

Zuhause gestalten

Geschäftsbericht 2025

Wir bieten Geborgenheit



Geschäfts- und Lagebericht 2025



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.



Dorit Held und Peter Sattler

Vorstandsmitglieder

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G. (WBG)

„Am 12.01.2026 konnten unsere ersten Mitglieder planmäßig in den „Schortehof“ einziehen. Dies macht uns stolz und glücklich. Die Sozialwohnungen wurde mit Mitteln des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft gefördert.“



Wir haben 2025
11,2 Mio. Euro
in den Wohnungsbestand
investiert.



Rund **4.000**
Mitglieder zählt unsere Genossenschaft.
Davon sind 262 neu.



Mit **5,25 Euro je m²**
ist die **WBG-Durchschnittsmiete**
günstig.

A. Grundlagen der Genossenschaft

In Ilmenau und dem Umland leben rund 8.000 Menschen in unseren 3.594 Wohnungen.

Diese Zahlen und die über 100-jährige Tradition machen die WBG zu einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Thüringen.

Verbleibende Mitglieder

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Geschäfts- guthaben
Anfang 2025*	3.977	40.157	6.175,6 TEUR
Zugang	+ 262	+ 2.610	+ 406,2 TEUR
Abgang	- 292	- 2.694	- 412,8 TEUR
Ende 2025	<u>3.947</u>	<u>40.073</u>	<u>6.169,0 TEUR</u>

*) 10 Abgänge mit 71 Geschäftsanteilen und 11,0 TEUR Geschäftsguthaben als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt

Geschäftsmodell

Seit unserer Gründung sind wir ein lebendiger „Mitmach-Verein“.

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

Geschäftsfelder

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dazu bewirtschaftet und entwickelt die WBG den eigenen Wohnungsbestand. Daneben verwaltet die WBG sieben Wohneigentümergeinschaften.



Beteiligungen

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

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 zukunftsreicher Geschäftsfelder

Geschäfts- und Lagebericht 2025

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..

Perspektivisch setzt die WBG folgende Schwerpunkte:

Sichern der guten wirtschaftlichen Lage

Nachhaltiges Investieren in den Wohnungsbestand bei attraktiven Mieten

Bedarfsgerechtes Optimieren des Gebäudeportfolios

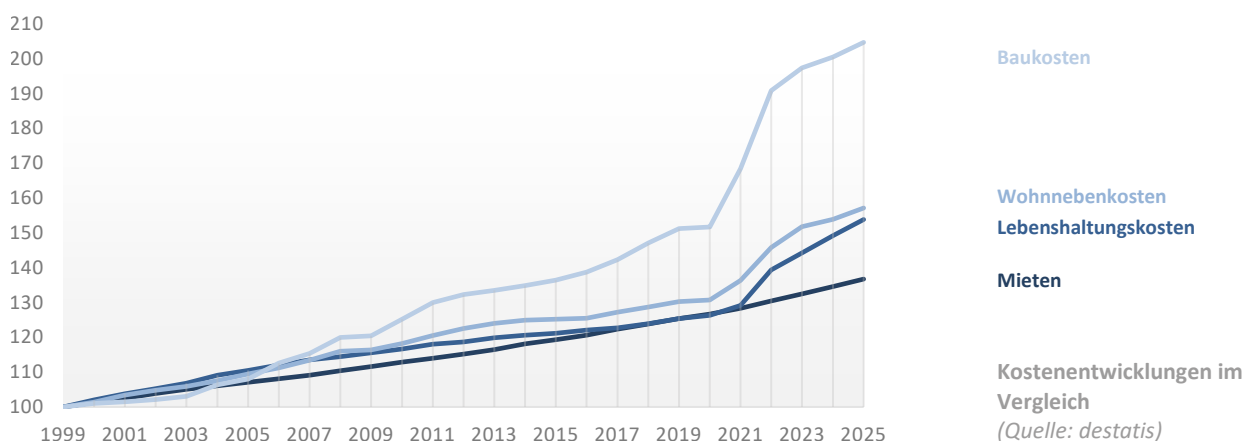
Wir investieren nachhaltig in die Qualität unserer Wohnungen, in das Wohnumfeld und empfinden uns als Dienstleister. Damit können wir uns auch in den kommenden Jahren stabil auf dem Ilmenauer Wohnungsmarkt positionieren.

B. Wirtschaftsbericht

Der Ilmenauer Wohnungsmarkt ist ausgeglichen und stabil.

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft in 2025 wieder leicht gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,2 % im Vergleich zu -0,3 % im Vorjahr leicht an. (*destatis*) Laut Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (*GdW*) trug die Immobilienwirtschaft mit 392 Mrd. Euro (10 % des Gesamtwertes) zur Wertschöpfung bei.

Das ifo Institut (*ifo*) sieht die Kapazitäten der deutschen Wirtschaft weiterhin unterausgelastet. Alle Wirtschaftsbereiche berichten über eine anhaltend schwache Nachfrage bezüglich ihrer Waren und Dienstleistungen sowie über eine Verschlechterung ihrer internationalen Wettbewerbsposition. Allerdings zeigen die Unternehmensinvestitionen seit Jahresbeginn eine leichte Aufwärtsbewegung. Die Bauwirtschaft befindet sich weiterhin in einer Rezession. Öffentliche Infrastrukturmaßnahmen erhöhten die Nachfrage im Tiefbau. Dies konnte die Schwäche im privaten Wohnbau jedoch nur teilweise ausgleichen. Insgesamt schlägt sich die Krise auch auf den Arbeitsmarkt nieder. Die Arbeitslosenquote steigt auf 6,3 %. (*ifo*)



