



# JAHRESBERICHT 2025

Amerika

Europa

Asien

Antarktika

Afrika

Australien

INTERNATIONALES  
JAHR DER  
GENOSSENSCHAFTEN  
2025:  
MITEINANDER  
FÜR EINE BESSERE  
WELT



Internationales Jahr der  
Genossenschaften



## INHALT

### ZAHLEN UND FAKTEN

4

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES

7

### LAGEBERICHT DES VORSTANDES

13

### PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

27

### ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

35

### BILANZ

48

### ANLAGENSPIEGEL

50

### GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

52

### RÜCKLAGENSPIEGEL

53

### BESTÄTIGUNGSVERMERK DER PRÜFUNG

57

# GENOSSENSCHAFTEN: MITEINANDER FÜR EINE BESSERE WELT!

Am 19. Juni 2024 erklärte die UN-Generalversammlung das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.

Damit würdigt sie besonders die bedeutende Rolle genossenschaftlicher Arbeit bei den weltweit nachhaltigen Entwicklungen, der wirtschaftlichen Resilienz, der Unterstützung von Gemeinschaften und deren demokratischen Strukturen.

*Miteinander für eine bessere Welt!* fokussiert, wie Genossenschaften bei der Verwirklichung der UN-Nachhaltigkeitsziele maßgeblich beteiligt sind.

Auch in Deutschland, als einem der Ursprungsorte der Genossenschaftsidee, wurde dieser Anlass gefeiert.

Laut Genoverband kennen 65 Prozent der Deutschen die Genossenschaftsidee, 16 Prozent sind bereits Mitglied, 69 Prozent halten Genossenschaften für Unternehmen mit hohem Zukunftspotential und 76 Prozent stimmen der These zu, dass diese einen wertvollen Beitrag für unsere Gesellschaft leisten. Sie sind ein tragender Faktor der Wirtschaft, auch in ländlichen und mittelständisch geprägten Regionen.

In Weimar bilden Genossenschaften ein lebendiges Netzwerk, das stark zur Lebensqualität der Stadt beiträgt.

Durch ihre Verantwortung für die Menschen in der Region, mit ihrem sozialen und ökologischen Engagement fördern sie die aktive Beteiligung ihrer Mitglieder und den wirtschaftlichen Erfolg.

Dieses Miteinander nahmen auch wir als Gemeinnütze Wohnungsgenossenschaft Weimar 2025 zum Anlass, das internationale Jahr für eine breite Öffentlichkeit in den Fokus zu stellen.

Wir feierten gemeinsam mit sieben weiteren regionalen Genossenschaften mit einem Pop-up-Store im Herzen unserer Stadt.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten dort Gelegenheit, mit Mitarbeitenden ins Gespräch zu kommen und sich über die Rechtsformen, die Arbeitsweisen, die Vielfalt der Leistungen und Vorteile einer Mitgliedschaft zu informieren.

Der Pop-up-Store zeigte eindrucksvoll, wie lebendig und vielfältig die genossenschaftliche Landschaft unserer Stadt ist. Ein starkes Engagement für eine gute Zukunft!



Matthias Battke  
Vorstandsvorsitzender



Yvonne Helmbold  
Vorstandsmitglied



Kathleen Böhme  
Vorstandsmitglied



Internationales Jahr der  
Genossenschaften



**29.300**  
Genossenschaften  
in den USA

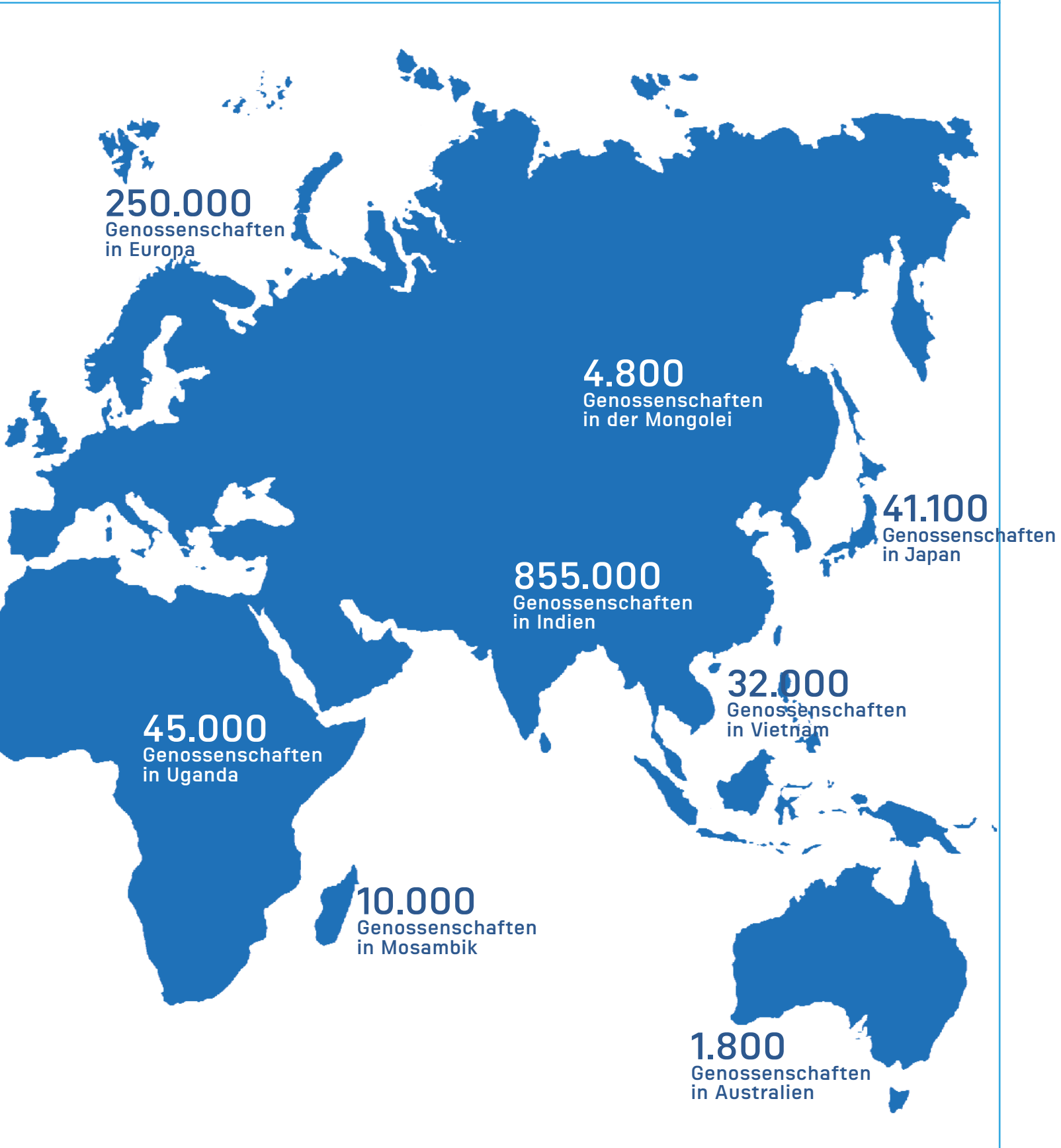
**1 Mrd. Menschen**  
sind Mitglied in einer Genossenschaft

**18.000**  
Genossenschaften  
in Mexiko

**4.700**  
Genossenschaften  
in Brasilien

**1.850**  
Genossenschaften  
in Chile

# GENOSSENSCHAFTEN WELTWEIT



# ZAHLEN UND FAKTEN DIE GWG AUF EINEN BLICK

Wohnungsbestand: **4.503** Wohnungen

Wohnfläche in m<sup>2</sup>: **266.952,34**

Gewerbliche Einheiten: **18**

Gärten: **41**

Garagen: **92** PKW-Stellplätze: **775**

Seniorenclubs: **5**

Gästewohnungen: **5**

Tochterunternehmen:  
Re-Sa Reparatur- und Sanierungs GmbH  
HWS Haus- und Wohnungsservice GmbH

Spareinrichtung für Mitglieder und deren Angehörige:  
Eröffnet am 14. April 1997

