

Zuhause gestalten

Geschäftsbericht 2024

Wir bieten Geborgenheit



Geschäfts- und Lagebericht 2024



Ilmenau hat viel zu bieten. Die Stadt liegt mitten im Thüringer Wald und in der Nähe der Landeshauptstadt Erfurt. Sie verfügt über eine gute Infrastruktur, günstige Lebenshaltungskosten, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine wunderschöne Natur. Diese Faktoren machen Ilmenau zu einem besonderen und angenehmen Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten.

„Am 4. April 2025 haben wir gemeinsam mit Interessenten, Förderern, Handwerkern, Planern und dem WBG-Team Richtfest für unseren Neubau „Schortehof“ gefeiert. Dieser Meilenstein bringt uns der Fertigstellung der vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft geförderten Sozialwohnungen einen Schritt näher.“



Dorit Held und Peter Sattler

Vorstandsmitglieder

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (WBG)



Wir haben 2024
10,4 Mio. Euro
in den Wohnungsbestand
investiert.



Rund **4.000**
Mitglieder zählt unsere Genossenschaft.
Davon sind 320 neu.



Mit **5,18 Euro je m²**
ist die **WBG-Durchschnittsmiete**
günstig.

A. Grundlagen der Genossenschaft

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

Diese Zahlen und die über 100-jährige Tradition machen 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 2024*	3.976	39.729	6.109,3 TEUR
Zugang	+ 320	+ 2.989	+ 455,0 TEUR
Abgang	- 309	- 2.490	- 377,7 TEUR
Ende 2024	<u>3.987</u>	<u>40.228</u>	<u>6.186,6 TEUR</u>

Verbleibende Mitglieder

*) 17 Abgänge mit 128 Geschäftsanteilen und 19,8 TEUR Geschäftsguthaben als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt



Beteiligungen

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

Geschäftsmodell

Seit unserer Gründung sind wir ein lebendiger „Mitmach-Verein“. Unsere Mitglieder bestimmen mit und besitzen ein lebenslanges Wohnrecht. Wir bieten Geborgenheit und 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 2024

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 2024

Perspektivisch

... setzt die WBG folgende Schwerpunkte:

Sichern der guten wirtschaftlichen Lage

Nachhaltiges Investieren in den Wohnungsbestand
bei attraktiven Mieten

Bedarfsgerechtes Optimieren des Gebäudeportfolios



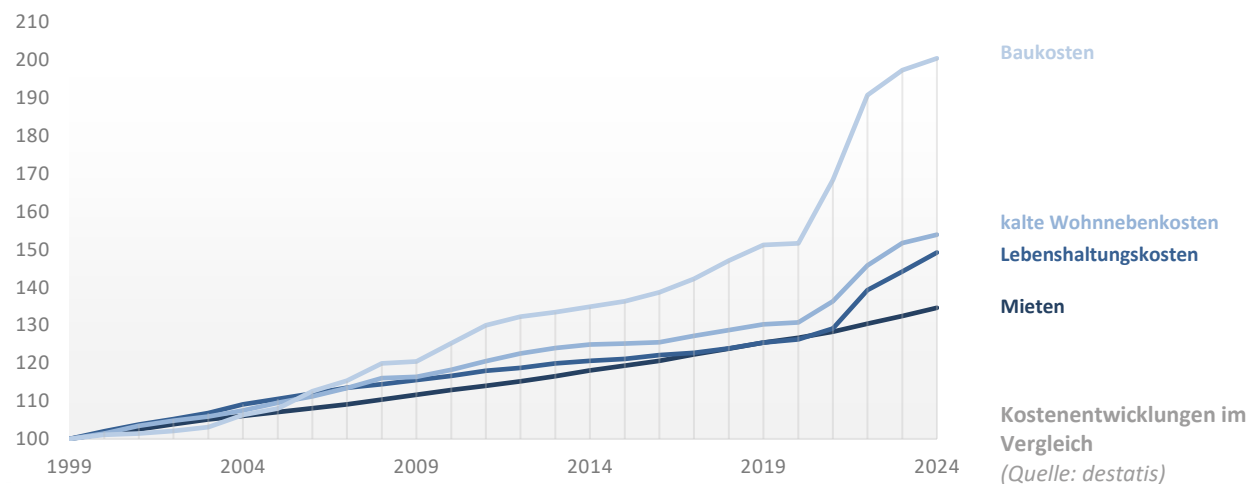
Wir investieren nachhaltig in die Qualität unserer Wohnungen, das Wohnumfeld und empfinden uns als Dienstleister. Damit können wir uns auch in den kommenden Jahren stabil auf dem Ilmenauer Wohnungsmarkt positionieren.

B. Wirtschaftsbericht

Im Jahr 2024 erlebte die deutsche Wirtschaft mit einem Bruttoinlandsprodukt von -0,2 % im Vergleich zu +0,3 % im Vorjahr erneut einen Rückgang. Trotz dieser Herausforderungen trug die Immobilienwirtschaft mit beeindruckenden 3.901 Mrd. Euro (10 % des Gesamtwertes) zur Wertschöpfung bei (GdW).

Die Swedbank, vergleichbar mit der deutschen Sparkassen-Finanzgruppe, analysiert, dass Deutschland, einst der Motor Europas, seit fünf Jahren kein Wachstum mehr verzeichnet und nun zu einer Belastung für die Eurozone geworden ist. Drastisch steigende Energiepreise haben die Inflation angeheizt und die Kaufkraft der privaten Haushalte geschmälert. Die hohe Unsicherheit, insbesondere über die Energieversorgungssicherheit, beeinträchtigt die Investitionstätigkeit erheblich (OECD).

