

Zuhause gestalten

Geschäftsbericht 2023



Wir bieten Geborgenheit

Geschäfts- und Lagebericht 2023



Ilmenau hat viel zu bieten. Mitten im Thüringer Wald und nahe der Landeshauptstadt Erfurt gelegen, verfügt die Goethe- und Universitätsstadt über eine gute Infrastruktur, günstige Lebenshaltungskosten, eine Vielzahl von Freizeitangeboten und natürlich die wunderschöne Natur. Dies alles macht das Wohnen, Leben und Arbeiten in Ilmenau so besonders und angenehm.



Dorit Held und Peter Sattler

Vorstandsmitglieder

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (WBG)

„Im März 2024 haben wir uns für ein Förderprojekt zur Entwicklung und Erprobung eines Steuerungssystems zur optimalen Nutzung solarer Energie in Wohngebäuden und Quartieren beworben. Unser Ziel ist es, alte Energiesysteme umzubauen, zu optimieren und unsere Mitglieder so von den Kosten des Allgemeinstromes zu entlasten.“



8,1 Mio. Euro

haben wir 2023 in den Wohnungsbestand **investiert**.



Rund **4.000**

Mitglieder zählt unsere Genossenschaft. Davon sind 281 neu.



5,05 Euro je m²

ist die **WBG-Durchschnittsmiete** und damit günstig.

A. Grundlagen der Genossenschaft

In Ilmenau und
dem Umland leben
rund 8.000 Menschen
in unseren
3.602 Wohnungen.

Dies und die über 100-jährige Tradition macht die WBG zu einer der größten Genossenschaften in Thüringen.

Die WBG ist mit Sitz Ilmenau unter GnR 300040 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena eingetragen.

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Geschäfts- guthaben
Anfang 2023*	3.984	39.530	6.050,7 TEUR
Zugang	+ 281	+ 2.444	+ 403,8 TEUR
Abgang	- 272	- 2.117	- 325,4 TEUR
Ende 2023	<u>3.993</u>	<u>39.857</u>	<u>6.129,1 TEUR</u>

Verbleibende Mitglieder

*) 8 Abgänge mit 67 Geschäftsanteilen und 10,4 TEUR Geschäftsguthaben als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt

TVD
BESTENS
VERSICHERT.

Beteiligungen

Wir sind Gesellschafter der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt.

Geschäftsmodell

Seit Gründung sind wir ein lebendiger „Mitmach-Verein“. Unsere Mitglieder bestimmen mit und besitzen ein lebenslanges Wohnrecht. Wir bieten Geborgenheit, ein Zuhause, das unseren Mitgliedern das Gefühl gibt, angekommen zu sein. Danach richten wir unsere Leistungen wie attraktives Wohnen und verlässlicher Service aus.

Unsere Ziele

... fördern der Mitglieder

... stabilisieren der hohen Vermietungsquote

... nachhaltig in den Wohnungsbestand investieren

... attraktive Mieten anbieten und Erträge verbessern

... erschließen zukunftssträchtiger Geschäftsfelder

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Leistungen und Ziele

Unsere Angebote sind bunt. Wir vermarkten unsere Wohnungen mitglieder- und kundennah. Soziales Engagement und Wirtschaftlichkeit sind für uns kein Widerspruch. Neben dem Wohnen bieten wir vor allem wohnbegleitende Leistungen an, um Mitglieder zu binden und neu zu gewinnen.



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Die Wohnungswirtschaft Deutschland bietet ansprechenden Wohnraum in lebenswerten Wohnvierteln und immer bezahlbar.



Wir bieten Geborgenheit
...und **Sicherheit**

Wir haben für jede Familie die passende Wohnung. Unsere Wohnungen bieten Sicherheit, ausreichend Platz, gute Nachbarschaft, ein kinderfreundliches Wohnumfeld zum fairen Preis.



Wir bieten Geborgenheit
...und **Gemeinschaft**

Aktiv im eigenen Zuhause leben. Wir bauen keine unnötigen Barrieren vor und in Wohnungen sowie auf gute Nachbarschaft. Hier kann man so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben.



Wir bieten Geborgenheit
...und **Freiraum**

Ob WG-Zimmer oder eigene Wohnung, wir haben das passende Angebot. Mit einer Single-Wohnung schafft man sich Freiraum und Unabhängigkeit.



Wir bieten Geborgenheit
...und **Perspektive**

Für alle, die ein Studium oder eine Ausbildung beginnen und auf eigenen Beinen stehen wollen, haben wir das passende Zimmer - auf Wunsch komplett ausgestattet und natürlich bezahlbar.



Wir bieten Gemeinschaft

Der Nachbarschaftshilfeverein der WBG fördert gute Nachbarschaften. Dazu engagieren sich 100 ehrenamtliche „Kümmerer“ als Paten, kleine Helfer, Organisationstalente, Referenten u. ä..

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Perspektivisch

... setzt die WBG folgende Schwerpunkte:

Sichern der guten wirtschaftlichen Lage

Nachhaltiges Investieren in den Wohnungsbestand
bei attraktiven Mieten

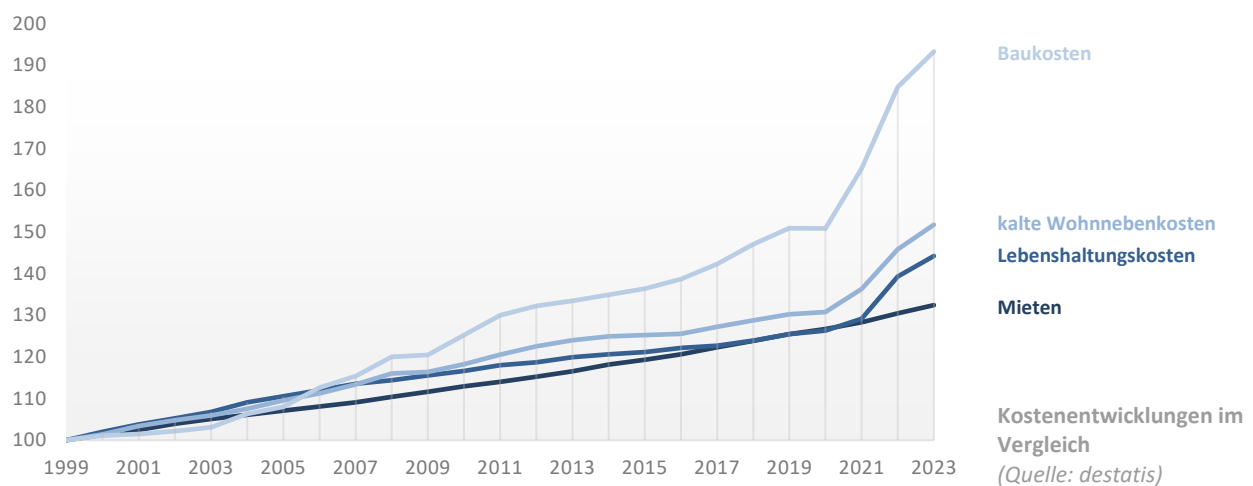
Bedarfsgerechtes Optimieren des Gebäudeportfolios



Wir investieren nachhaltig in die Qualität unserer Wohnungen, das Wohnumfeld und empfinden uns als Dienstleister. Damit können wir uns auch in den kommenden Jahren stabil auf dem Ilmenauer Wohnungsmarkt positionieren.