Stiftung „Rund ums Wohnen“: Gegründet am 24. September 1997

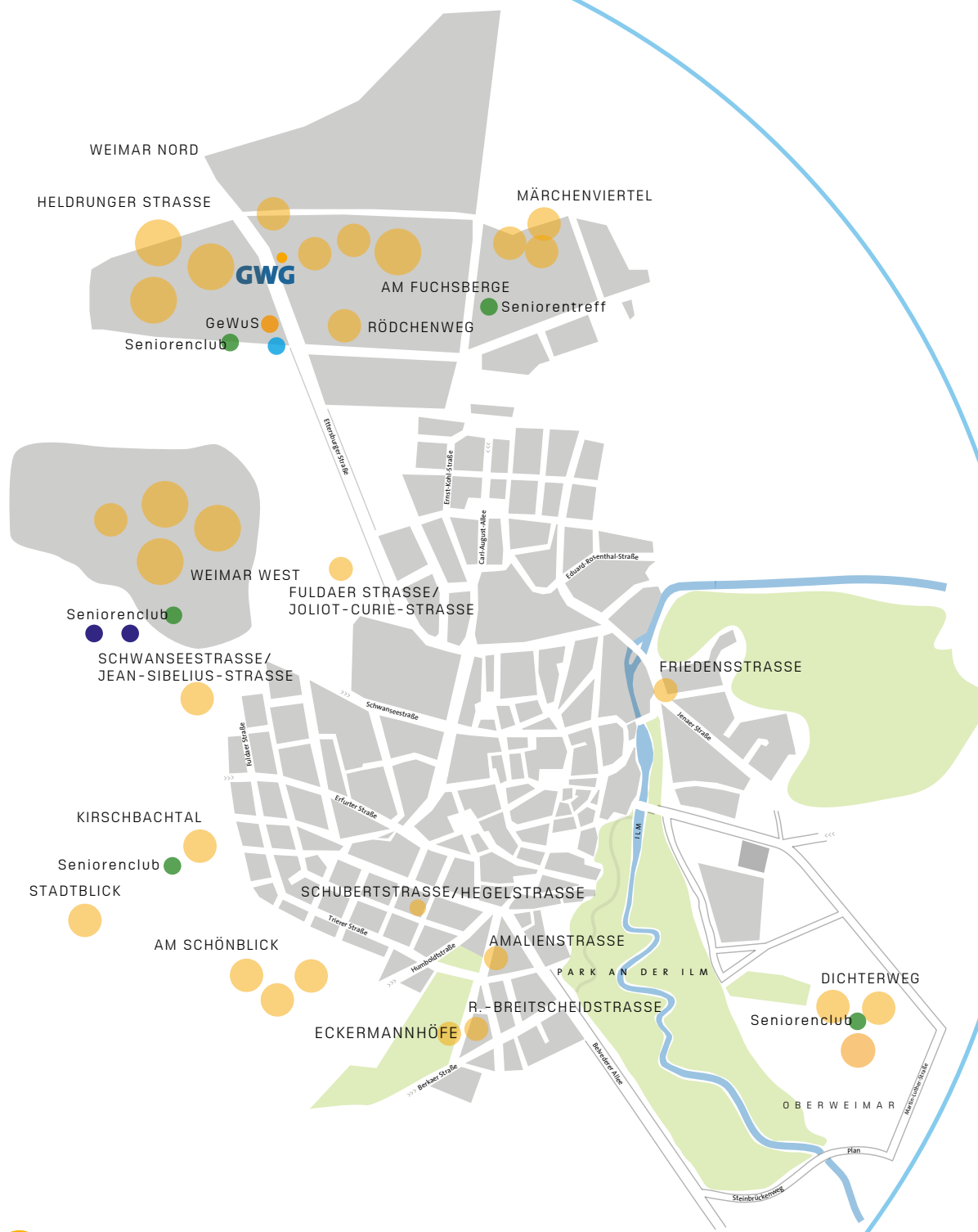
Stiftung „Geborgen Wohnen“: Gegründet am 24. März 1999

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Bombien

Vorstand: Matthias Battke (Vorsitzender), Yvonne Helmbold, Kathleen Böhme

Arbeitsausschuss der Vertreterversammlung:  
den Vorsitz hat Frau Petra Schüßler-Richter

[Stichtag: 31. Dezember 2025]



- bis zu 300 Wohnungen
- bis zu 500 Wohnungen



Stoffmuster  
für Herrenoberhemden



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

● Brasilia

### Brasilien:

Genossenschaften in Brasilien umfassen über 18,8 Millionen Mitglieder, die in 4.693 Genossenschaften organisiert sind. Vorrangig Kreditgenossenschaften, die in 10 % der Gemeinden die einzigen Finanzinstitute sind. Auch landwirtschaftliche Genossenschaften und Gesundheitsgenossenschaften. Der Staat unterstützt die Solidarwirtschaft aktiv, beispielsweise durch das Sekretariat für solidarische Ökonomie und die Dachorganisation OCB (Organização das Cooperativas Brasileiras).

Genossenschaften sind die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.

António Guterres,  
Generalsekretär der Vereinten Nationen



## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025

In einer Zeit der weltweiten Krisen, Unsicherheiten und Wegfall bisheriger Sicherheiten ist die Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. ein gesundes Unternehmen mit einem soliden wirtschaftlichen Fundament. Sie ist für die Zukunft gut aufgestellt und strahlt trotz aller Probleme Sicherheit für unsere Mieter aus. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 38 GenG und gemäß § 25 der Satzung der Genossenschaft den Vorstand bei dessen Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht.

Durch vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat durch regelmäßige Sitzungen, Prüfungen und Tagungen seinen pflichtgemäßen Aufgaben nachgekommen.

### Prüftätigkeit

Je nach Themenfeld prüfte der Aufsichtsrat in wechselnder Zusammensetzung kontinuierlich die Hauptgeschäftsfelder der Vorstandstätigkeit.

Schwerpunkte des Jahres 2025 waren insbesondere:

- Planung und schrittweise Durchführung der Abwicklung der Spareinrichtung und des Einlagenbestandes
- Komplexanierungen in der Moskauer Straße 25–28, Dachwohnungsausbau Buttelstedter Straße 86, deren Kostenentwicklung i.V.m. gesetzlich geforderten Nachhaltigkeitskriterien
- Genossenschaftliche Strategie bei Wärmewende
- Prozess der Wohnungsvermietung mit Unterstützung eines neuen digitalen Programms „Wohnungshelden“
- Überwachungspflichten des Unternehmens, z. B. Grünflächenpflege und Winterdienste in allen Quartieren, verschiedene Verkehrssicherungspflichten, beispielsweise bei Spielplätzen, dem Baumbestand der Genossenschaft etc.
- Arbeit der internen Revision, Whistleblower-Empfangsstelle und Geldwäsche
- Digitaler Rechnungsdurchlauf, Unterschriftenordnung und 4-Augen-Prinzip

Die Berichte über die Prüfungen des Aufsichtsrates liegen vor, wurden in den gemeinsamen Beratungen ausgewertet und allen Mitgliedern zur Kenntnis gegeben. Im Ergebnis der Prüfungen wurden keine Beanstandungen in der Tätigkeit und Geschäftsführung des Vorstandes festgestellt.

### Gemeinsame Beratungen mit dem Vorstand laut Arbeitsplan des Aufsichtsrates

Der Vorstand informierte in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen über die geschäftlichen Vorgänge innerhalb der Genossenschaft.

Dazu gehörten:

- Baubericht zu den aktuellen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie über die Einhaltung der geplanten Gesamtkosten



**MITEINANDER  
BERATEN:  
DER AUFSICHTSRAT  
2025**



- Entwicklung des Leerstandes und die aktuelle Vermietungssituation
- Entwicklung der planmäßigen Abwicklung der Spareinrichtung
- Auswertung der aktuellen Risikoberichte
- Wirtschaftlichkeit der beiden Tochterunternehmen Re-Sa GmbH und HWS GmbH

Die im Jahr 2025 vorgelegten Risikoberichte wiesen keine kumulativen Probleme auf und erforderten somit keinen besonderen Handlungsbedarf. Zur Vorbereitung auf die gemeinsamen Beratungen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche und aussagekräftige Unterlagen in hoher Qualität digital zur Verfügung gestellt.