Noch deutlicher wird Schwedens Vizepremierministerin Ebba Busch. Infolge von wenig Wind und Sonne war die Produktion von Solarstrom in Deutschland zum Jahresende 2024 gemindert. Die Nachfrage Deutschlands nach Strom trieb die europäischen Energiepreise in die Höhe - auch in Schweden. Busch kritisierte die vorzeitige Stilllegung von Kraftwerken und äußerte: „Schwedens Regierung unterstützt erneuerbare Energien, aber kein politischer Wille ist stark genug, um die Gesetze der Physik außer Kraft zu setzen“ (Welt). Auch die OECD empfiehlt Deutschland, Klimaneutralität zu erreichen, ohne die Wettbewerbsfähigkeit und den sozialen Zusammenhalt zu schwächen



Geschäfts- und Lagebericht 2024

Branchen- entwicklung

Im Jahr 2024 stiegen die Mieten in Deutschland um 2,2 %, was dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten entspricht (*destatis*). Die Inflation überstieg zuletzt im Jahr 2011 den Wert von 2,0 %. Diese Preisentwicklung ist hauptsächlich auf den Preisanstieg für Dienstleistungen (+3,8 %) zurückzuführen. Fernwärme verteuerte sich deutlich um 27,1 %, während der Preis für Haushaltsenergie um 3,1 % sank. Auch die Baupreise für Wohngebäude stiegen um 3,1 %.

Im Jahr 2024 wuchs die Bevölkerung in Deutschland um 100.000 Menschen. Dabei konnte die Nettozuwanderung (+0,50 %) den demografischen Wandel (*Geburtendefizit: -0,35 %*) überlagern. Diese Entwicklung verläuft regional unterschiedlich: Während in Ballungszentren Wohnungsmangel herrscht, nimmt die Zahl der Mieter im ländlichen Raum ab.

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 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im Jahr 2024 den Leitzins von 4,5 % auf 3,15 %. Trotz dieser Senkung rechnet die Frankfurter Bankgesellschaft aufgrund der weiterhin hohen Inflation und der Pläne für ein Investitionsprogramm für Infrastruktur und Verteidigung mit einem Anstieg der langfristigen Zinsen und damit auch mit erhöhten Finanzierungskosten.



Nach Angaben des vtW. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt führt dieser Rückgang bei den insgesamt 185 Wohnungsunternehmen mit ihren 264.929 Wohnungen aktuell zu einer Leerstandsquote von 7,9 %.

Markt und Politik

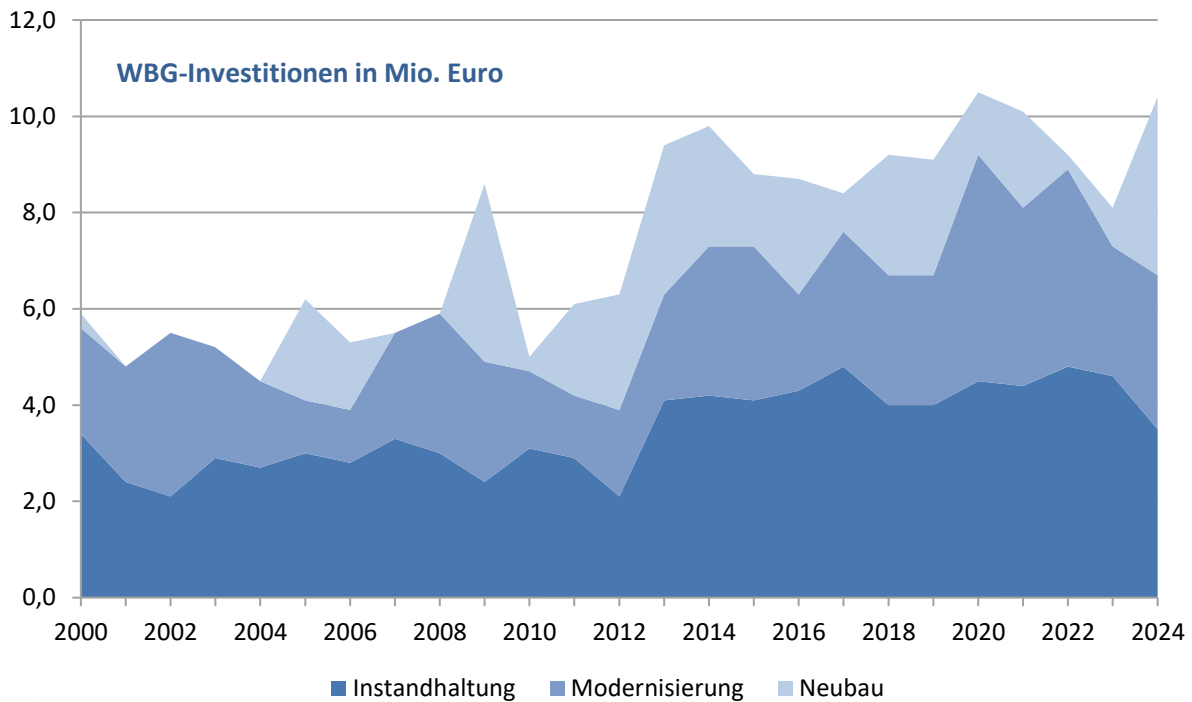
Der Ilmenauer Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und stabil. Wohnungen sind verfügbar; wohnungspolitische Eingriffe nicht notwendig. Wir verfügen über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote. Mit 8.000 Menschen, die bei uns wohnen, sind wir der größte Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft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

Seit 1995 engagieren wir uns bei der Stadtentwicklung und nahmen 471 Wohnungen vom Markt. Parallel entstanden 243 neue Wohnungen und Gewerberäume durch Neu- und Umbau von 18 Gebäuden. Hierfür investierten wir rund 38 Mio. Euro.