B. Wirtschaftsbericht

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kam im Jahr 2023 ins Stocken (*BIP: -0,3 %, Vorjahr: +1,8 %*). Mit 376 Mrd. Euro erwirtschaftete die Immobilienwirtschaft 10,0 % der Bruttowertschöpfung (*GdW*).



Branchen- entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (*destatis*) stiegen die Mieten 2023 in Deutschland um 2,0 % an. Dies liegt deutlich unter dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (*Inflation: +5,9 %*). Die Preisentwicklung ist auf extreme Preisanstiege für Haushaltsenergie (+14,0 %) und Nahrungsmittel (+12,4 %) zurückzuführen. Die Baupreise für Wohngebäude stiegen um 8,5 % an. Die Inflation 2023 lag unter dem historischen Höchststand des Jahres 2022, ist aber weiterhin auf einem hohen Stand.

2023 wuchs die Bevölkerung in Deutschland um 0,3 Mio. Menschen an. Dabei konnte die Nettozuwanderung (+0,8 %) den demografischen Wandel (*Geburtendefizit: -0,4%*) überlagern. Diese Entwicklung verläuft regional unterschiedlich. Während in Ballungszentren Wohnungsmangel herrscht, schwinden vor allem im ländlichen Raum die Mieter.

Geschäfts- und Lagebericht 2023

So rechnet das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) für Thüringen mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,10 Mio. Einwohner Ende 2021 auf 1,93 Mio. Einwohner im Jahr 2042 (-8,7 %), was ebenfalls zu einem Rückgang um 79.000 Haushalte (-7,3 %) führen soll. Für den Ilm-Kreis prognostiziert das TLS im gleichen Zeitraum einen Rückgang der Einwohner um -4,7 % sowie der Haushalte um -3,9 %.

Auch der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) stieg seit Mitte 2022 um 4,0 % und allein im Jahr 2023 um 2,0 % auf 4,5 % an. Aufgrund der weiterhin hohen Inflation rechnet man aktuell mit einer Verstetigung des Leitzinses und damit erhöhter Finanzierungskosten auf derzeitigem Niveau (INFINA).



Nach Angaben des vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt führt dieser Rückgang bei den insgesamt 228 Mitgliedsunternehmen mit ihren 264.717 Wohnungen aktuell zu einer Leerstandsquote von 7,9 %.

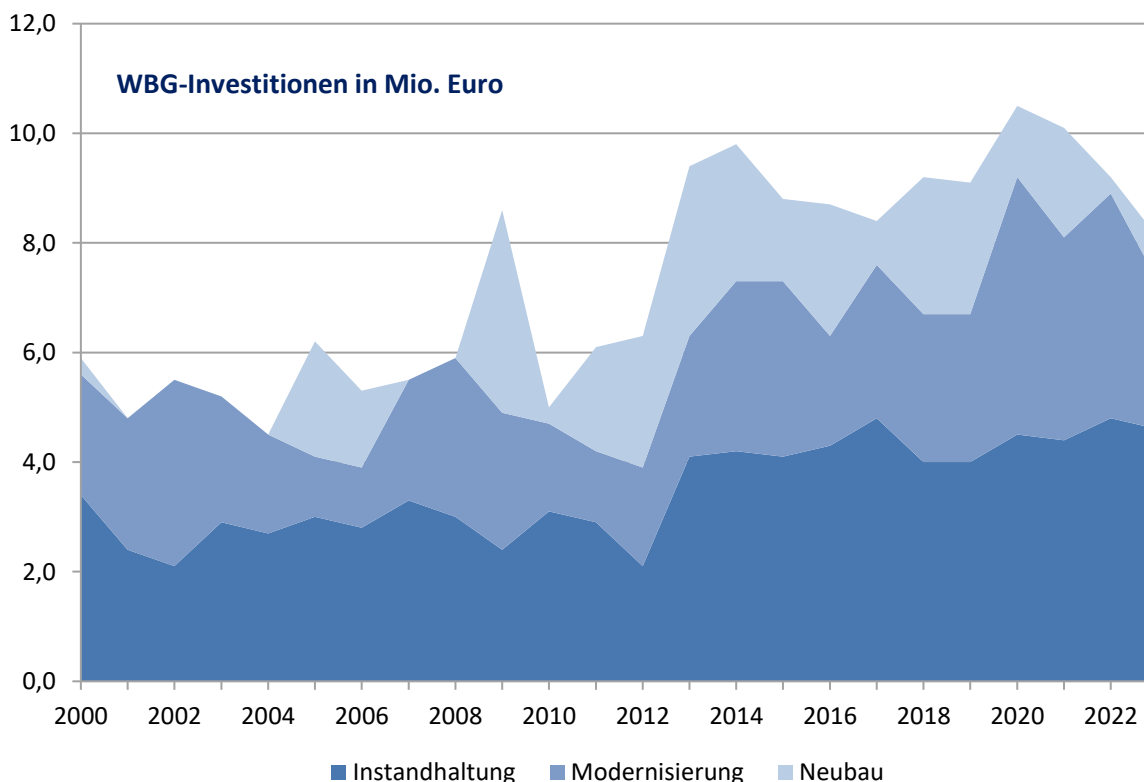
Markt und Politik

Der Ilmenauer Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und stabil. Wohnungen sind verfügbar; wohnungspolitische Eingriffe nicht notwendig. Wir verfügen über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote. Mit 8.000 Menschen, die bei uns wohnen, sind wir der größte Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regional.

Seit 1995 engagieren wir uns bei der Stadtentwicklung und nahmen 467 Wohnungen vom Markt. Parallel entstanden 243 neue Wohnungen und Gewerberäume durch Neu- und Umbau von 18 Gebäuden. Hierfür investierten wir rund 38 Mio. Euro.