Mitglieder des Aufsichtsrates arbeiten in verschiedenen Gremien der Genossenschaft mit:

- Satzungskommission
- Wahlvorstand zur Vertreterwahl
- Stiftung „Rund ums Wohnen“

So sind diese an entscheidende und die Genossenschaft tangierende Arbeitsfelder angeschlossen. Über ihre Tätigkeit in den Gremien informieren die mitarbeitenden Kollegen den gesamten Aufsichtsrat. Auch an den „kleinen Vertreterversammlungen“, die für die einzelnen Wohnquartiere einmal jährlich stattfinden, nehmen Aufsichtsratsmitglieder teil. Dort werden spezielle, die einzelnen Wohnquartiere betreffende Probleme erörtert und auf kurzem Dienstweg Lösungen angestrebt. Dabei ist zu beobachten, dass die Probleme sich in allen Wohnquartieren ähneln und in ihrer Entwicklung ein Spiegel der Gesellschaft sind.

### Spareinrichtung

In der Vertreterversammlung am 03.06.2025 wurde nach ausführlicher Begründung durch den Vorstand der Beschluss zur geordneten Abwicklung der Spareinrichtung gefasst. Auf dessen Grundlage wurde die Satzung der Genossenschaft angepasst.

Planmäßig erfolgten notwendige Maßnahmen in Vorbereitung der Abwicklung, welche in gemeinsamen Meetings mit dem Vorstand beraten und beschlossen wurden. Die Umsetzung gefasster Beschlüsse ist fortlaufend vom Aufsichtsrat kontrolliert worden. Das betrifft insbesondere die Aufnahme von Krediten zur Ablösung der Spareinlagen unter Berücksichtigung der Zinszusagen und Laufzeiten der Kredite sowie die freiwillige Anteilszeichnung für Genossenschaftsmitglieder.

Am 12.03.2025 fand das gemeinsame Abschlussgespräch mit Vorstand, Aufsichtsrat und Prüfungsverband zur Auswertung der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 statt. Dabei wurden keine Mängel festgestellt.

Die Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2024 und die Verwendung des Jahresüberschusses in die Rücklagen wurde durch den Aufsichtsrat vorgenommen und damit die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft gestärkt.

### Personalentscheidungen im Vorstand

Die Beschlüsse aus dem Jahr 2024 wurden umgesetzt. Die Geschäftsführung der Genossenschaft änderte sich wie folgt:

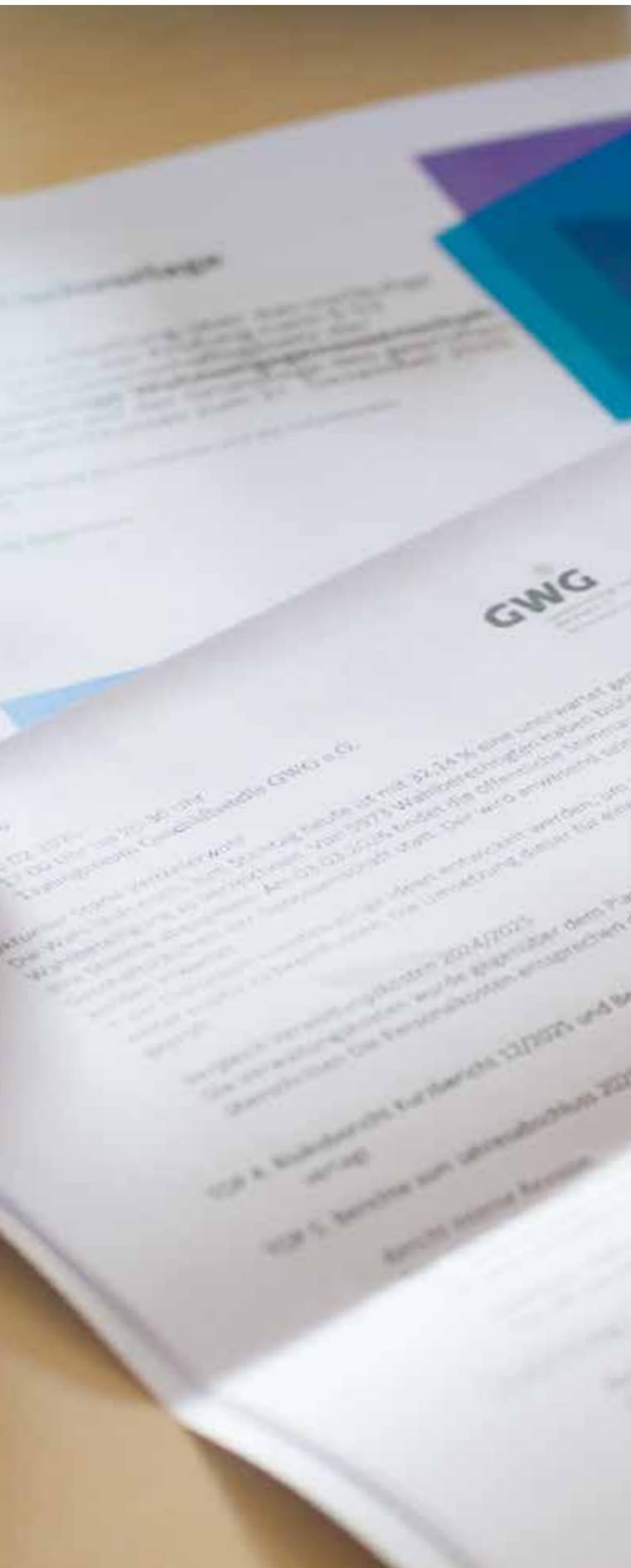
- Den Vorstandsvorsitz übernahm zum 01.01.2025 Herr Matthias Battke.
- Frau Yvonne Helmbold wechselte zum 01.01.2025 zum Vorstandsmitglied.
- Frau Kathleen Böhme wurde per 01.07.2025 zum Vorstandsmitglied bestellt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft ist somit für die nächsten Jahre personell vorausschauend gut aufgestellt.

### Zukünftige Projekte

Unsichere politische Vorgaben und Fördersituationen machen Investitionen in die Zukunft schwierig. Trotzdem hält die Genossenschaft am Projekt Kirschbachtal fest. Die geplanten Kosten für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Kirschbachtal wurden in die kurz- und langfristigen Finanzpläne eingestellt. Die Entscheidung zum geplanten Bauvorhaben Kirschbachtal liegt zurzeit beim Verwaltungsgericht Weimar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch keine Entscheidung gefallen.





Abschließend wird festgestellt, dass der Aufsichtsrat jederzeit und aktuell über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft und seiner Töchter informiert wurde. Die analytische Arbeit in den Prüfungen sowie die jeweils zeitnah vom Vorstand zur Verfügung gestellten Unterlagen vermittelten den tatsächlich vorgefundenen Sachstand.

Für die vertrauensvolle, konstruktive und zu jeder Zeit ehrliche Zusammenarbeit bedanken sich die Mitglieder des Aufsichtsrates beim Vorstand der Genossenschaft herzlich.

Unser Dank schließt selbstverständlich alle Mitarbeiter der Tochterunternehmen Re-Sa GmbH und HWS GmbH ein.

Bedanken möchte sich der Aufsichtsrat bei allen gewählten Vertretern für die Unterstützung und Mitarbeit sowie bei allen ehrenamtlichen Gremien der Genossenschaft für ihr Engagement im Sinne unserer Genossenschaft.

Der vorliegende Bericht wurde am 26.02.2026 von den Mitgliedern des Aufsichtsrates diskutiert und unter der Nummer 85/02/2026 beschlossen.