Geschäfts- und Lagebericht 2024

Geschäftsverlauf

Die WBG verfügt über stabile Erträge und eine gute Vermietungsquote. Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2024 auf 18,2 Mio. Euro (+2,4 %) an; die Mieten um 0,1 Mio. Euro (+0,6 %).



Geschäftsumfang



		31. Dezember	
		2024	2023
Wohnungen in	Ilmenau	3.423	3.429
	Gehren	74	74
	Langewiesen	51	51
	Schmiedefeld	24	24
	Stützerbach	12	12
	Geschwenda	<u>12</u>	<u>12</u>
		3.596	3.602
Wohnfläche		210.160 m²	210.296 m²
Gewerberäume		7	7
Garagen		6	9
Stellplätze		1.434	1.406

Daneben betreuen wir 96 Eigentumswohnungen in sieben Wohneigentümergeinschaften.

Zum 31. Dezember 2024 bilanzieren wir 348.691 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 16.140,9 TEUR (Vorjahr: 346.191 m²; 15.612,3 TEUR). Der Anstieg resultiert aus einem Grundstückskauf.

Der Leerstand konnte im Geschäftsjahr (Ende 2024: 5,6 %) und bis heute (5,9 % per 31. März 2025) niedrig gehalten werden. Im Jahr 2024 standen durchschnittlich 198 Wohnungen (5,5 %) leer. 2023 waren es 163 Wohnungen (4,5 %).

Geschäfts- und Lagebericht 2024

Mieten

WBG-Mitglieder wohnen günstig. 2024 stieg die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche von 5,11 Euro auf 5,18 Euro an. Diese Erhöhung resultiert aus Modernisierungen und der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Vergleich zur Angebotsmiete der WBG von 6,07 Euro je m² lagen Wohnungsangebote in Ilmenau bei 9,75 Euro je m² (Quelle: mietcheck.de). Deutschlandweit wurden Wohnungen durchschnittlich für rund 10,50 Euro je m² (Quelle: DIW, Berlin) und mit Nebenkosten von 4,47 Euro je m² (Quelle: DMB) angeboten.



kalte Betriebskosten	1,67 Euro je m ²	1,48 Euro je m ²
warme Betriebskosten	0,96 Euro je m ²	1,68 Euro je m ²
Betriebskosten	2,63 Euro je m ²	3,16 Euro je m ²
Miete	5,18 Euro je m ²	5,63 Euro je m ²
	7,81 Euro je m ²	8,79 Euro je m ²
	WBG	vtw

Die kalten Betriebskosten stiegen im Jahr 2024 auf 1,67 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,60 Euro/m²) an. Ursächlich waren im Wesentlichen tarifliche Lohnerhöhungen für alle Kostenarten sowie höhere Strompreise.

Auch die warmen Betriebskosten stiegen im gleichen Zeitraum deutlich auf 0,96 Euro/m² (Vorjahr: 0,76 Euro/m²) an. Gründe hierfür waren Preiserhöhungen des Fernwärmeversorgers sowie der Wegfall staatlicher Entlastungen (Preisbremse Gas/Fernwärme, Mehrwertsteuerentlastung).

Ertragslage

	2024		2023		Δ
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Umsatzerlöse	18,2	96,8	17,8	97,8	+0,4
Bestandsveränderung	0,5	2,7	0,2	1,1	+0,3
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,5	0,2	1,1	-0,1
	18,8	100,0	18,2	100,0	0,6
Betriebskosten	-5,8	-30,9	-5,3	-29,1	0,5
Instandhaltungskosten	-3,3	-17,6	-4,5	-24,7	-1,2
Personalkosten	-2,1	-11,1	-1,8	-9,9	0,3
Abschreibungen	-5,2	-27,1	-5,1	-28,0	+0,1
Zinsaufwendungen	-0,4	-2,1	-0,4	-2,2	0,0
Sonstige Aufwendungen	-1,2	-6,4	-1,0	-5,5	+0,2
	-18,0	-99,4	-18,1	-99,4	-0,1
Betriebsergebnis	-0,8	4,8	-0,1	0,6	-0,7
Finanzergebnis	0,2		0,1		+0,1
Neutrales Ergebnis	-1,0		0,0		-1,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0		0,0		0,0
Jahresergebnis	0,0		0,2		-0,2



