Ihnen ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten. Dieses Ziel gewinnt in der heutigen Zeit jedoch zunehmend an Herausforderung.

Die finanzielle Belastung steigt spürbar. Insbesondere die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung nehmen Jahr für Jahr zu – ohne dass wir im gleichen Umfang zusätzliche sanierte Wohnungen schaffen können. Diese Entwicklung verlangt von uns umsichtiges Handeln und eine klare strategische Ausrichtung.

Ein wesentlicher Baustein für die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft ist die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen zur energetischen Sanierung. Wie bereits im vergangenen Jahr angekündigt, widmen wir uns schrittweise der Umstellung der Energieträger in unseren Wohnungen – insbesondere dort, wo noch Gasetagenheizungen im Einsatz sind.

Dieser Prozess wird Zeit brauchen und kann nicht kurzfristig umgesetzt werden.

Darüber hinaus treiben wir auch in anderen Wohnanlagen die energetische Weiterentwicklung voran. So ist geplant, Teile des Lohwegs und des Muldenwegs an die Fernwärme anzuschließen. Für weitere Objekte prüfen wir derzeit verschiedene Optimierungsmöglichkeiten – entsprechende Studien laufen noch.

Unser Ziel bleibt klar: Wir wollen unseren Wohnungsbestand nachhaltig, zukunftssicher und bezahlbar gestalten – auch unter schwieriger werdenden Rahmenbedingungen.

Geschäftsverlauf 2025

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG ist ein kleines Wohnungsunternehmen am Erfurter Wohnungsmarkt. Am Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die Genossenschaft in Erfurt-Süd und Erfurt-Mitte 74 Häuser mit 471 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 29.477 m² sowie 28 Garagen und 46 Stellplätze.

Die Genossenschaft stellt ihren Mitgliedern ein breit gefächertes Angebot an Wohnraum in unterschiedlichen Größen und Ausstattungssegmenten zur Verfügung. Auch im Geschäftsjahr 2025 war die Nachfrage nach unseren Wohnungen unverändert hoch. Dies spiegelt sich eindrucksvoll in einer Vermietungsquote von 100 % zum 31. Dezember 2025 wider. In dieser Quote sind bereits acht Wohnungen enthalten, die sich zum Stichtag noch in der Herrichtung befanden, jedoch bereits wieder vermietet waren.

Damit setzt sich die sehr positive Entwicklung der vergangenen Jahre konsequent fort. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen bewegen wir uns dauerhaft auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau und können faktisch von einer Vollvermietung unseres Bestandes sprechen. Freiwerdende Wohnungen werden in der Regel zeitnah und nach angemessener Instandsetzung wieder erfolgreich vermarktet.

Das Wohnen in unserer Genossenschaft steht für Stabilität, Verlässlichkeit und ein hohes Maß an Sicherheit für unsere Mitglieder. Gleichzeitig ist unser wirtschaftliches Handeln an sozialen Grundsätzen ausgerichtet und verfolgt einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen. Diese Kombination schafft Vertrauen und bildet die Grundlage für eine nachhaltig hohe Nachfrage, die sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Um unser Angebot langfristig zukunftsfähig weiterzuentwickeln, planen wir weiterhin gezielte Investitionen. Ziel ist es, unser bestehendes Portfolio an die sich verändernden Anforderungen und Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Schaffung qualitativ hochwertiger Wohnungen für junge Familien, da das Durchschnittsalter unserer Mitglieder kontinuierlich ansteigt und eine ausgewogene Altersstruktur angestrebt wird.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Lage der Genossenschaft

Die Sollmieten als Hauptbestandteil der Umsatzerlöse aus der Vermietung, sind 2025 gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 174,8 gestiegen.

Erfurt ist eine Stadt mit einer lebhaften Wohnungsnachfrage, so dass sich die Vermietungsquote auf einem sehr hohen Stand eingepegelt hat.