Der Aufsichtsrat

Weimar, 26.02.2026

Frank Bombien  
Aufsichtsratsvorsitzender





**Traditioneller Blaudruck  
für Tischwäsche**

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES

● Paris

## Frankreich:

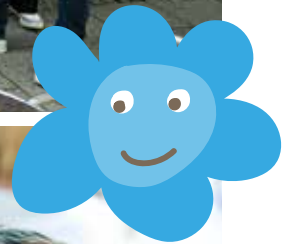
Coopératives sind vor allem in den Bereichen Landwirtschaft, Wohnen und Einzelhandel aktiv vertreten und sind durch hohe Mitgliederzahlen starke Gemeinschaften. Das Prinzip der Mitbestimmung und des gemeinschaftlichen Erfolgs haben oberste Priorität.

Genossenschaften in Frankreich sind stark durch eine demokratische Struktur bestimmt – ein Mitglied, eine Stimme. Sie sind ein wichtiger und lebendiger Teil der französischen Gesamtwirtschaft.



MITEINANDER  
FEIERN:  
MIT DEM POP-UP-  
STORE  
MITTEN IN WEIMAR!





Das Jahr 2025 wurde offiziell zum *Jahr der Genossenschaften* ausgerufen – ein Anlass, um auf die enorme Bedeutung und die lange Geschichte der Wohnungsbau-genossenschaften in Deutschland zu blicken. Diese besondere Form des gemeinschaftlichen Wohnens hat sich über Jahrzehnte als tragende Säule für bezahlbaren und sozial gerechten Wohnraum etabliert.

Der GDW

## Lagebericht des Vorstandes

### 1. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

#### 1.1. Zweck des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

#### 1.2. Rahmenbedingungen

##### I. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und in Thüringen

##### Konjunkturelle Entwicklung

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben sich nicht bestätigt. Für das Jahr 2025 ist ein leichter Anstieg um 0,2 % zu verzeichnen. Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2026 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,9 %.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2025/2026 ebenfalls ein Plus von 0,9 % für das Jahr 2026.

##### Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2025 blieb die durchschnittliche Jahressteigerungsrate wie im Jahr 2024 bei 2,2 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2025 auf einen durchschnittlichen Index von 122,5 (Basis 2020 = 100).





Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe gingen um 3,1% zurück. Der Bereich Strom, Gas und andere Brennstoffe sank um 8,4%.

Die höchsten relativen Preisanstiege wurden in 2025 im Bereich Kaffee, Tee und Kakao mit 14,8% verzeichnet.

### **Demografische Entwicklung**

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2025 um 100.000 Personen gesunken (2024: +100.000). So lebten zum Jahresende 2025 gut 83,5 Millionen Personen in Deutschland.

Am 30. September 2025 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.083.311 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2025 um 16.966 Personen bzw. um 0,8%.

Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraus-sichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Gravierend wird sich bis zum Jahr

2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (-10%) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (-14%) wird anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und älteren Mitbürger.

### **II. Branchenentwicklung**

Ende des Jahres 2025 hatte der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)

238 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 71 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen Ende 2024 rund 265.000 Wohnungen bewirtschaftet.

**Vorstand der GWG 2025**

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 15,70 Mrd. EUR investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel fließen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen. 2024 erreichen sie 17,07 EUR/m<sup>2</sup> p.a. Der Aufwand für Modernisierung beträgt 14,26 EUR/m<sup>2</sup>.

Auch Ende 2024 war der Leerstand gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Leerstandsquote lag bei 7,8 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor keine Nachfrage, Mieterwechsel, Modernisierung sowie geplanter Abriss. Rechnet man jene wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer.

Die Investitionen in den Bestand im Verhältnis EUR je m<sup>2</sup> sind im Jahr 2024 erneut angestiegen.

Der Median liegt bei 28,09 EUR/m<sup>2</sup> und damit rund 1 EUR über 2023.

Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 EUR/m<sup>2</sup> jährlich.

Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2024 im Median leicht auf 67,4 % gestiegen.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist auch im Jahr 2025 weiterhin solide. Den anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, wachsenden regulatorischen Anforderungen, dem fortbestehenden Handwerker- und Personalmangel sowie regional wieder zunehmendem Leerstand, begegnen die Unternehmen mit einer vorausschauenden und verantwortungsbewussten Unternehmensführung.

Miethöhen werden weiterhin regelmäßig überprüft und dort, wo über längere Zeit keine Anpassungen erfolgt sind und rechtlich sowie sozial vertretbare Spielräume bestehen, maßvoll realisiert. Gleichzeitig sind die Betriebs- und Heizkosten erneut spürbar gestiegen und belasten die Mieterhaushalte erheblich.

Die erreichten Kaltmiethöhen reichen nach wie vor nicht aus, um die von der Politik formulierten energetischen Anforderungen und die damit verbundenen Investitionen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 eigenständig zu finanzieren. Vor diesem Hintergrund gilt es, die trotz des herausfordernden Umfeldes vorhandene wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunternehmen langfristig zu sichern.

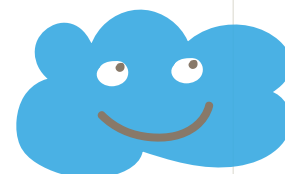
### III. Entwicklung der Stadt Weimar

Der Einwohnerbestand entwickelte sich in Weimar in den letzten 5 Jahren nahezu konstant. Zum Stichtag Dezember 2025 wird eine Einwohnerzahl von 65.859 Personen ermittelt. Somit kann von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden. Auch die zukünftigen Hochrechnungen und Prognosen weisen keine signifikanten Rückgänge aus.

Die Arbeitslosenquoten schwanken im Berichtsjahr zwischen 6,2–6,3 %. Nach zuletzt verfügbaren Daten aus dem Jahr 2023 lag der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in Weimar bei 45,3 Jahren. Unter Annahme einer ähnlichen demografischen Entwicklung liegt der Durchschnitt im Jahr 2025 bei 45–46 Jahren und somit unter dem Thüringer Landesdurchschnitt.

Der Tourismus gehört mit zur Grundlage der Weimarer Wirtschaft. Der Weimarer Wohnungsmarkt zeigt im Jahr 2025 weiterhin moderat steigende Mieten. Im letzten Jahr sind die Mieten um etwa 3,8–7 % gestiegen, was über der allgemeinen Inflationsrate liegt.

Seit 2025 verfügt die Stadt Weimar wieder über einen aktuellen Mietspiegel.



<p>2025 hatte der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw)</p> <p><b>238</b> Mitglieder</p>	<p>Die Thüringer Wohnungsunternehmen investierten seit 1991 rund</p> <p><b>15,70</b> Mrd. EUR</p>	<p>Einwohnerzahl der Stadt Weimar zum Stichtag Dezember 2025</p> <p><b>65.859</b> Menschen</p>
<p>Insgesamt bewirtschafteten die Wohnungsunternehmen Ende 2024 rund</p> <p><b>265.000</b> Wohnungen</p>	<p>2025 erzielt die GWG einen Bilanzgewinn von</p> <p><b>1.379,7</b> TEUR</p>	<p>Die Arbeitslosenquoten der Stadt Weimar im Jahr 2025</p> <p><b>6,2–6,3 %</b></p>
<p>Der Weimarer Wohnungsmarkt zeigt im Jahr 2025 weiterhin moderat steigende Mieten:</p> <p><b>3,8–7 %</b></p>	<p>Der Aufwand der Thüringer Wohnungsunternehmen für Modernisierung beträgt</p> <p><b>14,26</b> EUR/m<sup>2</sup></p>	<p>Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2024 im Median leicht auf</p> <p><b>67,4 %</b> gestiegen</p>

## 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 schließt, nach Einstellung von 344,9 TEUR in die gesetzliche Rücklage und von 1.724,6 TEUR in die anderen Ergebnissrücklagen, mit einem Bilanzgewinn von 1.379,7 TEUR (Vorjahr 1.116,2 TEUR) ab.

Für das Jahresergebnis liegt folgender Geschäftsverlauf zugrunde:

### Grundstückswirtschaft/Bestandswirtschaft

Zum 31.12.2025 bewirtschaftet die Genossenschaft 4.503 Wohnungen und einen Grund und Boden von 336.242 m<sup>2</sup>.

Der Immobilienbestand der Genossenschaft besteht weiterhin aus 18 Gewerbeeinheiten, PKW-Stellplätzen sowie Grund und Boden für Eigentumsgaragen.