Laut Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (*bdew*) kann der Übergang zur Klimaneutralität nur mit einer erfolgreichen Energiewende in Deutschland gelingen. Dazu bedarf es ein tragfähiges Konzept, welches die Versorgungssicherheit durch eine klare Kraftwerksstrategie und den synchronen Ausbau Erneuerbarer Energien mit dem Netzausbau gewährleistet, während gleichzeitig bezahlbare Preise für Industrie und Verbraucher sichergestellt sind. (*bdew*)

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Infolge politischer Unsicherheiten durch das Gebäudeenergiegesetz erlebt der Markt für neu verkaufte Heizanlagen seit 2024 einen drastischen Rückgang um 50 %. Der Bestand an Wärmepumpen hat sich nur marginal erhöht. Seit 2022 verharrt der Anteil Erneuerbarer Energien und Abwärme am Wärmeverbrauch bei 18 %; der Fernwärmeanteil bei 10 %. Positiv ist, dass sehr viele Kommunen - wie auch Ilmenau - mit der Wärmeplanung begonnen haben. (bdew)

Branchenentwicklung

Die Inflation überstieg

zuletzt im Jahr 2011 den Wert von 2,0 %

und lag 2025 bei +2,2 % (destatis).

Diese Preisentwicklung ist hauptsächlich auf den Preisanstieg für Waren und Dienstleistungen (+3,5 %) zurückzuführen. Auch die Baupreise für Wohngebäude stiegen um 3,2 %; die Mieten in Deutschland um 2,1 %. Somit lag der Anstieg der Mieten unterhalb dem der allgemeinen Lebenshaltungskosten. (destatis)

Im Jahr 2025 sank die Bevölkerung in Deutschland um 100.000 Menschen und in Thüringen um 17.000. Diese Entwicklung verläuft regional unterschiedlich: Während in Ballungszentren Wohnungsmangel herrscht, nimmt die Zahl der Mieter im ländlichen Raum ab. (destatis)

Für Thüringen rechnet das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,10 Mio. Einwohner Ende 2021 auf 1,93 Mio. Einwohner im Jahr 2042 (-8,7 %). Für den Ilm-Kreis prognostiziert das TLS im gleichen Zeitraum einen Rückgang der Einwohner um -4,7 % sowie der Haushalte um -3,9 %. Neben dem langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs wird sich auch die Altersstruktur gravierend verändern. Während die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (-10 %) und der erwerbsfähigen Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren (-14 %) zurückgehen wird, nimmt die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren zu.

Auch der Markt für Wohnimmobilien entwickelt sich nach Auffassung des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (iW) weiterhin uneinheitlich. Die Bautätigkeit bleibt gedämpft. Seit 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen massiv eingebrochen (-43,5%). 2025 dürften nur knapp 235.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im Jahr 2025 den Leitzins von 3,15 % auf 2,15 %. Trotz niedrigerer kurzfristiger Zinsen blieb der geldpolitische Kurs insgesamt restriktiv, da sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen auf hohem Niveau hielten. Für 2026 rechnet das iW nur mit geringfügig sinkenden langfristigen Zinsen, da die anhaltend schwache Konjunktur die Risikoprämien weiter belastet.



Nach Angaben des vtW. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Erfurt führt dieser Rückgang bei den insgesamt 187 Wohnungsunternehmen mit ihren 261.315 Wohnungen aktuell zu einer Leerstandsquote von 7,9 %.

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.

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Geschäftsverlauf

Die WBG verfügt über stabile Erträge,
eine gute Vermietungsquote und
blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Der Umsatz stieg im Geschäftsjahr 2025 auf 18,9 Mio. Euro (+3,4 %) an; die Mieten um 0,1 Mio. Euro (+0,9 %).

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.



Geschäftsumfang

		31. Dezember	
		2025	2024
Wohnungen in	Ilmenau	3.421	3.423
	Gehren	74	74
	Langewiesen	51	51
	Schmiedefeld	24	24
	Stützerbach	12	12
	Geschwenda	<u>12</u>	<u>12</u>
		3.594	3.596
Wohnfläche		210.326 m ²	210.160 m ²
Gewerberäume		7	7
Garagen		6	6
Stellplätze		1.435	1.434

Daneben betreuen wir 96 Eigentumswohnungen.

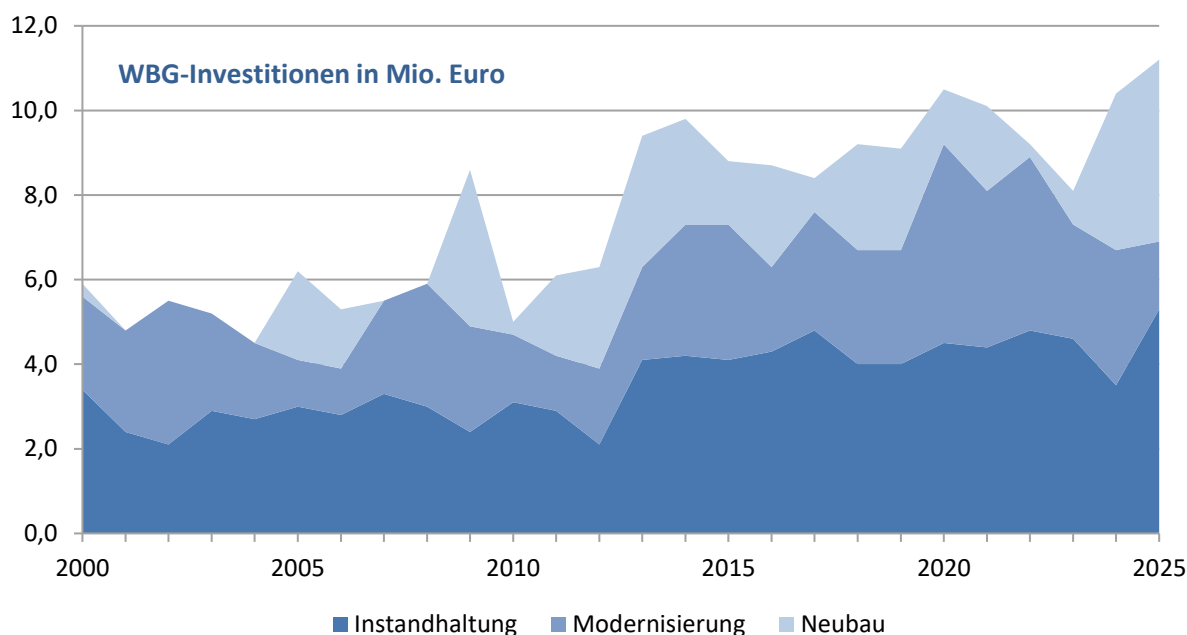
Zum 31. Dezember 2025 bilanzieren wir unverändert zum Vorjahr 348.691 m² eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 16.177,8 TEUR (Vorjahr: 16.140,9 TEUR).