Geschäftsverlauf

Die WBG verfügt über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote. Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2023 auf 17,8 Mio. Euro (+1,0 %) an; die Mieten um 0,2 Mio. Euro (+1,4 %).



Geschäfts- und Lagebericht 2023

Geschäftsumfang



		31. Dezember	
		2023	2022
Wohnungen in	Ilmenau	3.429	3.431
	Gehren	74	74
	Langewiesen	51	51
	Schmiedefeld	24	24
	Stützerbach	12	12
	Geschwenda	<u>12</u>	<u>12</u>
		3.602	3.604
Wohnfläche		210.296 m ²	210.055 m ²
Gewerberäume		7	7
Garagen		6	9
Stellplätze		1.406	1.349

Daneben betreuen wir 96 Eigentumswohnungen in sieben Wohneigentümergeinschaften.

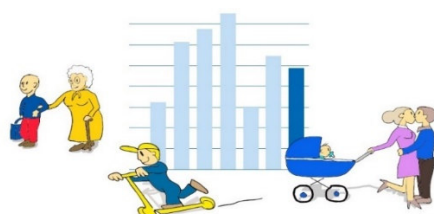
Zum 31. Dezember 2023 bilanzieren wir 346.191 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 15.612,3 TEUR (Vorjahr: 345.997 m²; 15.607,1 TEUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Grundstückes.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr (Ende 2023: 5,4 %) und bis heute (5,6 % per 30. April 2024) niedrig gehalten werden. Im Jahr 2023 standen durchschnittlich 163 Wohnungen (4,5 %) leer. 2022 waren es 167 Wohnungen (4,6 %).

Mieten

WBG-Mitglieder wohnen günstig. 2023 stieg die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche von 5,01 Euro auf 5,05 Euro (+0,9 %) an. Diese Erhöhung resultiert aus Modernisierungen und der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Vergleich lag die Angebotsmiete in Ilmenau bei 7,98 Euro je m² (Quelle: *mietcheck.de*); in Deutschland bei 10,09 Euro je m² und zzgl. Nebenkosten bei 3,45 Euro je m² (Quelle: *IW, Köln*).



kalte Betriebskosten	1,60 Euro je m ²	1,45 Euro je m ²
warme Betriebskosten	0,76 Euro je m ²	1,63 Euro je m ²
Betriebskosten	2,36 Euro je m ²	3,08 Euro je m ²
Miete	5,05 Euro je m ²	5,47 Euro je m ²
	7,41 Euro je m²	8,55 Euro je m²
	WBG	vtw

Die kalten Betriebskosten stiegen im Jahr 2023 auf 1,60 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,52 Euro/m²) an. Ursächlich waren gestiegene Wasser- und Abwasserpreise (+0,04 Euro/m²), tarifliche Lohnerhöhungen für Hausreinigung, Grünpflege und Winterdienst (+0,03 Euro/m²) sowie höhere Versicherungsbeiträge (+0,01 Euro/m²).

Auch die warmen Betriebskosten stiegen im gleichen Zeitraum auf 0,76 Euro/m² (Vorjahr: 0,72 Euro/m²) an. Trotz staatlicher Entlastungen (Preisbremse Gas/Fernwärme: -0,19 €/m²; Mehrwertsteuerentlastung - 0,08 €/m²) führten Preissteigerungen zum Anstieg der warmen Betriebskosten.

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Ertragslage

	2023		2022		Δ
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Umsatzerlöse	17,8	97,8	17,6	98,3	+0,2
Bestandsveränderung	0,2	1,1	0,0	0,0	+0,2
Sonstige betriebliche Erträge	<u>0,2</u>	<u>1,1</u>	<u>0,3</u>	<u>1,7</u>	<u>-0,1</u>
	<u>18,2</u>	<u>100,0</u>	<u>17,9</u>	<u>100,0</u>	<u>0,3</u>
Betriebskosten	-5,3	-29,1	-5,3	-29,6	0,0
Instandhaltungskosten	-4,5	-24,7	-4,8	-26,8	-0,3
Personalkosten	-1,8	-9,9	-1,8	-10,1	0,0
Abschreibungen	-5,1	-28,0	-4,8	-26,8	+0,3
Zinsaufwendungen	-0,4	-2,2	-0,4	-2,2	0,0
Sonstige Aufwendungen	<u>-1,0</u>	<u>-5,5</u>	<u>-0,7</u>	<u>-3,9</u>	<u>+0,3</u>
	<u>-18,1</u>	<u>-99,4</u>	<u>-17,8</u>	<u>-99,4</u>	<u>+0,3</u>
Betriebsergebnis	<u>-0,1</u>	<u>0,6</u>	<u>-0,1</u>	<u>0,6</u>	<u>-0,0</u>
Finanzergebnis	0,1		0,0		+0,1
Neutrales Ergebnis	0,0		0,0		0,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,0</u>		<u>0,0</u>		<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>0,2</u>		<u>0,1</u>		<u>+0,1</u>

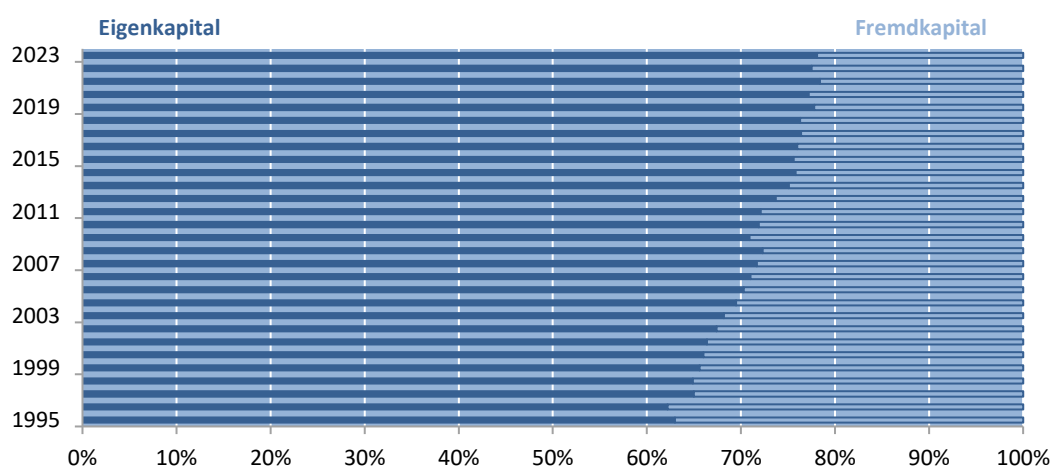


Kapitalstruktur und Finanzierung

Die Kapitalstruktur ist ausgeglichen; die Eigenkapitalquote hervorragend. Investitionen wurden über Eigen- und Fremdmittel sowie Zuschüsse finanziert.