Die **Durchschnittsmiete** für Wohnraum beläuft sich zum 31.12.2025 auf 6,14 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,04 EUR/m<sup>2</sup>).

Die **durchschnittlichen Betriebskosten** lagen bei 2,42 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,15 EUR/m<sup>2</sup>).

Die **Leerstandsquote** beträgt zum Jahresende inkl. der sanierungsbedingten Leerstände 3,2 % (Vorjahr: 3,9 %).

# MITEINANDER GUT WOHNEN 1: DAS WOHNGEBIET WEIMAR WEST 2025



Der Leerstand lässt sich wie folgt unterteilen:

Leerstand	2025	2024
modernisierungsbedingter Leerstand	1,65 %	1,65 %
Wohnungen über 6 Monate im Leerstand	0,24 %	0,36 %
Wohnungen unter 6 Monate im Leerstand	1,36 %	1,90 %

Die **Fluktuationsquote** im Geschäftsjahr 2025 lag bei insgesamt 6,24 % (Vorjahr 6,77 %) des Bestandes.

Die Kennzahlen im Bereich Hausbewirtschaftung zeigen in den letzten 3 Jahren folgende Entwicklungen:

Kennzahlenentwicklung	2025	2024	2023
Entwicklung Sollmiete gesamt	6,22 EUR/m <sup>2</sup>	6,12 EUR/m <sup>2</sup>	6,02 EUR/m <sup>2</sup>
Entwicklung Sollmiete Wohnraum	6,14 EUR/m <sup>2</sup>	6,04 EUR/m <sup>2</sup>	5,95 EUR/m <sup>2</sup>
Entwicklung Ist-Miete	6,01 EUR/m <sup>2</sup>	5,90 EUR/m <sup>2</sup>	5,76 EUR/m <sup>2</sup>
Erlösschmälerungsquote	3,39 %	3,50 %	4,41 %
Mietenmultiplikator	8,53%	8,71 %	9,11 %
Mietforderungen	55.649,20 EUR	65.820,12 EUR	24.209,27 EUR
Fluktuationsrate	6,24 %	6,77 %	8,07 %
Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit	3.185,0 TEUR	2.415,5 TEUR	1.841,7 TEUR

#### Sanierung, Instandhaltung und Neubau

Im Jahr 2025 wurden für die Modernisierung und Instandsetzung folgende finanzielle Mittel aufgewendet:

Objekt	Kosten 2025
Prager Str. 26-32, 18-24 - Sanierung	85,2 TEUR
Allstedter Str. 3 - Wohnungsumbau	71,6 TEUR
Moskauer Str. 25-28 - Komplexsanierung	2.302,7 TEUR
Moskauer Str. 78-84 - Komplexsanierung	52,8 TEUR
Bauvorbereitung Aufzug Dichterweg 32-36, 1-5	652,2 TEUR
J.-Sibelius-Str. 23-25 - Heizungsumbau	10,3 TEUR
Summe Modernisierung (ohne Verrechnung):	3.174,8 TEUR
Instandhaltung/Instandsetzung (ohne Verrechnung):	4.798,6 TEUR
Gesamtsumme (ohne Verrechnung):	7.973,4 TEUR

Der Instandhaltungskostensatz beträgt 21,29 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 25,22 EUR/m<sup>2</sup>). Insgesamt fielen Aufwendungen in den Bestand von 30,26 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 41,96 EUR/m<sup>2</sup>) an.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Jahr an 40 Wohnungen energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung durchgeführt. Einsparungseffekte daraus können erst im Jahr 2026 angezeigt werden.

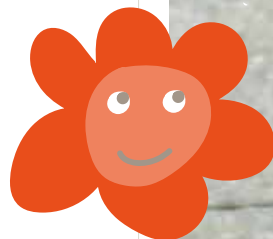
### Mitgliederbewegung und Entwicklung Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder liegt zum 31.12.2025 bei 7.059,5 TEUR (Vorjahr: 5.953,9 TEUR). Hierbei wirkt sich erstmalig die satzungsgemäße Erhöhung der maximal zu zeichnenden Geschäftsanteile von November 2023 auf 100 Geschäftsanteile aus. Weiterhin wirkte sich die im Geschäftsjahr erhöhte Möglichkeit der Zeichnung von maximal 200 Geschäftsanteilen ebenfalls positiv aus. Der Mitgliederbestand der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 5 Mitglieder. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Zinsbetrag von 3,00 % zurückgestellt, die Auszahlung erfolgt im Juni 2026.

### Spareinrichtung

Die Beschlussfassung zur Auflösung und Abwicklung der Spareinrichtung erfolgte im Juni 2025. Sie ist das Ergebnis von langen strategischen Überlegungen und Erfordernissen der Sicherung unseres hauptsächlichlichen satzungsgemäßen Auftrages. Nachfolgend wurde entsprechend der Konzeption der Genossenschaft die stufenweise Abwicklung eingeleitet. Zum 31.12.2025 weist die Genossenschaft einen Spareinlagenbestand von 15.696.343,03 EUR aus. Die Abwicklung verläuft planmäßig.

Als IT-Dienstleister für den gesamten Sparverkehr nutzen wir die Atruvia AG, die als Dienstleister der gesamten genossenschaftlichen Finanzgruppe speziell auf Banken zugeschnittene IT-Lösungen anbietet.



### 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögensaufbau

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der GWG Weimar e.G. zeigt folgende Entwicklung:

Vermögen	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
<b>LANGFRISTIG GEBUNDENES VERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	166.423,3	169.305,5
Finanzanlagen	51,3	51,2
SUMME	166.474,6	169.356,7
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIG LIQUIDIERBARES VERMÖGEN</b>		
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	1.462,1	1.713,1
Liquide Mittel	22.651,9	14.352,8
SUMME	24.085,8	16.065,9
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>190.588,6</b>	<b>185.422,6</b>

In der Darstellung erfolgten Verrechnungen der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen.

Kapital	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
<b>LANGFRISTIG ZUR VERFÜGUNG STEHENDES KAPITAL</b>		
SUMME EIGENKAPITAL	118.317,1	113.754,9
<b>FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige Rückstellungen	204,8	215,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.567,0	30.457,2
Spareinlagen > 5 Jahre	0,00	21.648,1
SUMME FREMDKAPITAL	52.771,8	52.321,0
<b>GESAMT</b>	<b>171.088,9</b>	<b>166.075,9</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Rückstellungen	1.043,8	1.155,0
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	2.535,8	3.462,4
Spareinlagen < 5 Jahre (mit Zinsen)	15.920,1	14.729,3
<b>GESAMT</b>	<b>19.499,7</b>	<b>19.346,7</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>190.588,6</b>	<b>185.422,6</b>

Die Spareinlagen wurden aufgrund der beabsichtigten Schließung der Spareinlagen ab dem Jahr 2025 vollständig dem kurz- und mittelfristigen Bereich zugeordnet.

## Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.059,5	5.953,9
Kapitalrücklage	1.357,7	1.350,3
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.488,8	56.488,8
Gesetzliche Rücklage	13.839,9	13.495,0
Andere Ergebnisrücklagen	38.191,5	35.350,7
Bilanzgewinn	1.379,7	1.116,2
SUMME	118.317,1	113.754,9

Die Eigenkapitalquote beträgt somit gemäß der Strukturbilanz 62,08 % (Vorjahr: 61,36 %). Das Anlagevermögen ist zu 71,22 % aus Eigenmitteln gedeckt. Weitere 31,58 % ergeben sich zur Deckung des Anlagevermögens aus langfristigem Fremdkapital. Das Anlagevermögen ist somit mit 102,80 % gedeckt.