Der gesamte Leerstand konnte im Geschäftsjahr (Ende 2025: 6,0 %) und bis heute (6,9 % per 30. April 2026) niedrig gehalten werden.

Der vermarktbare Leerstand lag Ende 2025 bei 4,5 % und per 30.04.2026 bei 4,2 %. Im Jahr 2025 standen durchschnittlich 165 marktfähige Wohnungen (4,6 %) leer. 2024 waren es 148 Wohnungen (4,1 %).

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Investitionen



Mieten

WBG-Mitglieder wohnen günstig. 2025 stieg die durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche von 5,18 Euro auf 5,25 Euro an. Diese Erhöhung resultiert aus Modernisierungen und der Neuvermietung von Wohnraum.

Im Vergleich zur Angebotsmiete der WBG von 6,13 Euro je m² lagen Wohnungsangebote in Ilmenau bei 9,87 Euro je m² (Quelle: mietcheck.de). Deutschlandweit liegen die Bestandsmieten in vergleichbaren Städten durchschnittlich bei rund 8,20 Euro je m² (Quelle: DIW, Berlin) und die Wohnnebenkosten bei 3,24 Euro je m² (Quelle: DMB).

kalte Betriebskosten	1,68 Euro je m ²	1,54 Euro je m ²
warme Betriebskosten	1,20 Euro je m ²	1,73 Euro je m ²
Betriebskosten	2,88 Euro je m ²	3,27 Euro je m ²
Miete	5,25 Euro je m ²	5,75 Euro je m ²
	8,13 Euro je m ²	9,02 Euro je m ²
	WBG	vtw

Die kalten Betriebskosten stiegen im Jahr 2025 geringfügig auf 1,68 Euro/m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,67 Euro/m²) an. Tarifierpassungen für Dienstleistungen im Wohnumfeld (+0,04 Euro je m²) und Preiserhöhungen für Wasser/Abwasser (+0,02 Euro je m²) wurden durch rückläufige Grundsteuern (-0,04 Euro je m²) sowie Strompreissenkungen (-0,01 Euro je m²) abgefedert.

Die warmen Betriebskosten stiegen im gleichen Zeitraum um rund 25% auf 1,20 Euro/m² (Vorjahr: 0,96 Euro/m²) an. Gründe hierfür waren Preiserhöhungen des Fernwärmeversorgers sowie der Wegfall staatlicher Entlastungen (Preisbremse Gas/Fernwärme).

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Ertragslage

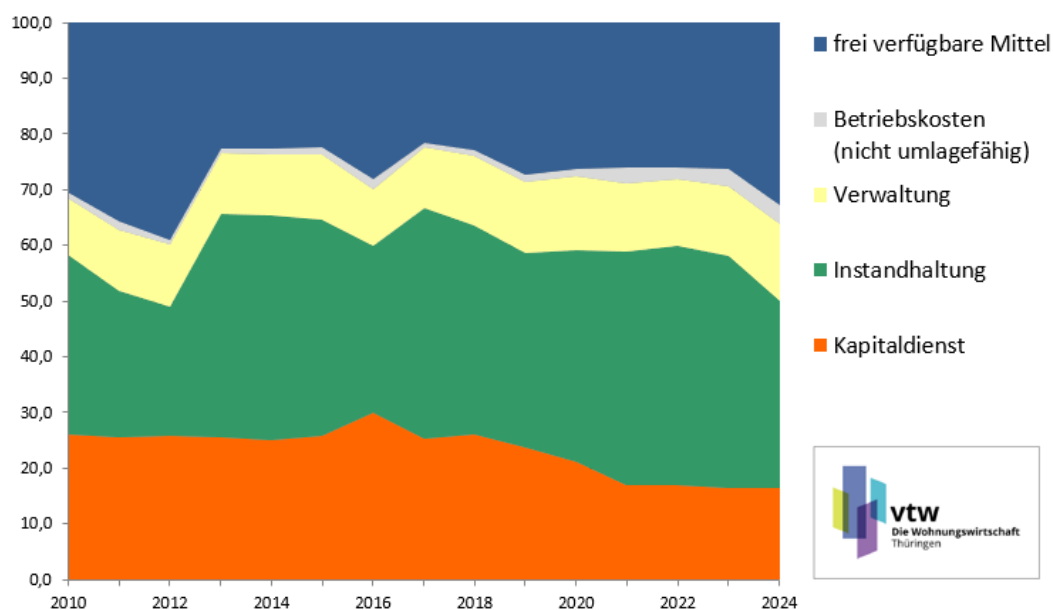
... und Betriebsergebnis sind positiv.

Die Entwicklung entspricht der Prognose.