Entwicklung der Eigenkapitalquote

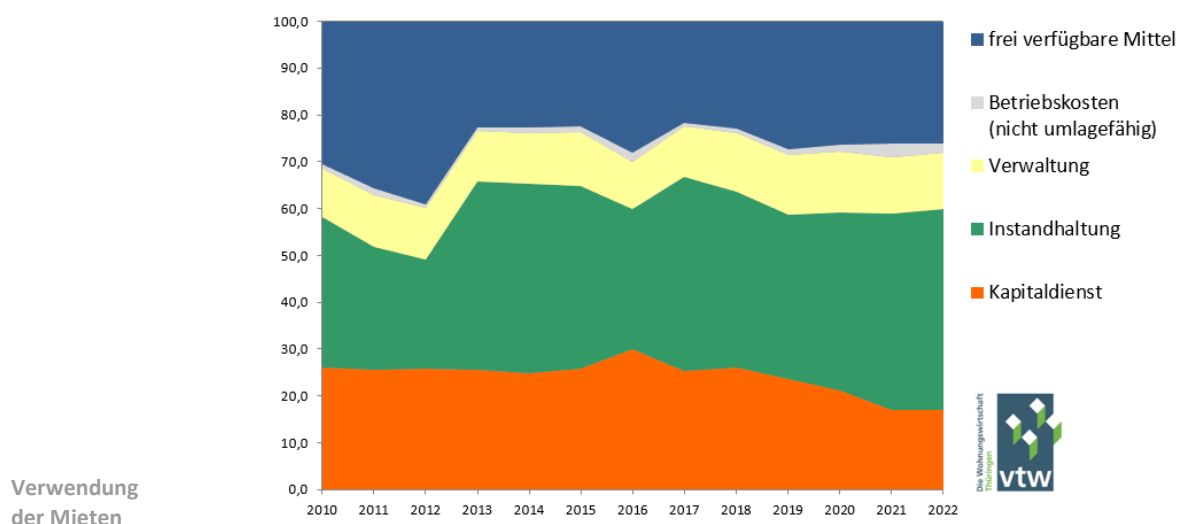


In 2024 ist die Aufnahme von Darlehen i. H. v. 4,0 Mio. Euro geplant.

Die WBG hält zur Sicherung der Liquidität ein Geldportfolio.

Finanzlage

	2023	2022
	Mio. Euro	Mio. Euro
Jahresüberschuss	+0,2	+0,1
Abschreibungen	+5,1	+4,8
Veränderungen Rückstellungen	-0,1	+0,2
Cashflow	+5,2	+5,1
Veränderungen Aktiva	+0,2	+0,1
Veränderungen Passiva	+0,4	+0,3
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+0,3	+0,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+6,1	+5,9
Investitionen in das Anlagevermögen	-3,5	-4,8
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	+0,0	+0,6
Zinsen, Dividende, Bausparen	+0,1	+0,0
Cashflow aus Investitionen	-3,4	-4,2
Kreditaufnahme	+1,0	+2,5
planmäßige Tilgung	-1,7	-1,7
außerplanmäßige Tilgung	-0,4	0,0
Zinsaufwendungen	-0,4	-0,4
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	+0,1	+0,1
Dividende	-0,1	-0,1
Zuschüsse	+0,1	+1,8
Veränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	-0,1	-0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1,7	+2,1
Δ Finanzmittelfonds	+1,0	-1,7



Geschäfts- und Lagebericht 2023

Investitionen



Im Geschäftsjahr 2023 investierte die WBG rund 8,1 Mio. Euro (2022: 9,2 Mio. Euro). Davon entfielen 0,8 Mio. Euro auf Neubau sowie 7,3 Mio. Euro auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Wohnumfeld
(Hauseingänge,
Mietergärten und Terrassen)
Bertolt-Brecht-Straße
17 bis 24,
Ilmenau

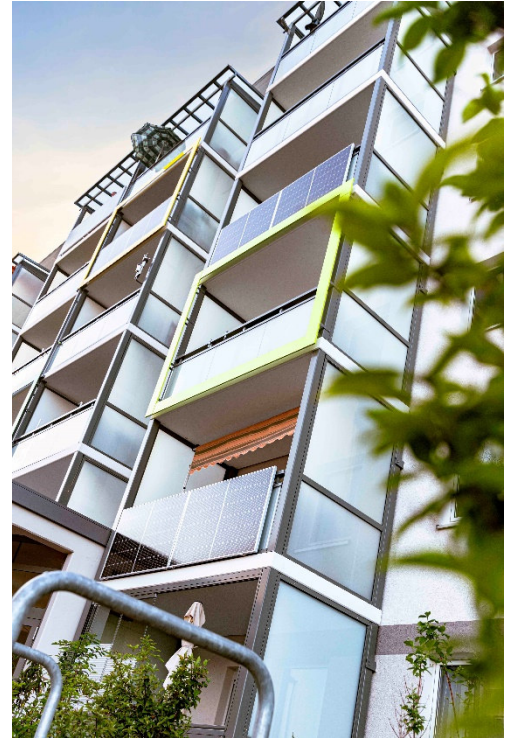


Energetische Sanierung
Bergrat-Voigt-Straße
9 bis 16,
Ilmenau





Neubau
„Schortehof“
**Johann-Friedrich-
Boettger-Straße
1a bis d,
Ilmenau**



Balkon-PV
**Am Stollen 18 bis 23
Am Stollen 24 bis 29
Bertolt-Brecht-Straße
17 bis 24,
Ilmenau**



Insgesamt investierte die WBG 30,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr in Ihren Wohnungsbestand (vtw: 30,00 Euro je m²).

Von den Instandhaltungskosten entfielen 2,6 Mio. Euro auf planmäßige und 2,0 Mio. Euro auf laufende Maßnahmen.