Die planmäßigen Tilgungen beinhalten die Rückzahlungen im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von 4.352,4 TEUR. Bezogen auf den Gesamtbestand an Darlehen ergibt sich ein Tilgungssatz von 8,26 %. Sondertilgungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 537,8 TEUR vorgenommen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung der folgenden Leistungsindikatoren weisen wir im Vergleich der letzten 3 Jahre aus:

Leistungsindikatoren	2025	2024	2023
Sollmiete Wohnungen (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,14	6,04	5,95
Leerstandsquote (in %)	3,2	3,9	4,7
Verschuldung (EUR/m <sup>2</sup> ) ohne Spareinrichtung	195,12	112,77	120,03
Verschuldung (EUR/m <sup>2</sup> ) mit Spareinrichtung	253,25	246,36	264,69
Solvabilitätskennzahl (%)	64,32	61,55	59,55
Eigenkapitalquote (%) (Eigenkapital/Bilanzsumme)	59,82	59,33	57,14
Jahresüberschuss (TEUR)	3.449,2	2.790,5	2.014,3
Cashflow (TEUR)	8.861,3	8.601,1	7.154,1

Alle Leistungsindikatoren weisen einen positiven Verlauf der Unternehmensentwicklung aus.

Die Gesamtverschuldung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 %-Punkte auf 37,9 % reduziert.



## Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Ertragslage der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. wie folgt dar:

Ertragslage	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.267,5	25.381,7
Andere Erträge	431,5	327,7
Bestandsveränderungen	860,9	593,4
SUMME	27.559,9	26.302,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.057,3	-7.181,6
Instandhaltungskosten	-5.656,4	-6.585,7
Personalkosten	-2.401,6	-2.467,8
Abschreibungen	-5.478,0	-5.480,6
Zinsaufwendungen	-1.406,0	-1.087,3
Sonstige Aufwendungen	-1.375,6	-1.084,3
SUMME	-24.374,9	-23.887,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.185,0</b>	<b>2.415,5</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	172,7	286,1
Neutrales Ergebnis	91,5	88,9
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.449,2</b>	<b>2.790,5</b>

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um 3,49 %, begründet aus den Ergebnissen der Betriebskostenabrechnung und der Steigerung der Sollmiete.

Die Bestandsveränderungen der Umlagen erhöhten sich um 267,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr. Die Betriebskosten erhöhten sich zum Vorjahr um 12,19 % aufgrund steigender Preise und Verbräuche.

Die Instandhaltungsaufwendungen sanken um 14,11 % durch geringere Aufwendungen für die Herstellung der Wohnungen im Leerstand und Leistungen, die im Geschäftsjahr nicht durchgeführt werden konnten.

Der Zinsaufwand stieg durch Neuveranlagungen von Darlehen. Das Zinsniveau liegt jedoch noch immer auf einem guten Niveau. In den kommenden Jahren laufen ein Großteil der Darlehen aus dem ersten Sanierungsaufkommen in den 90-iger Jahren aus. Der Durchschnittszins aller Darlehen zum Stichtag beträgt 2,46 % (Vorjahr: 1,88 %). Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zur Nettokaltmiete beträgt 6,3 % (Vorjahr 4,8 %).

Die Personalkosten sanken durch krankheitsbedingte längere Ausfälle.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis verschlechterte sich durch den sinkenden Zinsmarkt.

Der Cashflow liegt im Geschäftsjahr wiederum auf einem guten Niveau.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2025 sah einen Abbau der Spareinlagen um 13.400,0 TEUR vor. Insgesamt konnten die Spareinlagen um weitere 6.983,8 TEUR abgebaut werden, sodass insgesamt ein Rückgang um 20.383,8 TEUR auf 15.696,3 TEUR zu verzeichnen war.

Die Aufwendungen für Modernisierung/Neubau und Instandsetzung lagen 503,1 TEUR unter den Planzahlen für das abgelaufene Jahr.

Weiter haben das Ergebnis vorrangig folgende Umsatz- und Kostenveränderungen beeinflusst:

- höhere Verwaltungskosten in Höhe von 136,4 TEUR durch einmalige Aufwendungen wegen Unterstützung bei Ausschreibungen, Einmalaufwendungen für den Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden und Kosten zur Grundschuldbestellung für neu aufzunehmende Darlehen für die Spareinrichtung



**MITEINANDER  
BESTIMMEN:  
DIE VERTRETER-  
VERSAMMLUNG  
2025**





- geringe Personalaufwendungen durch noch nicht besetzte Stellen in der Nachfolgeregelung und sowie der Einrechnung tariflicher Erhöhungen
- erhöhte Sollmieten in Höhe 102,1 TEUR gegenüber der Planung und verringerte Erlöschmälerungen in Höhe von 17,2 TEUR
- geringere Zinsaufwendungen im Sparverkehr in Höhe von 66,0 TEUR
- höhere Zins- und Tilgungsaufwendungen in Höhe von 67,9 TEUR

Insgesamt konnte gegenüber der Planung für das Geschäftsjahr 2025 ein um 917,0 TEUR verbessertes Ergebnis erzielt werden.

Die Kapitalflussrechnung in gekürzter Form weist ein positives Ergebnis aus. Der hohe Finanzmittelbestand begründet sich durch die Absicherung der Auszahlung der Einlagenbestände der Spareinrichtung infolge der beschlossenen Schließung.

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
<b>Cashflow</b>	8.861,3	8.601,1	7.154,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.028,3	8.190,3	11.251,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.113,9	-3.714,4	-1.479,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.412,9	-5.840,9	-6.678,6
Veränderung aktiver UB aus der Vermögensverrechnung	-28,2	0,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.299,1	-1.365,0	3.092,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.352,8	15.717,8	12.625,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.651,9	14.352,8	15.717,8

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit ordnungsgemäß nachgekommen.

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Chancen – und Risiken

#### Vorbemerkung

Die Wohnungsgenossenschaft operiert in einem komplexen Umfeld vielfältiger struktureller Veränderungen und externer Einflussfaktoren. Die nachfolgende Analyse bewertet zentrale Chancen und Risiken für unsere Unternehmensentwicklung in den kommenden Jahren.

#### Demografische Entwicklung in Thüringen

Die demografische Entwicklung in Thüringen stellt unsere Genossenschaft vor erhebliche Herausforderungen. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang und die zunehmende Alterung der Gesellschaft führen zu einer veränderten Nachfragestruktur. Während die Gesamtnachfrage nach Wohnraum tendenziell zurückgeht, steigt gleichzeitig der Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen erheblich. Für unsere Genossenschaft ergeben sich daraus sowohl Risiken als auch Chancen. Das Risiko von Leerständen in weniger attraktiven Lagen oder bei nicht altersgerecht ausgestatteten Wohnungen nimmt zu. Gleichzeitig bietet die gezielte Entwicklung von Wohnangeboten für ältere Menschen, kombiniert mit quartiersnahen Dienstleistungen und Gemeinschaftsangeboten, erhebliches Potenzial. Weimar als Kulturstadt mit hoher Lebensqualität kann dabei auch für Zuzüge im Ruhestandsalter attraktiv sein. Die Herausforderung besteht darin, unseren Wohnungsbestand strategisch so weiterzuentwickeln, dass er den veränderten Bedürfnissen entspricht, ohne dabei in Überinvestitionen zu geraten.

### **Handwerker- und Fachkräftemangel**

Der ausgeprägte Mangel an Handwerkern und Fachkräften in der Baubranche stellt ein zunehmendes Risiko für unsere Geschäftstätigkeit dar. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verzögern sich, Baukosten steigen auch aufgrund der knappen Kapazitäten, und die Planbarkeit von Projekten wird zunehmend erschwert. Insbesondere in einer Region wie Thüringen, die im Wettbewerb um Fachkräfte mit wirtschaftsstärkeren Regionen steht, verschärft sich diese Problematik. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies die Notwendigkeit, langfristige Partnerschaften mit Handwerksbetrieben aufzubauen und zu pflegen, möglicherweise auch durch verlässliche Auftragsvergaben und faire Konditionen. Zudem sollten wir verstärkt auf vorbeugende Instandhaltung setzen, um kurzfristige Notfallreparaturen zu vermeiden. Die Digitalisierung von Prozessen und der Einsatz moderner Gebäudetechnik können helfen, den Wartungsaufwand zu reduzieren. Gleichzeitig könnten wir durch die Förderung von Ausbildungsplätzen in Kooperation mit regionalen Betrieben einen Beitrag zur Fachkräftesicherung leisten und uns damit als verantwortungsvoller regionaler Akteur positionieren.