	2025		2024		Δ
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €
Umsatzerlöse	18,8	96,9	18,2	96,8	+0,6
Bestandsveränderung	0,5	2,6	0,5	2,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	<u>0,1</u>	<u>0,5</u>	<u>0,1</u>	<u>0,5</u>	<u>0,0</u>
	<u>19,4</u>	<u>100,0</u>	<u>18,8</u>	<u>100,0</u>	<u>+0,6</u>
Betriebskosten	-6,3	-32,5	-5,8	-30,9	-0,5
Instandhaltungskosten	-4,1	-21,1	-3,3	-17,6	-0,8
Personalkosten	-2,2	-11,3	-2,1	-11,1	-0,1
Abschreibungen	-5,1	-26,3	-5,2	-27,1	+0,1
Zinsaufwendungen	-0,4	-2,1	-0,4	-2,1	0,0
Sonstige Aufwendungen	<u>-1,2</u>	<u>-6,2</u>	<u>-1,2</u>	<u>-6,4</u>	<u>0,0</u>
	<u>-19,3</u>	<u>-99,5</u>	<u>-18,0</u>	<u>-99,4</u>	<u>-1,3</u>
Betriebsergebnis	<u>0,1</u>	<u>0,5</u>	<u>-0,8</u>	<u>4,8</u>	<u>-0,7</u>
Finanzergebnis	0,0		0,2		-0,1
Neutrales Ergebnis	0,0		-1,0		+1,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,0</u>		<u>0,0</u>		<u>0,0</u>
Jahresergebnis	<u>0,1</u>		<u>0,0</u>		<u>0,1</u>

Investitionen wurden über Eigen- und Fremdmittel sowie Zuschüsse finanziert.

Verwendung der Mieten

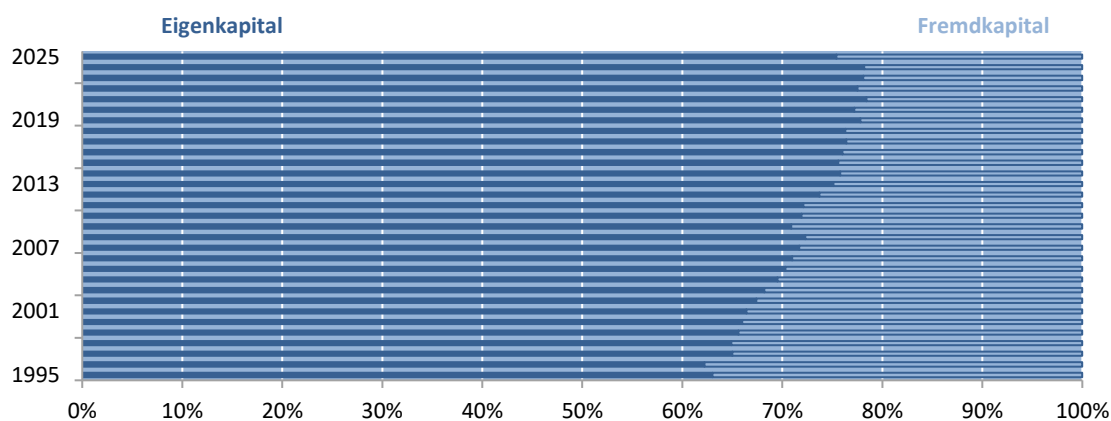


Geschäfts- und Lagebericht 2025

Finanzlage

Die Kapitalstruktur hervorragend;

Entwicklung der Kapitalstruktur



...der Cashflow stabil.

Die positive Finanzlage zeigt einen stabilen Cashflow aus dem operativen Geschäft und eine hohe Investitionskraft.

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

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die WBG rund 11,2 Mio. Euro (2024: 10,4 Mio. Euro).

Davon wurden 5,3 Mio. Euro in Neubau sowie 5,9 Mio. Euro in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

*Neubau „Schortehof“
Johann-Friedrich-Böttger-Straße 1a-d, Ilmenau
5,3 Mio. Euro*



*energetische Sanierung,
Fassade, Balkon, barrierefreie
Hauseingänge und Mietergärten
Bertolt-Brecht-Straße 9 bis 16, Ilmenau
1,8 Mio. Euro*



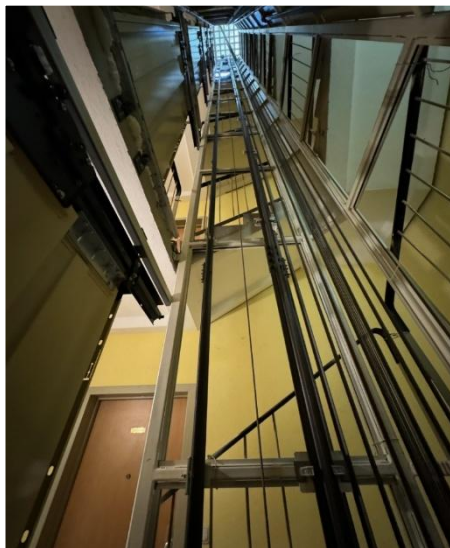
*barrierefreie
Hauseingänge und Mietergärten
Bergrat-Voigt-Straße 9 bis 16, Ilmenau
0,5 Mio. Euro*



Geschäfts- und Lagebericht 2025

Aufzüge

Bertolt-Brecht-Straße 11 und 12, Ilmenau
0,3 Mio. Euro



energetische Sanierung inkl. Solarthermie
Ilmtalweg 21/23 und 25, Ilmenau
0,1 Mio. Euro



Austausch Kaltwasserleitungen
Geschwister-Scholl-Straße 4
Heinrich-Hertz-Straße 56 bis 64,
Humboldtstraße 38 bis 56, Ilmenau
0,1 Mio. Euro



Insgesamt investierte die WBG 53,00 Euro je m² Wohnfläche und Jahr in Ihren Wohnungsbestand (vtw: 32,00 Euro je m²).