Modernisierung
Balkone und Fassade
**Schlachthofstraße
10 bis 16,
Ilmenau**

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Vermögenslage



	31. Dezember			
	2023		2022	
	Mio.	%	Mio.	%
	Euro		Euro	
Vermögen				
Langfristig gebundenes Vermögen	102,9	93,6	104,5	94,5
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	1,8	1,7	1,9	1,7
Liquides Vermögen	<u>5,2</u>	<u>4,7</u>	<u>4,2</u>	<u>3,8</u>
	<u>109,9</u>	<u>100,0</u>	<u>110,6</u>	<u>100,0</u>
Finanzierung				
Eigenkapital	85,8	78,1	85,7	77,5
Langfristiges Fremdkapital	<u>20,8</u>	<u>18,9</u>	<u>21,8</u>	<u>19,7</u>
	<u>106,6</u>	<u>97,0</u>	<u>107,5</u>	<u>97,2</u>
Kurzfristige Schulden	<u>3,3</u>	<u>3,0</u>	<u>3,1</u>	<u>2,8</u>
	<u>109,9</u>	<u>100,0</u>	<u>110,6</u>	<u>100,0</u>

Liquidität

Liquidität war zu jeder Zeit gegeben.

Vermögensaufbau und Kapitalstruktur sind ausgeglichen; die Eigenkapitalquote hervorragend. Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden über Eigen- und Fremdmittel sowie Zuschüsse finanziert. Rückläufige Bestandsinvestitionen führten zu einem Anstieg der Liquiden Mittel und zusammen mit der höheren Darlehenstilgung zu einem gesunkenen Bilanzvolumen.

Indikatoren

		Ist 2022	Ist 2023	Prognose 2023 <i>per 31.12.2022</i>	Prognose 2024 <i>per 31.12.2023</i>
Umsatz	Mio. Euro	17,7	17,8	17,5	17,8
Leerstandsquote (<i>Jahresdurchschnitt</i>)	%	4,6	4,5	3,9	5,4
Miete	Euro je m ²	5,01	5,05	5,05	5,11
Eigenkapitalquote	%	77,5	78,1	78,7	77,3
Barliquidität		1,4	1,4	0,7	1,6
Cash Flow	Mio. Euro	5,1	5,2	6,1	5,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		3,6	3,4	2,8	4,3
Bestandsinvestitionen	Euro je m ²	40,00	30,00	50,00	60,00
Verwaltungskostensatz	Euro je Wohnung	390,00	410,00	420,00	430,00
Instandhaltungskostensatz	Euro je m ²	26,00	25,00	25,00	25,00

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Unser Marktumfeld sowie die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern sich stetig. Dies eröffnet uns regelmäßig Chancen, birgt jedoch auch Risiken. Angesichts schwieriger demografischer, wirtschaftlicher, soziologischer und politischer Rahmenbedingungen stehen wir vor Herausforderungen.

Prognosen



Laut ifo Institut ist die deutsche Wirtschaft wie gelähmt, die Stimmung schlecht und die Unsicherheit hoch. Nachfrage und Investitionen gingen zurück. Infolge steigender Finanzierungskosten schrumpfte die Nachfrage nach Bauleistungen besonders kräftig.

ifo erwartet, dass die Wirtschaftsleistung 2024 erneut hinter dem Jahr 2022 zurückbleiben und erst 2025 wieder ansteigen wird.

Auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (*IW*) spiegelt diese Stimmung. Nur ein Viertel der deutschen Wirtschaft rechnet mit einer Konjunkturverbesserung im Jahr 2024 - im Baugewerbe sogar nur 13 %. Gründe dafür sind vor allem die gestiegenen Arbeitskosten, Energiepreise und staatlichen Regulierungen. Trotz Fachkräftemangels erwartet das *IW* einen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6 %. Von der Politik fordert es, mit gezielten Maßnahmen gegenzusteuern, um die Investitionsschwäche in Deutschland zu überwinden.

Zudem ist laut *IW* ein Umdenken in der Wohnungspolitik notwendig. Gestiegenen Zinsen und Baukosten bremsen nicht nur den Wohnungsbau, sondern spitzen auch den Konflikt zwischen bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum zu. Energieeffizienter, zeitgemäßer Neubau ist aktuell nur über Kaltmieten von 18 Euro je m² refinanzierbar. Zwar muss eine solche Wohnung weniger beheizt werden. Diese Ersparnis gleicht jedoch die höheren Baukosten nicht vollständig aus, so dass sich auch die Warmmieten mit dem Effizienzlevel einer Wohnung erhöhen.

Auch die Wohnungswirtschaft (*GdW*) blickt zurückhaltender in die Zukunft. Erneut blieben die Kaltmieten weitgehend stabil. Deutlich steigende Energiepreise und hohe Inflationsraten ließen die Betriebskosten und damit die Brutto-Warmmieten steigen. Trotz Anstieg der Löhne gingen die privaten Einkommen inflationsbedingt real zurück. Politische Regulierungsdichte und -qualität verhindern eine stabile Planung. Hohe Finanzierungskosten und Baupreise schränken Investitionen ein. Insbesondere der Wohnungsneubau kam fast zum Erliegen.

Trotz aller Branchenrisiken ist der Fortbestand wirtschaftlich gesichert. Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation sind ausgewogen; die Zahlungsfähigkeit auch bei hohen Investitionen gegeben. Aufgrund des attraktiven Mietniveaus sind nach Modernisierungen weiterhin Mieterhöhungen möglich. Seit Jahren erwirtschaften wir Jahresüberschüsse und zahlen Dividende. Die langfristige Finanzierung ist geordnet und bietet Spielraum für die moderate Aufnahme weiterer Darlehen.

Auch mittelfristig planen wir mit positiven Ergebnissen, hohen Investitionen und einer maßvollen Neuverschuldung.



	2024	2025	2026	2027	2028
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresergebnis	0,6	0,2	0,2	0,2	0,2
Finanzergebnis	0,2	-2,3	2,2	-0,4	0,1
Investitionen	11,8	14,8	8,0	8,2	8,6
Darlehensbestand	23,2	26,1	24,1	23,6	22,3

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Chancen und Risiken

Wir haben ein Risikomanagementsystem implementiert, welches Chancen und Risiken identifiziert, misst und steuert. Damit wollen wir Gefährdungspotentiale verringern, den Fortbestand sichern sowie uns strategisch weiterentwickeln.

umfeld- und marktbezogene

Chancen und Risiken

Laut *destatis* wird die Zahl der privaten Haushalte zukünftig weiter zunehmen. Dies betrifft vor allem durch Zuwächse bei Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Damit dürften Nachfrage und Marktchancen für bestehende Wohnungen kleiner und mittlerer Größe steigen, die unser Kernprodukt darstellen.

Allerdings steigt die Zahl der Haushalte in Ballungsräumen deutlich höher als in ostdeutschen Flächenländern.