### **Baukostenentwicklung**

Die Baukostenentwicklung der vergangenen Jahre war durch erhebliche Steigerungen geprägt, die durch Materialverknappungen, gestiegene Energiekosten und die bereits erwähnte Fachkräftesituation befeuert wurden. Obwohl sich die Dynamik zuletzt etwas abgeschwächt hat, bleiben die Kosten auf hohem Niveau. Für unsere Investitionsplanung bedeutet dies, dass Modernisierungs- und Neubauvorhaben einer noch sorgfältigeren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bedürfen. Das Risiko besteht darin, dass notwendige energetische Sanierungen oder Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung aus Kostengründen aufgeschoben werden müssen, was mittelfristig zu Wettbewerbsnachteilen führen kann. Andererseits bietet die Konzentration auf standardisierte, effiziente Bauweisen und die Bündelung von Maßnahmen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung. Die genossenschaftliche Organisationsform erlaubt uns dabei, langfristiger zu planen als renditeorientierte Investoren und Qualität vor kurzfristige Profitmaximierung zu stellen.

### **Energiepreisentwicklung**

Die volatilen Energiepreise der jüngsten Vergangenheit haben die Bedeutung energieeffizienter Gebäude deutlich gemacht. Für unsere Mieterinnen und Mieter stellen hohe Nebenkosten eine erhebliche finanzielle Belastung dar, die auch die Attraktivität unserer Wohnungen beeinflusst. Das Risiko steigender Energiepreise erfordert eine konsequente Strategie der energetischen Modernisierung unseres Bestands. Gleichzeitig ergeben sich Chancen durch Förderprogramme für energetische Sanierungen und die Installation regenerativer Energiesysteme.

Investitionen in Photovoltaikanlagen, moderne Heizungsanlagen und Wärmedämmung können nicht nur die Nebenkosten für unsere Mitglieder senken, sondern auch zur Wertstabilität und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios beitragen. Die Herausforderung liegt in der Finanzierung dieser Maßnahmen bei gleichzeitiger Wahrung der Bezahlbarkeit der Mieten.

### **Zinsentwicklung**

Nach einer langen Niedrigzinsphase haben die deutlichen Zinserhöhungen der vergangenen Jahre die Refinanzierungskosten für Investitionen erheblich verteuert. Dies beeinflusst die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Neubauvorhaben unmittelbar und erfordert eine kritische Überprüfung unserer Investitionsstrategie. Das Risiko besteht darin, dass notwendige Investitionen aus Finanzierungsgründen verschoben werden müssen. Für unsere Genossenschaft ist es daher wichtig, eine solide Eigenkapitalbasis zu erhalten und durch vorausschauende Finanzplanung auch in Zeiten höherer Zinsen handlungsfähig zu bleiben. Die genossenschaftliche Struktur mit ihrer Rücklagenbildung bietet uns hier grundsätzlich eine stabilere Ausgangslage.

### **Anforderungen aus Nachhaltigkeitszielen**

Die zunehmenden regulatorischen Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz, insbesondere die Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor, stellen eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft dar. Die geplante Verschärfung von Energiestandards und mögliche CO<sub>2</sub>-Bepreisung erhöhen den Investitionsdruck erheblich. Gleichzeitig bietet der Fokus auf Nachhaltigkeit auch erhebliche Chancen. Eine konsequente Nachhaltigkeitsstrategie verbessert nicht nur die ökologische Bilanz, sondern auch die

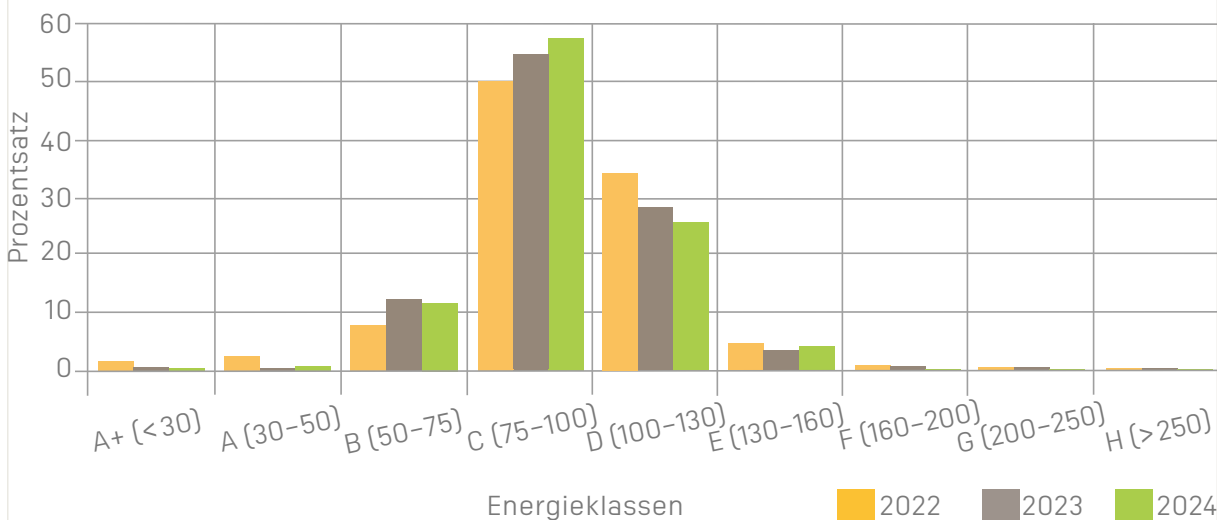




langfristige Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Energieeffiziente, klimafreundliche Wohnungen werden zunehmend zu einem Qualitätsmerkmal und Vermietungsvorteil. Darüber hinaus ergeben sich Möglichkeiten zur Nutzung umfangreicher Förderprogramme. Die Herausforderung liegt in der Entwicklung einer realistischen, finanzierbaren Transformationsstrategie, die ökologische Notwendigkeit, soziale Verträglichkeit und wirtschaftliche Machbarkeit in Einklang bringt. Unsere Genossenschaft sollte diesen Wandel aktiv gestalten und dabei auch innovative Ansätze wie Mieterstrommodelle, Quartierslösungen oder alternative Mobilitätskonzepte in Betracht ziehen. Grundlage für die energetischen Auswertungen im Gebäudeportfolio bildet der Datenbestand bis zum 31.12.2024. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Verbräuche aus 2025 zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wird mit dieser Datenbasis gearbeitet.

Energieträger	Anteil an der Wohn-/Nutzfläche	Endenergieverbrauch in kWh je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche p. a.
Erdgas	31%	95,54	20,25
Fernwärme	69 %	93,68	17,73
Durchschnitt		94,61	18,99

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl und den prozentualen Anteil der Objekte in den Energieeffizienzklassen während der letzten drei Abrechnungsperioden dar. Die Energieeffizienzklassen sind gemäß der EU-Richtlinie aus dem Jahr 2024 kategorisiert. Die Tabelle bietet zudem einen Überblick über die Entwicklung des Portfolios hinsichtlich der Objekt- und Wohneinheiten sowie der Nutzfläche.



Der nicht umlagefähige CO<sub>2</sub>-Kostenanteil beträgt insgesamt für 2025 53,0 TEUR (Vorjahr 46,0 TEUR).

Basierend auf den derzeitigen politischen Vorgaben wurde bereits 2024 ein technischer Klimapfad beschrieben, der alle Maßnahmen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis 2045 enthält. Der Maßnahmenplan enthält auch die geschätzten Kosten und wird jährlich fortgeschrieben.



### Analyse klimabezogener Risiken des Gebäudebestands

Für den Gebäudebestand wurden nachstehend aufgeführte Risiken ermittelt. Die GWG Weimar e.G. besitzt keine Gebäudebestände in Hochwasserbereichen und Erdbebenregionen. Zur Absicherung gegenüber physischen Risiken wurden, soweit die Risikoeinschätzung dies im Ergebnis erfordert (z. B. Brand), Versicherungen abgeschlossen. Nicht versicherte bzw. nicht versicherbare Risiken werden akzeptiert. Transitorische Risiken werden beobachtet und bewertet.