Von den Instandhaltungskosten entfielen 2,0 Mio. Euro auf planmäßige Maßnahmen und 2,3 Mio. Euro auf laufende Maßnahmen.

Liquidität

Die Liquidität war stets gesichert.

In 2026 ist die Aufnahme von Darlehen i. H. v. 2,0 Mio. Euro geplant. Liquide Mittel werden konservativ angelegt; spekulative Finanzinstrumente nicht eingesetzt.

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Vermögenslage

Vermögensaufbau und Kapitalstruktur sind ausgewogen; die Eigenkapitalquote ausgezeichnet.

	31. Dezember			
	2025		2024	
	Mio.	%	Mio.	%
	Euro		Euro	
Vermögen				
Langfristig gebundenes Vermögen	106,3	92,8	104,3	94,8
Kurzfristig liquidierbares Vermögen	2,4	2,1	1,9	1,7
Liquides Vermögen	<u>5,9</u>	<u>5,1</u>	<u>3,9</u>	<u>3,5</u>
	<u>114,6</u>	<u>100,0</u>	<u>110,1</u>	<u>100,0</u>
Finanzierung				
Eigenkapital	86,4	75,4	86,1	78,2
Langfristiges Fremdkapital	<u>24,7</u>	<u>21,5</u>	<u>20,7</u>	<u>18,8</u>
	<u>111,1</u>	<u>96,9</u>	<u>106,8</u>	<u>97,0</u>
Kurzfristige Schulden	<u>3,5</u>	<u>3,1</u>	<u>3,3</u>	<u>3,0</u>
	<u>114,6</u>	<u>100,0</u>	<u>110,1</u>	<u>100,0</u>

Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden durch Eigen- und Fremdmittel sowie Zuschüsse finanziert und führten zu einem Anstieg des Bilanzvolumens.

Indikatoren

		Ist 2024	Ist 2025	Prognose 2025 <i>per 31.12.2024</i>	Prognose 2026 <i>per 31.12.2025</i>
Umsatz	Mio. Euro	18,2	18,8	18,1	19,2
Leerstandsquote (<i>Jahresdurchschnitt</i>)	%	5,9	6,0	6,2	6,7
Miete	Euro je m ²	5,18	5,25	5,23	5,37
Eigenkapitalquote	%	78,2	75,4	78,8	74,8
Barliquidität		1,2	1,7	1,3	1,9
Cash Flow	Mio. Euro	5,8	5,3	5,4	5,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		3,3	4,0	4,6	3,9
Bestandsinvestitionen	Euro je m ²	50,00	53,00	60,00	50,00
Verwaltungskostensatz	Euro je Wohnung	450,00	475,00	440,00	490,00
Instandhaltungskostensatz	Euro je m ²	21,00	25,00	22,00	21,00

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Trotz aller Branchenrisiken ist unser wirtschaftlicher Fortbestand gesichert.

Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation sind ausgewogen;

die Zahlungsfähigkeit auch bei hohen Investitionen gegeben.

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.

Für den Erfolg der WBG überwachen wir diese Chancen und Risiken, um vorausschauend planen zu können. Dabei dienen das Controlling und das Risikomanagementsystem als Sicherungsinstrumente und strategischer Kompass. Neben wirtschaftlichen Kennzahlen fließen hier zunehmend auch ESG-Kriterien ein.

Prognosen

Besondere Risiken mit Einfluss

auf die künftige Entwicklung der WBG

sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Laut *ifo-Institut* steckt die deutsche Wirtschaft weiterhin in der Krise. Hauptgründe sind die gestiegenen Belastungen der Unternehmen durch Bürokratie und Energiekosten, was Investitionsentscheidungen zuungunsten des Standorts Deutschland beeinflusst. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2025 erstmals nach 2019 wieder um 0,2 % stieg, wird für 2026 und 2027 ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,3 % bzw. 1,6 % prognostiziert. Diese Erwartungen stützen sich auf Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung der Bundesregierung.

Auch das iW teilt diese Einschätzung. Gedämpfte Wachstumsaussichten, anhaltende Unsicherheit und eine fragile konjunkturelle Lage prägen die Stimmung der deutschen Wirtschaft. Neben rückläufigen Baugenehmigungen rechnet das iW deutschlandweit auch mit weniger fertiggestellten Wohnungen (2026: 215.000 Wohnungen). Dennoch ist die Immobilienwirtschaft bereit, Verantwortung zu übernehmen - für bezahlbares Wohnen, funktionierende Städte und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Weder „Bau-Turbo“ noch Sondervermögen sind echte Gamechanger. Nach Ansicht des iW sollten die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen verbessert werden, um Produktions- sowie Baukosten zu senken und Investitionen wirtschaftlich attraktiv zu machen. Zentral bleibt die Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die bestehende Mietenregulierung sowie politische Ideen zur Verstaatlichung von Wohnraum bremsen zudem Neubau- und Sanierungsinvestitionen.

Auch die Wohnungswirtschaft (*GdW*) blickt vorsichtig in die Zukunft. Trotz hoher Energie- und Baupreise hat sich das Preisniveau zwar stabilisiert, steigt jedoch weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen verharren auf hohem Stand. Dies alles erschwert die Finanzierung und Umsetzung neuer Bauvorhaben.

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.

Geschäfts- und Lagebericht 2025

Aufgrund des attraktiven Mietniveaus sind jedoch 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.

	2026	2027	2028	2029	2030
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Jahresergebnis	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3
Finanzergebnis	0,1	0,9	0,4	0,5	-0,3
Investitionen	9,8	9,1	9,3	9,3	9,4
Darlehensbestand	21,0	19,7	18,4	18,2	17,1

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.