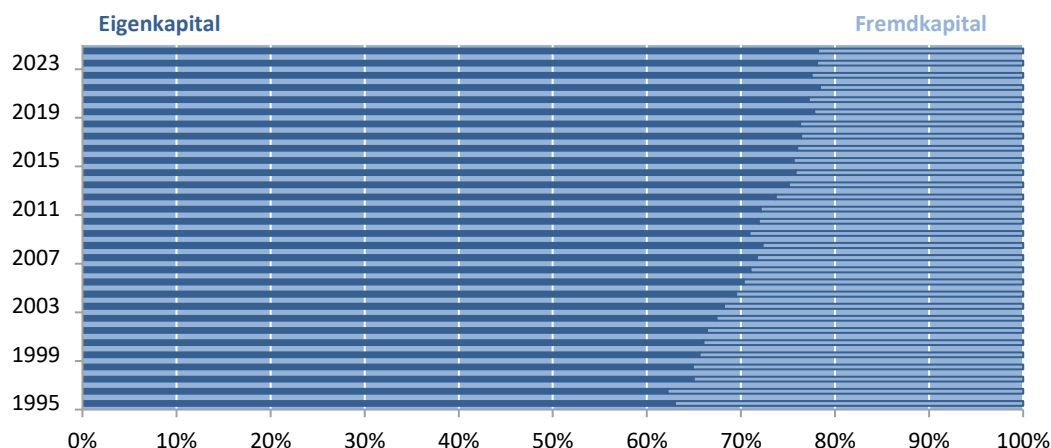
Geschäfts- und Lagebericht 2024

Kapitalstruktur und Finanzierung

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



Entwicklung der Eigenkapitalquote



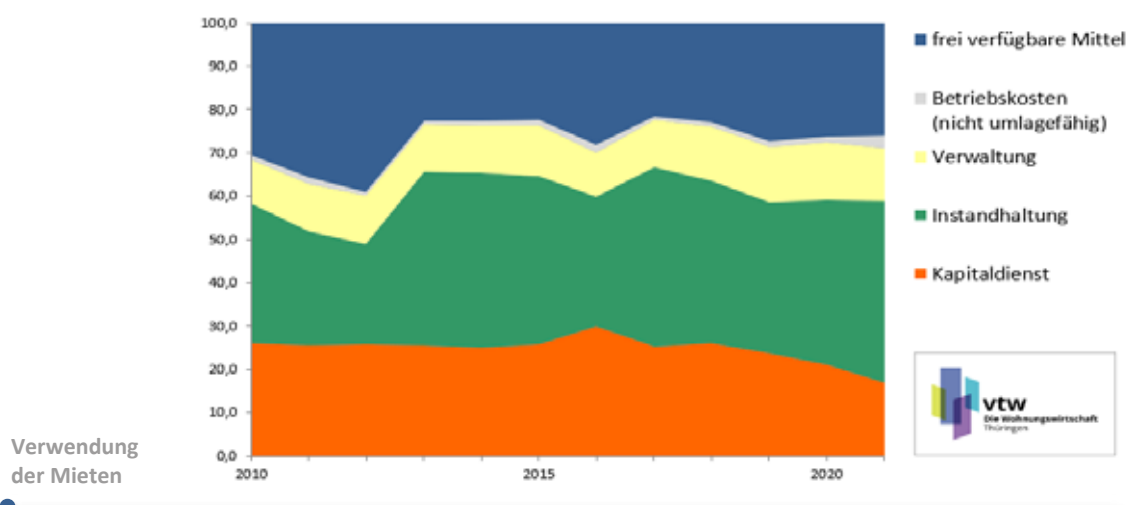
In 2025 ist die Aufnahme von Darlehen i. H. v. 4,5 Mio. Euro geplant. Um Liquidität zu sichern, hält die WBG ein umfangreiches Geldportfolio.

Finanzlage

	2024	2023
	Mio. Euro	Mio. Euro
Jahresüberschuss	+0,0	+0,2
Abschreibungen	+5,8	+5,1
Veränderungen Rückstellungen	0,0	-0,1
Cashflow	+5,8	+5,2
Veränderungen Aktiva	-0,1	+0,2
Veränderungen Passiva	+0,3	+0,4
Ertragszuschüsse	+0,4	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge; Dividenden	+0,3	+0,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+6,7	+6,1
Investitionen in das Anlagevermögen	-7,6	-3,5
Zinsen, Dividende, Bausparen	+0,1	+0,1
Cashflow aus Investitionen	-7,6	-3,4
Kreditaufnahme	+1,6	+1,0
planmäßige Tilgung	-1,7	-1,7
außerplanmäßige Tilgung	-0,0	-0,4
Zinsaufwendungen	-0,4	-0,4
Veränderung Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	+0,1	+0,1
Dividende	-0,2	-0,1
Zuschüsse	0,0	+0,1
Veränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	-0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-0,6	-1,7
Δ Finanzmittelfonds	-1,4	+1,0

Geschäfts- und Lagebericht 2024

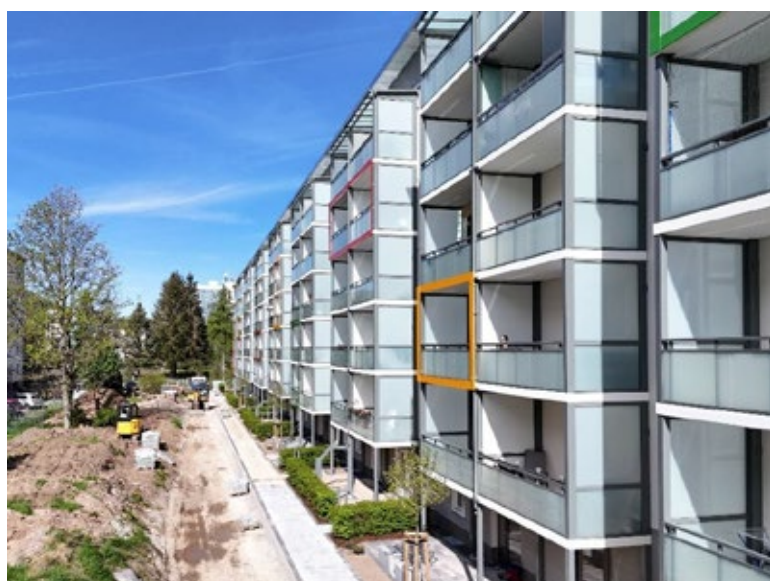
Verwendung der Mieten seit 2010



Investitionen



Im Geschäftsjahr 2024 investierte die WBG rund 10,4 Mio. Euro (2023: 8,1 Mio. Euro). Davon wurden 3,7 Mio. Euro in Neubau sowie 6,7 Mio. Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert.



energetische
Sanierung, Fassade,
Balkone, barrierefreie
Hauseingänge und
Mietergärten
Bergrat-Voigt-Straße
9 bis 14,
Ilmenau



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

Fassade und
Balkone
Rottenbachstraße
11 und 13,
Ilmenau



Aufzüge
Bertolt-Brecht-Straße
11 und 12,
Ilmenau

Mietergärten
Bertolt-Brecht-Straße
17 bis 24,
Ilmenau



Geschäfts- und Lagebericht 2024

Insgesamt investierte die WBG 50,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr in Ihren Wohnungsbestand (vtw: 31,00 Euro je m²).