Unser „Durchschnittsmitglied“ ist aktuell 56 Jahre alt. Im Altern und der damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in Deutschland sehen Demographen zukünftig ein Risiko.

Wir erwarten generell eine sich verschärfende Nachfragesituation mit Leerständen - vor allem im Plattenbau - sowie Druck auf das Mietniveau.

Trotz unsicherer wirtschaftlicher Lage und gestiegenem Zinsniveau bieten sich noch günstige Finanzierungen für Investitionen sowie zur Risikovorsorge.

Inflation und stark gestiegene Energiepreise können zu Mietausfällen führen. Aufgrund unserer energieeffizienten Gebäude wirken sich die Preissteigerungen für WBG-Mieter weniger stark aus, so dass wir aktuell keine Belastungen erwarten.

Extreme Bau- und hohe Finanzierungskosten schränken die Bestandsinvestitionen ein. Neubau bleibt vorerst eine Entwurfsplanung. Wir haben in den letzten zwanzig Jahren weit über dem Branchendurchschnitt investiert. Unsere Gebäude und Wohnungen sind modern, so dass wir unseren Bestand in den nächsten Jahren gezielt optimieren können.

finanzielle

Chancen und Risiken

regulatorische und rechtliche

Chancen und Risiken

Die Vielzahl und Qualität der Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen verfolgen wir mit großer Aufmerksamkeit. Diese führen zu stetig steigenden Baupreisen, Wohnneben- und Bewirtschaftungskosten sowie Verwaltungsaufwand.

Perspektivisch werden Investitionen in den energetischen Umbau die Kaltmieten erhöhen. Da die Ersparnis bei Energiekosten dies nicht im gleichen Maß ausgleichen kann, steigen auch die Warmmieten mit dem Effizienzlevel einer Wohnung. Dies wird unsere Mitglieder zusätzlich finanziell belasten und kann ebenfalls zu Mietausfällen führen.

Aktuell sind wir hierfür wirtschaftlich und organisatorisch noch vorbereitet.

Geschäfts- und Lagebericht 2023

Diese Entwicklungsrisiken flossen wirtschaftlich in unsere Perspektivplanung ein und werden zur Risikoabwehr zeitnah verfolgt.

Geschäftspolitisch sind wir gut aufgestellt. Wir vermarkten unsere Wohnungen mitglieder- und serviceorientiert zu attraktiven Mieten. Soziales Engagement, Wirtschaftlich- und Nachhaltigkeit sind für uns kein Widerspruch. Investitionen können wir aus eigener Kraft leisten. Dies gibt uns Zeit, sich am Markt zu orientieren, neue Dinge zu entwickeln und unseren Mitgliedern Perspektiven zu bieten.

Schwerpunkte dabei sind die Akquise junger Mitglieder und das Erweitern genossenschaftlicher Serviceangebote rund um das Wohnen.

Besondere Risiken mit Einfluss auf die künftige Entwicklung der WBG sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Weitere Angaben

Am Erfolg der WBG arbeiten 34 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter. Die Altersstruktur ist gemischt. Hierzu bilden wir aus. Wir sind Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.

Personal



	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	13	14
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	6	5
Hauswarte	3	3
Auszubildende	2	2
Geringfügig Beschäftigte	5	3

Bauprojekte



Mit dem „Schortehof“ planen wir mitten im Herzen des Wohngebietes „Am Stollen“ bis 2025 ein neues Zentrum, welches durch 39 kleine und große Wohnungen für Jung und Alt ergänzt wird.

Gemeinsam mit unserem Nachbarschaftshilfeverein soll ein Mitglieder-Café mit

Begegnungsraum entstehen, um auch hier Veranstaltungen anbieten zu können. Daneben sind im Erdgeschoss weitere soziale Einrichtungen geplant.

Baustart war im Herbst 2023. Danach investieren wir bis 2025 rund 12 Mio. Euro in den neuen Wohnkomplex. Das Bauvorhaben wird im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung im Freistaat Thüringen mit 6,6 Mio. Euro gefördert.

Geschäfts- und Lagebericht 2023



Klimaschutz, Energiewende, Urbanisierung, Digitalisierung und die sich schnell verändernden regulatorischen Anforderungen stellen uns vor große Herausforderungen und werden zunehmend zu zentralen Aufgaben.

Die WBG ist einer der wichtigsten Wohnungsanbieter in unserer Region. Wir sind uns dieser hohen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, die weit über das Verwalten von Immobilien hinausgeht.

Wir bieten unseren rund 8.000 Mitgliedern und Bewohnern lebenswerten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sowie innovative wohnbegleitende Dienstleistungen und alles in einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Infrastruktur.

Im Jahr 2023 haben wir 56 Balkonkraftwerke installiert und wollen danach die Leistungs- und Verbrauchsdaten monitoren. Das Pilotprojekt wurde mit Fördermitteln des Thüringer Ministeriums für Umwelt, Energie und Naturschutz gefördert.



Gemeinsam mit dem Fraunhofer IOSB haben wir uns im März 2024 für ein Förderprojekt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz beworben. Das Projekt DECENT fokussiert auf den energetischen Umbau von Quartieren hin zur Dekarbonisierung der Energieversorgung. Projektziel der WBG ist die Entwicklung und Erprobung eines Steuerungssystems zur optimalen Nutzung von Solarenergie in Wohngebäuden und Quartieren.

CO₂-Ausstoss im Jahr 2023

Heizen (Wohnen)

*) Quelle: Umweltbundesamt

Durchschnittshaushalt

Deutschland*

WBG

2,3 t

0,7 t

Wir danken allen Mitgliedern für das angenehme Miteinander sowie besonders für das gezeigte Verständnis bei der Durchführung von Baumaßnahmen, dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit, allen Mitarbeitern der Genossenschaft für das gezeigte Engagement und allen Geschäftspartnern für die enge Kooperation.