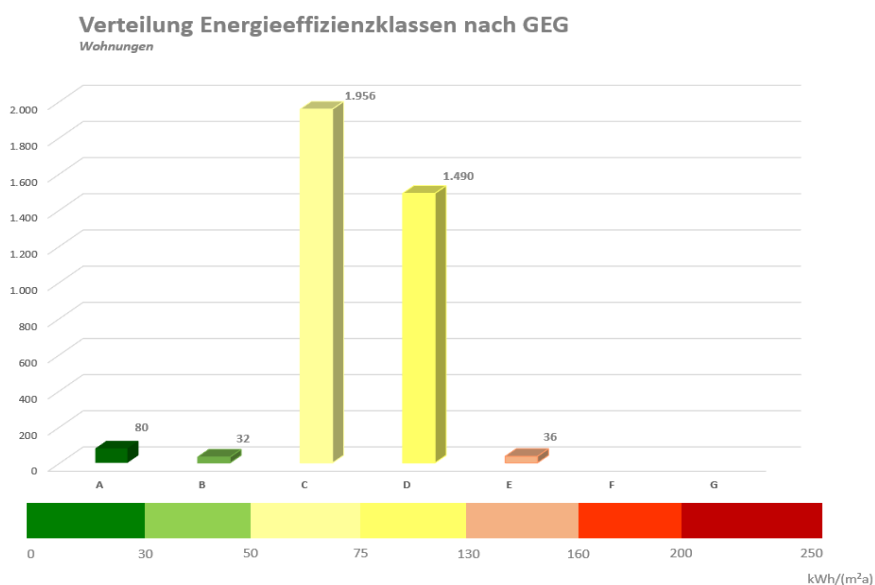
umfeld- und marktbezogene Chancen und Risiken

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.

finanzielle Chancen und Risiken

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



Geschäfts- und Lagebericht 2025

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.

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, steigen auch die Warmmieten mit dem Effizienzlevel der Wohnung. Dies belastet unsere Mitglieder zusätzlich finanziell und kann zu Mietausfällen führen. Darauf sind wir wirtschaftlich und organisatorisch vorbereitet.

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, Wirtschaftlichkeit 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.

Weitere Angaben

Am Erfolg der WBG arbeiten 35 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter.

Ihr Durchschnittsalter beträgt 45 Jahre. Wir bilden aus und sind Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf.

	2025	2024
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	14*	15*
<i>Technische Mitarbeiter</i>	4	5
<i>Handwerker</i>	11	8
<i>Hauswarte</i>	3*	3*
<i>Auszubildende</i>	3	2
<i>Geringfügig Beschäftigte</i>	2	2

*) ein kaufmännischer Mitarbeiter und ein Hauswart in Teilzeit

Bauprojekte

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.

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.

Trotz steigender Standards und Baupreise behalten wir den Neubau im Blick. Wir verfügen über einige interessante Bauflächen in guten Lagen und haben 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.

gesellschaftliche Verantwortung

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.



Im Jahr 2025 haben wir in der Richard-Bock-Straße 4 in Ilmenau eine Photovoltaikanlage mit Speicher und im Ilmtalweg 21/23 sowie 25 zwei Solarthermieanlagen in Betrieb genommen, welche die Energieversorgung unserer Mitglieder unterstützen sollen.

Daneben starteten wir gemeinsam mit der Stadtwerke Ilmenau GmbH ein Mieterstromprojekt Am Stollen 18 bis 23. Dort können unsere Mitglieder ab 2026 Solarstrom direkt vom eigenen Dach nutzen. Aktuell prüfen wir zudem die Einbindung von zwei E-Ladepunkten.

In 2025 haben wir unsere Infrastruktur zur Gebäudedigitalisierung weiter vorangetrieben. Aktuell sind hier 69 Gebäude mit 5.000 Geräten eingebunden. Mit dem nun möglichen Daten-Management können wir unsere Gebäude zukünftig effizient und nachhaltig steuern.

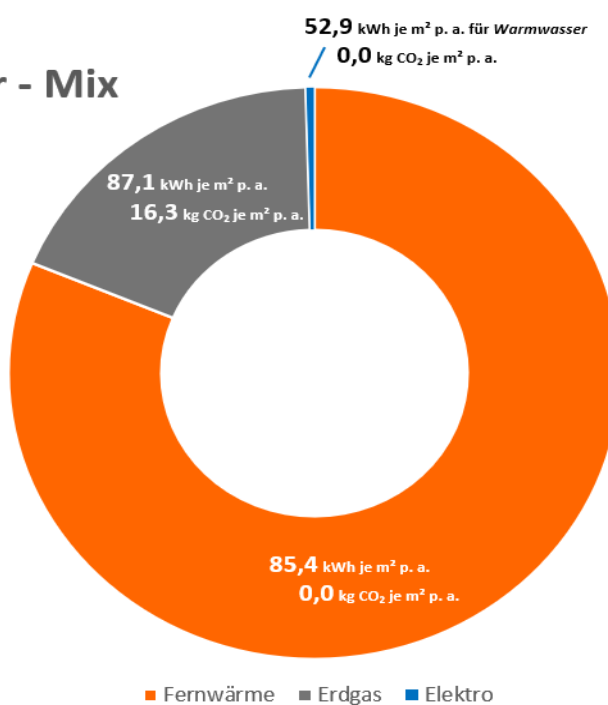
Geschäfts- und Lagebericht 2025

CO₂

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

Für die Energieversorgung fielen im Jahr 2025 rund 0,9 t CO₂-Emissionen an. Diese wird durch acht eigene Photovoltaik- und Solaranlagen unterstützt. Der nicht umlagefähige CO₂-Kostenanteil beträgt danach 7,1 TEUR.