Von den Instandhaltungskosten entfielen 1,4 Mio. Euro auf planmäßige Maßnahmen und 2,1 Mio. Euro auf laufende Maßnahmen.

Vermögenslage



	31. Dezember			
	2024		2023	
	Mio.	%	Mio.	%
	Euro		Euro	
Vermögen				
Langfristig gebundenes Vermögen	104,3	94,7	102,9	93,6
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	1,9	1,7	1,8	1,7
Liquides Vermögen	<u>3,9</u>	<u>3,6</u>	<u>5,2</u>	<u>4,7</u>
	<u>110,1</u>	<u>100,0</u>	<u>109,9</u>	<u>100,0</u>
Finanzierung				
Eigenkapital	86,1	78,2	85,8	78,1
Langfristiges Fremdkapital	<u>20,7</u>	<u>18,8</u>	<u>20,8</u>	<u>18,9</u>
	<u>106,8</u>	<u>97,0</u>	<u>106,6</u>	<u>97,0</u>
Kurzfristige Schulden	<u>3,3</u>	<u>3,0</u>	<u>3,3</u>	<u>3,0</u>
	<u>110,1</u>	<u>100,0</u>	<u>109,9</u>	<u>100,0</u>

Liquidität

Die Liquidität war stets gesichert.

Vermögensaufbau und Kapitalstruktur sind ausgewogen; die Eigenkapitalquote ausgezeichnet. Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden durch Eigen- und Fremdmittel sowie Zuschüsse finanziert. Investitionen in den Bestand sowie Ertragszuschüsse für sozialen Wohnungsbau führten zu einem Anstieg des Bilanzvolumens.

Indikatoren

		Ist 2023	Ist 2024	Prognose 2024 per 31.12.2023	Prognose 2025 per 31.12.2024
Umsatz	Mio. Euro	17,8	18,2	17,8	18,1
Leerstandsquote (Jahresdurchschnitt)	%	4,5	5,9	5,4	6,2
Miete	Euro je m ²	5,11	5,18	5,17	5,23
Eigenkapitalquote	%	78,1	78,2	77,3	78,8
Barliquidität		1,4	1,2	1,6	1,3
Cash Flow	Mio. Euro	5,2	5,8	5,4	5,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		3,4	3,3	4,3	4,6
Bestandsinvestitionen	Euro je m ²	30,00	50,00	60,00	60,00
Verwaltungskostensatz	Euro je Wohnung	410,00	450,00	420,00	440,00
Instandhaltungskostensatz	Euro je m ²	25,00	21,00	25,00	22,00

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Unser Marktumfeld und die gesetzlichen sowie regulatorischen Rahmenbedingungen ändern sich stetig. Dies bietet uns regelmäßig Chancen, birgt aber auch Risiken. Angesichts der schwierigen demografischen, wirtschaftlichen, soziologischen und politischen Rahmenbedingungen stehen wir vor großen Herausforderungen.

Prognosen



Während die Nachfrage in den Volkswirtschaften weltweit steigt, stagniert das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2024 auf dem Niveau von 2019. Laut *ifo-Institut* tritt die deutsche Wirtschaft seit fünf Jahren auf der Stelle und fällt im Ranking deutlich zurück. Hauptgründe sind die gestiegenen Belastungen der Unternehmen durch Bürokratie und Energiekosten, was Investitionsentscheidungen zuungunsten des Standorts Deutschland beeinflusst. Das *ifo-Institut* erwartet, dass die Wirtschaftsleistung in den nächsten zwei Jahren nur leicht ansteigen wird.

Auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (*IW*) teilt diese Einschätzung. Sowohl die Immobilienwirtschaft als auch die Gesamtwirtschaft bleiben skeptisch und empfinden die konjunkturellen und politischen Unsicherheiten als große Belastung. Zusätzliche Schulden des Bundes für Infrastruktur sowie mögliche Zölle führen laut *IW* zu Zinserhöhungen, die ein mögliches Wachstum bremsen. Neben rückläufigen Baugenehmigungen rechnet das *IW* deutschlandweit auch mit weniger fertiggestellten Wohnungen (2025: 250.000 Wohnungen).

In der Frühjahrsbefragung des *IW* forderten 70 % der befragten Unternehmen strukturelle Reformen, um das Bauen schneller, einfacher und damit günstiger zu gestalten.

Auch die Wohnungswirtschaft (GdW) blickt vorsichtig in die Zukunft. Von Ende 2019 bis Ende 2024 stiegen die Baupreise um etwa 44 %. Einen solchen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Der GdW erwartet daher 2025 einen erneuten Rückgang der Investitionen in Wohnbauten. Erst im Jahr 2026 könnte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

Wohnungsknappheit und Investitionen in den Klimaschutz lassen die Kaltmieten steigen; hohe Energiepreise und Inflationsraten die Wohnnebenkosten und damit die Brutto-Warmmieten. Trotz steigender Löhne gingen die privaten Einkommen inflationsbedingt real zurück. Politische Regulierungsdichte und -qualität verhindern eine stabile Planung. Hohe Finanzierungskosten und Baupreise schränken Investitionen ein.