Bei Neuvermietung in unserer Genossenschaft wird ein Quadratmeterpreis von 7,50€ bis 8,60€ erzielt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neu vermietete Wohnungen beläuft sich für die Stadt Erfurt auf bis zu 11,00 € für <90m², so dass die Genossenschaft ihrer Verantwortung sozial verträglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommt.

Die Höhe der ausstehenden Mietforderungen betrug zum 31.12.2025 € <500,0 und kann somit vernachlässigt werden. Unabhängig von der Höhe werden wir jedoch den Rückstand einfordern.

2025 fanden 22 (Vj.: 25) Auszüge statt. Den Auszügen 2025 stehen 22 Neubezüge gegenüber. Die Erlösschmälerungen betragen 2025 rd. T€ 23,8 (Vj.: T€ 21,0).

Vermögenslage der Genossenschaft

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Finanzlage ist solide und geordnet.

Dies wurde durch eine nachhaltige Einnahmensituation aus der Bewirtschaftung unserer eigenen Wohnungen gesichert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 2025 rd. **77,1 %** (Vj.: rd. 75%). Die Veränderung ist auf das Jahresergebnis 2025 zurückzuführen.

Per 31. 12 2025 bestehen Kreditverbindlichkeiten in Höhe von **4,45 Mio. €** (2024 rd. 4,87 Mio. €), was eine Objektverschuldung zum 31.12.2025 von **151,12 €/m²** (2024 **164,13 €/m²**) bedeutet. Die Verminderung der Verschuldung ist auf die planmäßigen Tilgungen zurückzuführen.

Die planmäßigen Tilgungen der Darlehen konnten 2025 vollständig gewährleistet werden. Der Anteil von Zinsen und Tilgung an den Gesamtmieteinnahmen beträgt 2025 20,87 %.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand blieb im Jahr 2025 unverändert und beträgt weiterhin 569 Mitglieder. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder betragen 2025 rd. **558,7 T€**.

Geschäftsergebnis 2025

2025 erzielte die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ wiederum ein positives Jahresergebnis. Für 2025 wurde ein Jahresüberschuss von **570.799,43 €** erzielt.

Gemäß **§ 40 Absatz 3** der Satzung wurden bei der Aufstellung der Bilanz 2025 **€ 285.399,71** den Ergebnisrücklagen zugeführt und gemäß **§ 40 Absatz 4** der Satzung, sollen nach Beschluss der Mitgliederversammlung, **€ 285.399,72** in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Strategische Ausrichtung des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2025 haben wir mit einem positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis von rd. **571 T€** abgeschlossen. Diese Größe stellt jedoch **nicht**, wie bereits erläutert, den finanziellen Überschuss der Genossenschaft dar.

Zur Wertsteigerung und Erhaltung unserer Immobilien werden wir 2026 insgesamt rd. **€ 1,7 Mio.** einsetzen, um somit unsere Wettbewerbsfähigkeit auf dem Erfurter Wohnungsmarkt zu erhöhen.

Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell, mit sozialverträglichen Mieten und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch Modernisierung und Instandhaltung haben sich bewährt.

Auf der Grundlage unserer mittelfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung ausgehen. Es werden jedoch auch zukünftig erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungen zu erhalten.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Werte Genossenschaftsmitglieder

Wir konnten heute wieder eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2025 ziehen.

Dieses konnte und können wir nur gemeinsam erreicht.

Deshalb gilt heute der Dank des Vorstandes für die geleistete Arbeit

den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle

Frau Liebing und Frau Scholze

den Betriebshandwerkern Herr Eckelt, Herr Frömer und Herr Wollschläger

sowie den Aufsichtsratsmitgliedern

Frau Rex, Frau Vigogne, Herr Saupe, Herr Brösicke und Herr Näder.

GESCHÄFTSBERICHT

2025



Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG
Heckenrosenweg 2
99097 Erfurt

☎ 03 61/ 65 39 80 24
☎ 03 61/ 65 39 80 29
🌐 www.wbg-gutheim.de

Vorstand: Mike Redder, Tobias Marx
Aufsichtsratsvorsitzender: Karsten Saupe
Amtsgericht Jena, Registernummer 100181