Energieträger - Mix



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 2026



Peter Sattler



Dorit Held

Wir bieten Geborgenheit

Jahresabschluss 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz 2025

	31. Dezember	
	2025	2024
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.760,00 €	26.133,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	90.287.442,83 €	93.992.668,80 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.055.845,97 €	3.126.690,97 €
Grundstücke ohne Bauten	1.466.566,84 €	901.220,97 €
Technische Anlagen und Maschinen	32.257,00 €	34.049,12 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.274,50 €	322.757,00 €
Anlagen in Bau	10.864.645,83 €	5.680.951,40 €
Bauvorbereitungskosten	29.364,44 €	29.364,44 €
	106.073.397,41 €	104.087.702,70 €
Finanzanlagen		
Beteiligungen	209.717,77 €	209.717,77 €
	106.357.875,18 €	104.323.553,47 €
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	6.301.690,89 €	5.770.884,06 €
Andere Vorräte	38.563,17 €	34.908,30 €
	6.340.254,06 €	5.805.792,36 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	221.475,06 €	252.012,31 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.263,12 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.631,62 €	24.856,22 €
Sonstige Vermögensgegenstände	295.521,64 €	144.824,06 €
	585.891,44 €	421.692,59 €
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	1.559.419,36 €	1.337.516,13 €
Flüssige Mittel und bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.837.671,30 €	3.870.626,37 €
Bausparguthaben	207.925,21 €	141.060,55 €
	14.531.161,37 €	11.576.688,00 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	52.875,71 €	27.960,06 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	49.636,64 €	35.489,37 €
	102.512,35 €	63.449,43 €
	<u>120.991.548,90 €</u>	<u>115.963.690,90 €</u>

Bilanz 2025

		31. Dezember	
		2025	2024
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		315.546,44 €	305.614,85 €
der verbleibenden Mitglieder		6.168.950,38 €	6.186.626,80 €
davon rückständig fällige Einzahlungen:	18.321,75 € (Vj.: 28.440,39 €)		
aus gekündigten Geschäftsanteilen		26.505,00 €	14.725,00 €
		6.511.001,82 €	6.506.966,65 €
		313.640,80 €	307.590,80 €
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		63.363.109,20 €	63.363.109,20 €
Gesetzliche Rücklage		8.375.000,00 €	8.360.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen		5.600.000,00 €	5.600.000,00 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		1.820.876,59 €	1.967.101,50 €
Jahresüberschuss		144.803,59 €	16.509,49 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-15.000,00 €	-10.000,00 €
		1.950.680,18 €	1.973.610,99 €
		86.113.432,00 €	86.111.277,64 €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		295.808,50 €	308.363,92 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.739.123,36 €	20.743.420,05 €
Erhaltene Anzahlungen		6.848.962,69 €	6.701.301,69 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		219.515,91 €	224.413,99 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		18,67 €	1.771,31 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.941.120,74 €	1.444.079,67 €
Sonstige Verbindlichkeiten		70.828,46 €	59.945,04 €
davon aus Steuern:	28.676,17 € (Vj.: 27.080,62 €)	33.819.569,83 €	29.174.931,75 €
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		762.738,57 €	369.117,59 €
		120.991.548,90 €	115.963.690,90 €

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	2025		2024
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.831.170,28 €		18.207.910,10 €
aus Betreuungstätigkeit	23.565,80 €		24.245,80 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.629,24 €</u>	18.861.365,32 €	4.453,82 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		530.806,83 €	518.659,27 €
Sonstige betriebliche Erträge		316.660,12 €	322.397,38 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-10.887.858,40 €</u>	<u>-9.510.869,40 €</u>
Rohergebnis		8.820.973,87 €	9.566.796,97 €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.811.475,41 €		-1.780.671,73 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>-432.072,16 €</u>	-2.243.547,57 €	-399.676,69 €
davon für Altersversorgung: 16.050,61 € (VJ.: 17.209,81 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.136.874,97 €	-6.175.947,11 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-714.712,61 €	-607.618,44 €
Erträge aus Beteiligungen		50.000,00 €	34.500,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		77.262,20 €	159.804,41 €
Abschreibungen auf Wertpapiere		-3.142,58 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-449.498,77 €	-424.280,94 €
davon aus Abzinsung von 1.583,35 € Rückstellungen: (VJ.: 1.361,68 €)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-27.713,09 €	-23.543,16 €
Ergebnis nach Steuern		372.746,48 €	349.363,31 €
Sonstige Steuern		-227.942,89 €	-332.853,82 €
Jahresüberschuss		144.803,59 €	16.509,49 €
Gewinnvortrag		1.820.876,59 €	1.967.101,50 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>-15.000,00 €</u>	<u>-10.000,00 €</u>
Bilanzgewinn		<u>1.950.680,18 €</u>	<u>1.973.610,99 €</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2025

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. 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.

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.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

C. Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Folgende **Beteiligung** wird gehalten:

	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt (Gesellschafteranteil)	5 %	2.606.081,66 Euro	1.297.154,91 Euro	31.12.2025

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 6.301.690,89 Euro (Vj. 5.770.884,06 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. 2.190,83 Euro (Vorjahr: 12.598,47 Euro).

In den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien i. H. v. 52.875,71 Euro (Vj. 27.960,09 Euro) enthalten.

Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2024	Einstellungen im Geschäftsjahr	31.12.2025
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	63.363.109,20 Euro	-	63.363.109,20 Euro
Gesetzliche Rücklage	8.360.000,00 Euro	+15.000,00 Euro	8.375.000,00 Euro
Andere Ergebnisrücklagen	5.600.000,00 Euro	-	5.600.000,00 Euro

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

	31.12.2025	31.12.2024
ausstehende Nebenkostenrechnungen	189.507,32 Euro	206.975,12 Euro
Jahresabschluss und Prüfung	55.200,00 Euro	55.200,00 Euro

berücksichtigt.