Trotz aller Branchenrisiken ist unser wirtschaftlicher Fortbestand gesichert. Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation sind ausgewogen; die Zahlungsfähigkeit auch bei hohen Investitionen gegeben. Aufgrund des attraktiven Mietniveaus sind 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 moderaten Neuverschuldung.



	2025	2026	2027	2028	2029
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresergebnis	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Finanzergebnis	0,3	0,5	0,4	0,8	-0,1
Investitionen	12,4	7,6	7,3	7,9	8,0
Darlehensbestand	25,1	23,7	26,1	23,4	22,1

Geschäfts- und Lagebericht 2024

Chancen und Risiken

Wir haben ein System eingeführt, welches Chancen und Risiken identifiziert, misst und steuert. Damit wollen wir Gefahren reduzieren, unsere Zukunft sichern und uns strategisch weiterentwickeln.

umfeld- und marktbezogene

Chancen und Risiken

Destatis erwartet, dass die Zahl der privaten Haushalte weiter steigen wird - besonders bei Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Dadurch wird die Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen, die unser Kernprodukt sind, steigen.

Allerdings wächst die Zahl der Haushalte in den großen Städten schneller als im ländlichen Raum Ostdeutschlands.

Unser durchschnittliches Mitglied ist 57 Jahre alt. Demographen sehen das Altern und den Bevölkerungsrückgang in Deutschland als zukünftiges Risiko.

Wir erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnungen sinkt und der Leerstand steigt - vor allem im Plattenbau.

Trotz der unsicheren Wirtschaftslage und höheren Zinsen gibt es für uns noch günstige Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen und Risikovorsorge.

Inflation und hohe Energiepreise können zu Mietausfällen führen. Unsere energieeffizienten Gebäude helfen, die Auswirkungen für WBG-Mieter zu verringern. Weitere Preissteigerungen werden in Zukunft belastend werden.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten schränken unsere Investitionen in bestehende Gebäude ein. Neubau ist vorerst nur geplant. In den letzten zwanzig Jahren haben wir mehr als der Branchendurchschnitt investiert. Unsere Gebäude und Wohnungen sind modern, so dass wir unseren Bestand in den nächsten Jahren gezielt verbessern können.

finanzielle

Chancen und Risiken

regulatorische und rechtliche

Chancen und Risiken

Wir beobachten die vielen und komplexen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen genau. Diese führen zu stetig steigenden Baupreisen, Wohnneben- und Bewirtschaftungskosten.

In Zukunft werden Investitionen in den energetischen Umbau die Kaltmieten erhöhen. Da die Einsparungen bei Energiekosten dies nicht vollständig ausgleichen können, werden auch die Warmmieten mit dem Effizienzlevel einer Wohnung steigen. Dies wird unsere Mitglieder zusätzlich finanziell belasten und kann zu Mietausfällen führen.

Darauf sind wir wirtschaftlich und organisatorisch vorbereitet.

Geschäfts- und Lagebericht 2024

Diese Entwicklungsrisiken wurden in unsere Perspektivplanung aufgenommen 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 35 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter mit einem Durchschnittsalter von 46 Jahren. Wir bilden aus und sind Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.

Personal



	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	15*	13
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	8	6
Hauswarte	3*	3
Auszubildende	2	2
Geringfügig Beschäftigte	2	5

*) ein kaufmännischer Mitarbeiter und ein Hauswart in Teilzeit

Bauprojekte

Angesichts der anspruchsvollen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen konzentrieren wir uns derzeit auf die Pflege und Entwicklung unserer Gebäude. Unser Ziel ist es, unsere Bestände weiterhin attraktiver und zukunftssicher zu machen.



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.

Geschäfts- und Lagebericht 2024

Im Jahr 2024 haben wir in der Richard-Bock-Straße 4 in Ilmenau mit dem Bau einer 68 kW-Photovoltaikanlage mit Speicher begonnen. Dank der technischen Gegebenheiten können wir die Solarenergie für Allgemeinstrom und auch für die Bewohner nutzen. Die Netzeinspeisung wollen wir weitgehend vermeiden.

Parallel arbeiten wir gemeinsam mit der Stadtwerke Ilmenau GmbH an Lösungen, um weitere WBG-Dächer für Solarstrom zu nutzen. Unser Ziel ist es, dass unsere Mitglieder und Bewohner hiervon direkt profitieren.



CO₂-Ausstoss im Jahr 2024

Heizen (Wohnen)

*) Quelle: Umweltbundesamt

Durchschnittshaushalt

Deutschland*	WBG
243 kg	70 kg

Trotz steigender Standards und Baupreise behalten wir den Neubau im Blick. Im vergangenen Jahr haben wir ein weiteres Grundstück im Wohngebiet „Am Ilmufer“ erworben. Wir verfügen über einige interessante Bauflächen in guten Lagen und haben natürlich auch entsprechende Ideen. Gleichzeitig wissen wir, dass wir Neubau nicht für Mieten von 18 Euro vermieten können, welche wir derzeit für die Refinanzierung benötigen. Neubau ist jedoch unverzichtbar für den sozialen Zusammenhalt und das Erreichen der Klimaziele. Sobald uns ein selbstbestimmtes, selbstverantwortliches und damit wieder bezahlbares Bauen ermöglicht wird, werden wir unsere Ideen umsetzen und wieder in Neubau investieren.