Ilmenau, 13. Mai 2024


Peter Sattler


Dorit Held

Bilanz 2023

	31. Dezember	
	2023	2022
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.393,00 €	26.279,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	96.247.523,31 €	95.659.756,59 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.207.443,97 €	3.280.057,97 €
Grundstücke ohne Bauten	901.220,97 €	900.779,07 €
Grundstücke mit Erbbaurechten	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.787,00 €	422.615,00 €
Anlagen in Bau	1.938.143,10 €	3.127.359,80 €
Bauvorbereitungskosten	29.364,44 €	866.446,09 €
	102.623.482,79 €	104.257.014,52 €
Finanzanlagen		
Beteiligungen	209.717,77 €	209.717,77 €
	102.848.593,56 €	104.493.011,29 €
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.252.224,79 €	5.032.459,78 €
Andere Vorräte	36.929,73 €	26.513,07 €
	5.289.154,52 €	5.058.972,85 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	186.890,55 €	148.271,50 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	243,78 €	623,02 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.817,45 €	13.784,79 €
Sonstige Vermögensgegenstände	185.022,80 €	470.100,90 €
	376.974,58 €	632.780,21 €
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	1.308.482,64 €	1.263.401,97 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.249.245,00 €	4.219.196,87 €
Bausparguthaben	74.200,82 €	7.346,01 €
	12.298.057,56 €	11.181.697,91 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	6.657,16 €	9.112,52 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	41.679,03 €	9.083,34 €
	48.336,19 €	18.195,86 €
	<u>115.194.987,31 €</u>	<u>115.692.905,06 €</u>

Bilanz 2023

		31. Dezember	
		2023	2022
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		260.174,77 €	310.779,44 €
der verbleibenden Mitglieder		6.129.086,61 €	6.061.115,89 €
davon rückständig fällige Einzahlungen:	23.581,07 € (Vj.: 39.292,47 €)		
aus gekündigten Geschäftsanteilen		13.485,00 €	930,00 €
		6.402.746,38 €	6.372.825,33 €
		300.190,80 €	293.615,80 €
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		63.363.109,20 €	63.363.109,20 €
Gesetzliche Rücklage		8.350.000,00 €	8.280.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen		5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1.954.484,41 €	2.060.375,68 €
Jahresüberschuss		233.888,57 €	53.944,14 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-70.000,00 €	-10.000,00 €
		2.118.372,98 €	2.104.319,82 €
		86.134.419,36 €	86.013.870,15 €
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		1.500,00 €	3.500,00 €
Sonstige Rückstellungen		309.293,65 €	462.957,84 €
		310.793,65 €	466.457,84 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		20.805.382,28 €	21.908.081,60 €
Erhaltene Anzahlungen		6.695.480,63 €	5.646.257,01 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung		166.086,20 €	131.791,03 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		247,87 €	6,50 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.022.573,58 €	1.429.842,89 €
Sonstige Verbindlichkeiten		56.910,78 €	93.551,58 €
davon aus Steuern:	19.408,68 € (Vj.: 58.446,33 €)		
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 € (Vj.: 0,00 €)		
		28.746.681,34 €	29.209.530,61 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.092,96 €	3.046,46 €
		115.194.987,31 €	115.692.905,06 €

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	2023		2022
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.826.900,84 €		17.654.565,11 €
aus Betreuungstätigkeit	21.570,00 €		21.570,00 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.592,64 €</u>	17.857.063,48 €	8.318,29 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		219.765,01 €	16.536,03 €
Sonstige betriebliche Erträge		457.986,45 €	335.735,13 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-10.051.512,51 €</u>	<u>-9.913.746,14 €</u>
Rohergebnis		8.483.302,43 €	8.122.978,42 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.574.422,13 €		-1.488.686,90 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-344.556,51 €</u>	-1.918.978,64 €	-335.172,97 €
davon für Altersversorgung: 12.605,96 € (VJ.: 12.821,96 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.075.356,63 €	-4.848.807,74 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-626.574,53 €	-586.486,54 €
Erträge aus Beteiligungen		26.000,00 €	27.500,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		128.246,11 €	9.543,29 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-0,00 €	-68.402,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-422.298,71 €	-417.378,43 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-25.480,40 €	-15.324,33 €
Ergebnis nach Steuern		573.350,17 €	399.762,80 €
Sonstige Steuern		-334.971,06 €	-345.818,66 €
Jahresüberschuss		233.888,57 €	53.944,14 €
Gewinnvortrag		1.954.484,41 €	2.060.375,68 €
Einstellungen in Ergebnissrücklagen		<u>-70.000,00 €</u>	<u>-10.000,00 €</u>
Bilanzgewinn		<u>2.118.372,98 €</u>	<u>2.104.319,82 €</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (**WBG**) mit Sitz in Ilmenau ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Jena unter GnR 300040 eingetragen.

Der Abschluss wurde nach den Vorschriften des HGB sowie des GenG und der **WBG**-Satzung aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde branchenüblich das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das **Anlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte vornehmlich zum Verkehrswert nach DMBilG und entspricht den Bodenrichtwerten des Ilm-Kreises.

Modernisierungen wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Planmäßigen Abschreibungen liegen die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde. Diese betragen für:

Immaterielle Vermögensgegenstände	zwischen 4 und 10 Jahre
Wohngebäude	i.d.R. 40 und 50 Jahre
Sonstige Bauten	zwischen 10 und 20 Jahre
Außenanlagen	i.d.R. 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 4 und 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG als Sammelposten aufgenommen und linear mit 20 % abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf nachträgliche Herstellungskosten bei Wohngebäuden wurden so bemessen, als wären die Herstellungskosten zu Beginn des Jahres aufgewendet worden. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre neu festgelegt. Abschreibungen auf Abgänge erfolgten pro rata temporis.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Innerhalb des **Umlaufvermögens** sind die Unfertigen Leistungen und Vorräte (*Bestandsmaterial*) zu Anschaffungskosten bewertet. Für nicht vermietete Wohnungen wurden Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen vorgenommen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert unter Beachtung erkennbarer Risiken ausgewiesen. Zweifelhafte Forderungen wurden einzeln wertberichtigt; uneinbringliche Forderungen abgeschrieben. Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen ausgewiesen, die zukünftigen Aufwand darstellen. Geldbeschaffungskosten (*Disagio*) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden der Laufzeit entsprechenden mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (*Deutsche Bundesbank*) abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang zum Jahresabschluss 2023

C. Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel (Seiten 5 und 6) verwiesen.

Folgende **Beteiligung** wird gehalten:

	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt (Gesellschafteranteil)	5 %	1.789.979,37 Euro	791.224,19 Euro	31.12.2023

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 5.252.224,79 Euro (Vj. 5.032.459,78 Euro) zeigen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Es sind keine **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden i. H. v. 6.987,56 Euro (Vorjahr: 1.005,56 Euro).

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien i. H. v. 6.657,16 Euro (Vj. 9.112,52 Euro) enthalten.