Zur Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach Restlaufzeiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel verwiesen. Hieraus ergeben sich auch Art und Form der Sicherheiten. In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten im Wesentlichen Mieterträge über 12.916.752,43 Euro und abgerechnete Betriebskosten über 5.897.207,82 Euro; die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** hauptsächlich Betriebskosten über 6.394.162,22 Euro und Instandhaltungskosten über 4.280.920,05 Euro.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

E. Sonstige Angaben

Aus Verträgen für im Bau befindliche Objekte sowie Investitionen in Geschäftsausstattung bestehen weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen über 4,7 Mio. Euro. Demgegenüber stehen offene Auszahlungen aus einem Förderdarlehen i. H. v. 1,9 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	
	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	14*	15*
Technische Mitarbeiter	4	5
Handwerker	11	8
Hauswarte	3*	3*
Auszubildende	3	2
Geringfügig Beschäftigte	2	2

*) ein kaufmännischer Mitarbeiter und ein Hauswart in Teilzeit

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	
Anfang 2025	3.977*	*) 10 Abgänge als Korrektur aus Vorjahr berücksichtigt
Zugang	+ 262	
Abgang	- 292	
Ende 2025	<u>3.947</u>	

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder nahm im Geschäftsjahr um 17.676,42 Euro ab. Satzungs-gemäß haften die Mitglieder mit ihrem übernommenen Anteil. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Sylvia Weiß	Angestellte	Vorsitzende
Dr. Jürgen Freundel	Diplom-Ingenieur	Stellvertretender Vorsitzender
Martin Götze	Angestellter	Schriftführer
Sven Hauschild	Vorstandsmitglied Sparkasse Arnstadt-Ilmenau	Stellvertretender Schriftführer
Veronika Marquardt	Angestellte	
Mario Schäfer	Verwaltungsfachangestellter	
Karsten Watterott	Angestellter	

Mitglieder des Vorstandes

Peter Sattler	Diplom-Kaufmann
Dorit Held	Diplom-Ingenieur

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Zuständiger **Prüfungsverband** ist der

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 144.803,59 Euro ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 15.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages über 1.820.876,59 Euro wird der Vertreterversammlung als Gewinnverwendungsvorschlag empfohlen, auf Grundlage von § 42 der Satzung aus dem Bilanzgewinn i. H. v. 1.950.680,18 Euro einen Gewinnanteil (*Dividende*) von 2,5 % auszuschütten und den verbleibenden Teil auf neue Rechnung vorzutragen.

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2025 (kumuliert)
	Stand 1. Januar 2025 (kumuliert)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
Immaterielle Vermögensgegenstände	216.619,35 €	66.364,94 €			282.984,29 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	212.132.795,45 €	900.056,04 €		298.745,00 €	213.331.596,49 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.661.680,44 €	10.025,72 €			3.671.706,16 €
Grundstücke ohne Bauten	901.220,97 €	36.837,38 €		528.508,49 €	1.466.566,84 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.838.459,02 €	171.334,68 €	46.836,05 €		1.962.957,65 €
Technische Anlagen und Maschinen	35.412,26 €				35.412,26 €
Anlagen in Bau	5.680.951,40 €	6.010.947,92 €		-827.253,49 €	10.864.645,83 €
Bauvorbereitungskosten	29.364,44 €				29.364,44 €
	224.279.883,98 €	7.129.201,74 €	46.836,05 €	0,00 €	231.362.249,67 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	209.717,77 €				209.717,77 €
Anlagevermögen	224.706.221,10 €	7.195.566,68 €	46.836,05 €	0,00 €	231.854.951,73 €

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Abschreibungen				Buchwerte	
1. Januar 2025 (kumuliert)	Geschäftsjahr	Abgänge	31. Dezember 2025 (kumuliert)	31. Dezember 2025	31. Dezember 2024
190.486,35 €	17.737,94 €		208.224,29 €	74.760,00 €	26.133,00 €
118.140.126,65 €	4.904.027,01 €		123.044.153,66 €	90.287.442,83 €	93.992.668,80 €
534.989,47 €	80.870,72 €		615.860,19 €	3.055.845,97 €	3.126.690,97 €
			0,00 €	1.466.566,84 €	901.220,97 €
1.515.702,02 €	132.447,18 €	22.466,05 €	1.625.683,15 €	337.274,50 €	322.757,00 €
1.363,14 €	1.792,12 €		3.155,26 €	32.257,00 €	34.049,12 €
			0,00 €	10.864.645,83 €	5.680.951,40 €
			0,00 €	29.364,44 €	29.364,44 €
120.192.181,28 €	5.119.137,03 €	22.466,05 €	125.288.852,26 €	106.073.397,41 €	104.087.702,70 €
			0,00 €	209.717,77 €	209.717,77 €
120.382.667,63 €	5.136.874,97 €	22.466,05 €	125.497.076,55 €	106.357.875,18 €	104.323.553,47 €

Anhang zum Jahresabschluss **2025**

Verbindlichkeitsspiegel

		unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.739.123,36 €	2.929.663,39 € (1.469.023,74 €)
Erhaltene Anzahlungen	6.848.962,69 €	6.848.962,69 € (6.701.301,69 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	219.515,91 €	219.515,91 € (224.413,99 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18,67 €	18,67 € (1.771,31 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.941.120,74 €	1.941.120,74 € (1.444.079,67 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	70.828,46 €	70.828,46 € (59.945,04 €)
	33.819.569,83 €	12.010.109,86 € (9.900.535,44 €)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Anhang zum Jahresabschluss **2025**

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
4.531.697,00 €	17.277.762,97 €	24.739.123,36 €	Grundpfandrecht
(5.415.614,94 €)	(13.858.781,37 €)		

4.531.697,00 €	17.277.762,97 €	24.739.123,36 €
(5.415.614,94 €)	(13.858.781,38 €)	

Anhang zum Jahresabschluss **2025**



Peter Sattler



Dorit Held

Ilmenau, 13. Mai 2026



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