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, 7. Mai 2025


Peter Sattler


Dorit Held

Wir bieten Geborgenheit

Jahresabschluss 2024

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz 2024

	31. Dezember	
	2024	2023
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.133,00 €	15.393,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	93.992.668,80 €	96.247.523,31 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.126.690,97 €	3.207.443,97 €
Grundstücke ohne Bauten	901.220,97 €	901.220,97 €
Technische Anlagen und Maschinen	34.049,12 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	322.757,00 €	299.787,00 €
Anlagen in Bau	5.680.951,40 €	1.938.143,10 €
Bauvorbereitungskosten	29.364,44 €	29.364,44 €
	104.087.702,70 €	102.623.482,79 €
Finanzanlagen		
Beteiligungen	209.717,77 €	209.717,77 €
	104.323.553,47 €	102.848.593,56 €
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.770.884,06 €	5.252.224,79 €
Andere Vorräte	34.908,30 €	36.929,73 €
	5.805.792,36 €	5.289.154,52 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	252.012,31 €	186.890,55 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	243,78 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.856,22 €	4.817,45 €
Sonstige Vermögensgegenstände	144.824,06 €	185.022,80 €
	421.692,59 €	376.974,58 €
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	1.337.516,13 €	1.308.482,64 €
Flüssige Mittel und bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.870.626,37 €	5.249.245,00 €
Bausparguthaben	141.060,55 €	74.200,82 €
	11.576.688,00 €	12.298.057,56 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	27.960,06 €	6.657,16 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.489,37 €	41.679,03 €
	63.449,43 €	48.336,19 €
	<u>115.963.690,90 €</u>	<u>115.194.987,31 €</u>

Bilanz 2024

		31. Dezember	
		2024	2023
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		305.614,85 €	260.174,77 €
der verbleibenden Mitglieder		6.186.626,80 €	6.129.086,61 €
davon rückständig fällige Einzahlungen:	28.440,39 € (Vj.: 23.581,07 €)		
aus gekündigten Geschäftsanteilen		14.725,00 €	13.485,00 €
		6.506.966,65 €	6.402.746,38 €
		307.590,80 €	300.190,80 €
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		63.363.109,20 €	63.363.109,20 €
Gesetzliche Rücklage		8.360.000,00 €	8.350.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen		5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1.967.101,50 €	1.954.484,41 €
Jahresüberschuss		16.509,49 €	233.888,57 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-10.000,00 €	-70.000,00 €
		1.973.610,99 €	2.118.372,98 €
		86.111.277,64 €	86.134.419,36 €
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		0,00 €	1.500,00 €
Sonstige Rückstellungen		308.363,92 €	309.293,65 €
		308.363,92 €	310.793,65 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		20.743.420,05 €	20.805.382,28 €
Erhaltene Anzahlungen		6.701.301,69 €	6.695.480,63 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		244.413,99 €	166.086,20 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1.771,31 €	247,87 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.444.079,67 €	1.022.573,58 €
Sonstige Verbindlichkeiten		59.945,04 €	56.910,78 €
davon aus Steuern:	27.080,62 € (Vj.: 19.408,68 €)	29.174.931,75 €	28.746.681,34 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		369.117,59 €	3.092,96 €
		115.963.690,90 €	115.194.987,31 €

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	2024		2023
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.207.910,10 €		17.826.900,84 €
aus Betreuungstätigkeit	24.245,80 €		21.570,00 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.453,82 €</u>	18.236.609,72 €	8.592,64 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		518.659,27 €	219.765,01 €
Sonstige betriebliche Erträge		322.397,38 €	457.986,45 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-9.510.869,40 €</u>	<u>-10.051.512,51 €</u>
Rohergebnis		9.566.796,97 €	8.483.302,43 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.780.671,73 €		-1.574.422,13 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-399.676,69 €</u>	-2.180.348,42 €	<u>-344.556,51 €</u>
davon für Altersversorgung: 17.209,81 € (VJ.: 12.605,96 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.175.947,11 €	-5.075.356,63 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-607.618,44 €	-626.574,53 €
Erträge aus Beteiligungen		34.500,00 €	26.000,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		159.804,41 €	128.246,11 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-424.280,94 €	-422.298,71 €
davon aus Abzinsung von 1.361,68 € Rückstellungen: (VJ.: 1.146,20 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-23.543,16 €	-25.480,40 €
Ergebnis nach Steuern		349.363,31 €	568.859,63 €
Sonstige Steuern		-332.853,22 €	-334.971,06 €
Jahresüberschuss		16.509,49 €	233.888,57 €
Gewinnvortrag		1.967.101,50 €	1.954.484,41 €
Einstellungen in Ergebnissrücklagen		<u>-10.000,00 €</u>	<u>-70.000,00 €</u>
Bilanzgewinn		<u>1.973.610,99 €</u>	<u>2.118.372,98 €</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (*JAbschlWUV*).

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 DMBiG 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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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.

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre (*Deutsche Bundesbank*) abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. Innerhalb der Abschreibungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert i. H. v. 986.197,27 Euro ausgewiesen.

Folgende **Beteiligung** wird gehalten:

	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt (<i>Gesellschafteranteil</i>)	5 %	2.308.926,75 Euro	1.208.947,38 Euro	31.12.2024

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 5.770.884,06 Euro (*Vj. 5.252.224,79 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. 12.598,47 Euro (*Vorjahr: 6.987,56 Euro*).

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien i. H. v. 27.960,06 Euro (*Vj. 6.657,16 Euro*) enthalten.

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2023	Einstellungen im Geschäftsjahr	31.12.2024
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	63.363.109,20 Euro	-	63.363.109,20 Euro
Gesetzliche Rücklage	8.350.000,00 Euro	+10.000,00 Euro	8.360.000,00 Euro
Andere Ergebnisrücklagen	5.600.000,00 Euro	-	5.600.000,00 Euro

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

	31.12.2024	31.12.2023
ausstehende Nebenkostenrechnungen	206.975,12 Euro	156.286,48 Euro
Jahresabschluss und Prüfung	55.200,00 Euro	53.200,00 Euro

berücksichtigt.