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2022	Einstellungen im Geschäftsjahr	31.12.2023
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	63.363.109,20 Euro	-	63.363.109,20 Euro
Gesetzliche Rücklage	8.280.000,00 Euro	+70.000,00 Euro	8.350.000,00 Euro
Andere Ergebnisrücklagen	5.600.000,00 Euro	-	5.600.000,00 Euro

Innerhalb der **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende im Umfang wesentliche Rückstellungen für:

	31.12.2023	31.12.2022
ausstehende Nebenkostenrechnungen	200.986,48 Euro	286.204,01 Euro
Jahresabschluss und Prüfung	53.200,00 Euro	50.800,00 Euro

berücksichtigt.

Zur Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel (Seiten 7 und 8) verwiesen. Hieraus ergeben sich auch Art und Form der Sicherheiten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten im Wesentlichen Mieterträge über 12,7 Mio. Euro und abgerechnete Betriebskosten über 5,1 Mio. Euro; die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** hauptsächlich Betriebskosten über 5,2 Mio. Euro und Instandhaltungskosten über 4,6 Mio. Euro.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind i. H. v. 1.146,20 Euro (Vj. 1.082,60 Euro) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang zum Jahresabschluss 2023

E. Sonstige Angaben

Aus Verträgen für im Bau befindliche Objekte sowie Investitionen in Geschäftsausstattung bestehen weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen über 4,0 Mio. Euro. Demgegenüber stehen offene Auszahlungen aus drei Verträgen über Förderdarlehen i. H. v. 3,4 Mio. Euro.

Neben diesen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

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

	Vollzeitbeschäftigte	
	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	13	14
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	6	5
Hauswarte	3	3
Auszubildende	2	2

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	
Anfang 2023	3.984*	*) 8 Abgänge als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt
Zugang	+ 281	
Abgang	- 272	
Ende 2023	<u>3.993</u>	

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg im Geschäftsjahr um 66.420,72 Euro an. Satzungs-gemäß haften die Mitglieder mit ihrem übernommenen Anteil. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Mitglieder des Aufsichtsrates

Sylvia Weiß	Angestellte	Vorsitzende
Dr. Klaus Müller	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Vorsitzender
Veronika Marquardt	Angestellte	Schriftführerin
Dr. Jürgen Freundel	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Schriftführer
Sven Hauschild	Vorstandsmitglied Sparkasse Arnstadt-Ilmenau	<i>ab 28.06.2023</i>
Michael Kube	Wirtschaftsprüfer	<i>bis 28.06.2023</i>
Mario Schäfer	Verwaltungsfachangestellter	
Karsten Watterott	Angestellter	

Mitglieder des Vorstandes

Peter Sattler	Diplom-Kaufmann
Dorit Held	Diplom-Ingenieur

Zuständiger **Prüfungsverband** ist der

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

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 233.888,57 Euro ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 70.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages über 1.954.484,41 Euro wird der Vertreterversammlung als Gewinnverwendungsvorschlag empfohlen, auf Grundlage von § 41 der Satzung aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 2.118.372,98 Euro einen Gewinnanteil (*Dividende*) von 2,5 % auszuschütten und den verbleibenden Teil auf neue Rechnung vorzutragen.

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2023 (kumuliert)
	Stand 1. Januar 2023 (kumuliert)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	212.635,96 €	2.232,94 €	0,00 €		214.868,90 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	203.045.813,45 €	2.201.672,61 €		3.210.459,44 €	208.457.945,50 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.653.541,89 €	7.517,07 €		621,48 €	3.661.680,44 €
Grundstücke ohne Bauten	900.779,07 €	441,90 €			901.220,97 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.929.210,64 €	34.291,81 €			1.963.502,45 €
Anlagen in Bau	3.127.359,80 €	1.156.663,45 €		-2.345.880,15 €	1.938.143,10 €
Bauvorbereitungskosten	866.446,09 €	28.119,12 €		-865.200,77 €	29.364,44 €
	213.523.150,94 €	3.428.705,96 €	0,00 €	0,00 €	216.951.856,90 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	209.717,77 €				209.717,77 €
Anlagevermögen	213.945.504,67 €	3.430.938,90 €	0,00 €	0,00 €	217.376.443,57 €

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Abschreibungen				Buchwerte	
1. Januar 2023 (kumuliert)	Geschäftsjahr	Abgänge	31. Dezember 2023 (kumuliert)	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
186.356,96 €	13.118,94 €		199.475,90 €	15.393,00 €	26.279,00 €
107.386.056,86 €	4.824.365,33 €		112.210.422,19 €	96.247.523,31 €	95.659.756,59 €
373.483,92 €	80.752,55 €		454.236,47 €	3.207.443,97 €	3.280.057,97 €
			0,00 €	901.220,97 €	900.779,07 €
1.506.595,64 €	157.119,81 €		1.663.715,45 €	299.787,00 €	422.615,00 €
			0,00 €	1.938.143,10 €	3.127.359,80 €
			0,00 €	29.364,44 €	866.446,09 €
109.266.136,42 €	5.062.237,69 €	0,00 €	114.328.374,11 €	102.623.482,79 €	104.257.014,52 €
			0,00 €	209.717,77 €	209.717,77 €
109.452.493,38 €	5.075.356,63 €	0,00 €	114.527.850,01 €	102.848.593,56 €	104.493.011,29 €

Anhang zum Jahresabschluss **2023**

Verbindlichkeitsspiegel

		unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.805.382,28 €	1.582.855,87 € (1.738.642,72 €)
Erhaltene Anzahlungen	6.695.480,63 €	6.695.480,63 € (5.646.257,01 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.086,20 €	166.086,20 € (131.791,03 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	247,87 €	247,87 € (6,50 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.573,58 €	1.022.573,58 € (1.429.842,89 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	56.910,78 €	56.910,78 € (93.551,58 €)
	20.805.382,28 €	9.524.154,93 € (9.040.091,73 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Anhang zum Jahresabschluss **2023**

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
4.997.338,73 € (5.580.542,41 €)	14.225.187,68 € (14.588.896,47 €)	20.805.382,28 €	Grundpfandrecht

4.997.338,73 € (5.580.542,41 €)	14.225.187,68 € (14.588.896,47 €)	20.805.382,28 €
---	---	------------------------

Anhang zum Jahresabschluss **2023**



Peter Sattler



Dorit Held

Ilmenau, 13. Mai 2024



Wir bieten Geborgenheit

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Krankenhausstraße 1b
98693 Ilmenau
Telefon: 03677 / 20520
Email: info@wbg-ilmenau.de
www.wbg-ilmenau.de

Unsere Geschäftszeiten:

Montag	von 7.30 bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 7.30 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 7.30 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 7.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 7.30 bis 12.00 Uhr