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

Anhang zum Jahresabschluss 2024

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten im Wesentlichen Mieterträge über 12.805.548,10 Euro und abgerechnete Betriebskosten über 5.385.277,91 Euro; die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** hauptsächlich Betriebskosten über 5.792.321,96 Euro und Instandhaltungskosten über 3.514.912,97 Euro.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind i. H. v. 13,00 Euro (Vj. 1.146,20 Euro) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

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 Genossenschaft von Bedeutung wären.

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

	Beschäftigte	
	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	15*	13
Technische Mitarbeiter	5	5
Handwerker	8	6
Hauswarte	3*	3
Auszubildende	2	2
Geringfügig Beschäftigte	2	5

*) ein kaufmännischer Mitarbeiter und ein Hauswart in Teilzeit

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	
Anfang 2024	3.976*	*) 17 Abgänge als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt
Zugang	+ 320	
Abgang	- 309	
Ende 2024	<u>3.987</u>	

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg im Geschäftsjahr um 57.540,19 Euro an. Satzungs-gemäß haften die Mitglieder mit ihrem übernommenen Anteil. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Mitglieder des Aufsichtsrates

Sylvia Weiß	Angestellte	Vorsitzende
Dr. Jürgen Freundel	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Vorsitzender
Veronika Marquardt	Angestellte	Schriftführerin
Martin Götze	Angestellter	Stellvertretender Schriftführer <i>ab 26.06.2024</i>
Sven Hauschild	Vorstandsmitglied Sparkasse Arnstadt-Ilmenau	
Dr. Klaus Müller	Diplom-Ingenieur	<i>bis 26.06.2024</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 16.509,49 Euro ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages über 1.967.101,50 Euro wird der Vertreterversammlung als Gewinnverwendungsvorschlag empfohlen, auf Grundlage von § 41 der Satzung aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 1.973.610,99 Euro einen Gewinnanteil (*Dividende*) von 2,5 % auszuschütten und den verbleibenden Teil auf neue Rechnung vorzutragen.

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2024 (kumuliert)
	Stand 1. Januar 2024 (kumuliert)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	214.868,90 €	21.471,11 €	19.720,66 €		216.619,35 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	208.457.945,50 €	1.270.021,66 €		2.404.828,29 €	212.132.795,45 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.661.680,44 €				3.661.680,44 €
Grundstücke ohne Bauten	901.220,97 €				901.220,97 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.963.502,45 €	178.116,40 €	303.159,83 €		1.838.459,02 €
Technische Anlagen und Maschinen	0,00 €	34.412,26 €			34.412,26 €
Anlagen in Bau	1.938.143,10 €	7.027.031,05 €	879.394,46 €	-2.404.828,29 €	5.680.951,40 €
Bauvorbereitungskosten	29.364,44 €				29.364,44 €
	216.951.856,90 €	8.510.581,37 €	1.182.554,29 €	0,00 €	224.279.883,98 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	209.717,77 €				209.717,77 €
Anlagevermögen	217.376.443,57 €	8.532.052,48 €	1.202.274,95 €	0,00 €	224.706.221,10 €

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Abschreibungen				Buchwerte	
1. Januar 2024 (kumuliert)	Geschäftsjahr	Abgänge	31. Dezember 2024 (kumuliert)	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
199.475,90 €	10.731,11 €	19.720,66 €	190.486,35 €	26.133,00 €	15.393,00 €
112.210.422,19 €	5.929.704,56 €		118.140.126,65 €	93.992.668,80 €	96.247.523,31 €
454.236,47 €	80.753,00 €		534.989,47 €	3.126.690,97 €	3.207.443,97 €
			0,00 €	901.220,97 €	900.220,97 €
1.663.715,45 €	153.395,40 €	301.408,83 €	1.515.702,02 €	322.757,00 €	299.787,00 €
0,00 €	1.363,14 €		1.363,14 €	34.049,12 €	0,00 €
			0,00 €	5.680.951,40 €	1.983.143,10 €
			0,00 €	29.364,44 €	29.364,44 €
114.328.374,11 €	6.165.216,00 €	301.408,83 €	120.192.181,28 €	104.087.702,70 €	102.623.482,79 €
			0,00 €	209.717,77 €	209.717,77 €
114.527.850,01 €	6.175.947,11 €	321.129,49 €	120.382.667,63 €	104.323.553,47 €	102.848.593,56 €

Anhang zum Jahresabschluss **2024**

Verbindlichkeitsspiegel

		unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.743.420,06 €	1.469.023,74 € (1.582.855,87 €)
Erhaltene Anzahlungen	6.701.301,69 €	6.695.480,63 € (6.695.480,63 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	224.413,99 €	224.413,99 € (166.086,20 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.771,31 €	1.771,31 € (247,87 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.444.079,67 €	1.444.079,67 € (1.022.573,58 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	59.945,04 €	59.945,04 € (56.910,78 €)
	20.743.420,06 €	9.900.535,44 € (9.524.154,93 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Anhang zum Jahresabschluss **2024**

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
5.415.614,94 € (4.997.338,73 €)	13.858.781,38 € (14.225.187,68 €)	20.743.420,06 €	Grundpfandrecht

5.415.614,94 €	13.858.781,38 €	20.743.420,06 €
(4.997.338,73 €)	(14.225.187,68 €)	

Anhang zum Jahresabschluss **2024**



Peter Sattler



Dorit Held

Ilmenau, 7. Mai 2025



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 Öffnungszeiten:

Montag	7:30 bis 16:00 Uhr
Dienstag	7:30 bis 18:00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	7:30 bis 18:00 Uhr
Freitag	7:30 bis 12:00 Uhr