Physische Risiken	Physische Risiken	Transitorische Risiken
Akut	Sturm	Reputationsschaden
	Starkregenereignisse	Vertrauensverlust
	Hagel	Technologische Entwicklungen
	extreme Temperaturen	Veränderte Marktbedingungen
	Gebäudebrände	Politische Maßnahmen
Chronisch	Hitzewellen	Erhöhung CO <sub>2</sub> -Preis
	Wasserknappheit	

### Sozialmanagement

Die soziale Dimension unserer Verantwortung als Wohnungsgenossenschaft gewinnt zunehmend an Bedeutung. Wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Lebenshaltungskosten und die demografische Entwicklung führen zu neuen Herausforderungen im Bereich Mietschulden, sozialer Isolation und Vereinsamung, insbesondere bei älteren Mitgliedern. Das Risiko steigender Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten erfordert ein professionelles Forderungsmanagement, das jedoch sozial sensibel agiert und frühzeitig präventiv ansetzt. Gleichzeitig bietet unser genossenschaftliches Selbstverständnis die Chance, durch aktives Quartiersmanagement, Gemeinschaftsangebote und niedrigschwellige Beratungsangebote zum sozialen Zusammenhalt beizutragen. Kooperationen mit sozialen Trägern, Nachbarschaftsprojekte und die Schaffung von Begegnungsräumen können nicht nur die Lebensqualität unserer Mitglieder erhöhen, sondern auch zu einer stärkeren Identifikation mit der Genossenschaft und damit zur Stabilität unserer Mieterschaft führen. Investitionen in Sozialmanagement sind damit auch wirtschaftlich sinnvoll, da sie die Fluktuation reduzieren und das Wohnumfeld aufwerten.

Die Unternehmensform Genossenschaft bietet Verbundenheit mit ihren Mitgliedern. Durch das demokratische Mitbestimmungsrecht sichern wir das Handeln im Sinne unserer Mitglieder. In den letzten Jahren haben viele Genossenschaften mangels Bereitschaft zur Übernahme des Vertreteramtes den Beteiligungsschlüssel zur Vertreterversammlung verringert. Auch unsere Genossenschaft stellte dies vor große Herausforderungen. Wir haben jedoch zur Sicherung des demokratischen Miteinanders die Anzahl der Vertreter und Ersatzvertreter nicht weiter gekürzt und arbeiten mit dem Schlüssel ein Vertreter=60 Mitglieder. Dies erfordert, dass wir bereits in einer Wahlperiode aktiv die Suche nach neuen Vertretern fördern. In der aktuellen Wahlvorbereitung konnten wir mit dieser Vorgehensweise den Schlüssel unverändert lassen. Oft ist es nur die direkte Ansprache und genaue Kenntnis über Aufgaben, Rechte und Pflichten, die dem zukünftigen Vertreter fehlen. Dies erreichen wir durch entsprechende Informationen und Gespräche. In kleinen, wohngebietsbezogenen Vertreterzusammenkünften werden jährlich Maßnahmen zur Weiterentwicklung vorgeschlagen. Die Beteiligung der Vertreter ist sehr hoch.

Die Förderung unserer Mitglieder geht weiterhin mit einem hohen Betreuungsservice einher. Anfragen und Probleme werden im Rahmen unserer Möglichkeiten schnell und unkompliziert geklärt.

Bei hohen runden Geburtstagen unserer Mitglieder sowie Jubiläen zu langen Genossenschaftszugehörigkeiten bekunden wir persönlich unsere Wertschätzung.





## Ethik und Compliance

Wir verstehen uns als Wertegemeinschaft. Unser Erfolg misst sich nicht allein an wirtschaftlichen Kennzahlen, sondern an der Förderung unserer Mitglieder und unserem Beitrag zur Gesellschaft. Integrität, Ehrlichkeit und Transparenz sind die Leitplanken unseres täglichen Handelns. Unsere Satzung und der darin enthaltene Auftrag sowie die Geschäfts- und Risikostrategie sind die Grundlage unserer Unternehmensführung. Hier haben wir die Identität unseres Unternehmens dargestellt und Ziele für die Zukunft der Genossenschaft festgelegt. Diese liegen in der Bündelung und Fokussierung unseres heutigen Wissens mit der Zielstellung für folgende Generationen eine gemeinsame Zukunft zu bieten. Dabei gilt es, die Genossenschaftsidee zu stärken und zu kommunizieren, denn sie ist der Garant für ein innovatives und zukunftsorientiertes Unternehmen.

Um Fehlentscheidungen vorzubeugen und Missbrauch zu verhindern, ist das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Geschäftsprozessen fest verankert.

- **Gemeinsame Verantwortung:** Verträge, Zahlungsanweisungen und strategische Weichenstellungen werden grundsätzlich von mindestens zwei autorisierten Personen gezeichnet.
- **Kontrolle durch Struktur:** Wir trennen konsequent zwischen Ausführung, Abrechnung und Kontrolle, um die Objektivität unserer Prozesse zu wahren. Transparenz schafft Vertrauen – sowohl nach innen gegenüber unseren Mitgliedern als auch nach außen gegenüber Geschäftspartnern.
- **Nachvollziehbarkeit:** Entscheidungswege werden dokumentiert und sind für die zuständigen Gremien jederzeit einsehbar.
- **Offene Kommunikation:** Wir berichten regelmäßig und wahrheitsgemäß über unsere Geschäftsentwicklung und die Erreichung unserer genossenschaftlichen Ziele.

Bestechung und Korruption verzerren den Wettbewerb und zerstören das genossenschaftliche Vertrauensverhältnis. Wir lehnen jede Form der unlauteren Einflussnahme strikt ab.

- **Verbot von Vorteilsnahmen:** Weder fordern noch akzeptieren wir Geschenke oder Vorteile, die über den Rahmen einer geringfügigen, geschäftsüblichen Aufmerksamkeit hinausgehen.
- **Integrität im Wettbewerb:** Wir gewinnen Aufträge durch die Qualität unserer Leistungen und die Stärke unserer Gemeinschaft, niemals durch illegale Absprachen oder Bestechungsgelder.
- **Prävention:** Durch regelmäßige Schulungen sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden für Anzeichen von Korruptionsrisiken.

Wir handeln so, dass wir jederzeit die volle Verantwortung vor unseren Mitgliedern und der Öffentlichkeit übernehmen können. Werden Verstöße gegen diese Richtlinien bekannt, gehen wir diesen konsequent nach.

## Integration ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund stellt für unsere Genossenschaft sowohl eine gesellschaftliche Aufgabe als auch eine wirtschaftliche Chance dar. Angesichts des demografischen Wandels und des Bevölkerungsrückgangs in Thüringen können Zuzüge aus dem Ausland dazu beitragen, die Nachfrage nach Wohnraum zu stabilisieren. Gleichzeitig erfordern unterschiedliche kulturelle Hintergründe und möglicherweise bestehende Sprachbarrieren ein sensibles Vermietungsmanagement und gegebenenfalls zusätzliche Unterstützungsangebote.

Risiken können aus Vorbehalten in der bestehenden Mieterschaft oder aus Kommunikationsschwierigkeiten entstehen. Die Chance liegt jedoch in der Förderung interkultureller Begegnung und eines weltoffenen Gemeinschaftslebens, das Weimar als attraktiven Wohnort für vielfältige Bevölkerungsgruppen positioniert.

Mehrsprachige Informationsmaterialien, interkulturelle Vermittlungsangebote und die Förderung nachbarschaftlicher Integration können hier wichtige Beiträge leisten. Eine erfolgreiche Integrationspolitik stärkt nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern erschließt auch neue Mietergruppen in einem schrumpfenden Markt.



MITEINANDER  
GESUND BLEIBEN:  
DER STADTLAUF  
2025





### Globale politische und wirtschaftliche Entwicklungen

Die zunehmende geopolitische Instabilität, wirtschaftliche Unsicherheiten und die Fragmentierung internationaler Handelsbeziehungen beeinflussen auch die regionale Wohnungswirtschaft. Lieferkettenprobleme bei Baumaterialien, Energieversorgungsunsicherheiten und inflationäre Tendenzen sind direkte Folgen dieser globalen Entwicklungen. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, dass wir mit erhöhter Volatilität und Planungsunsicherheit umgehen müssen.

Das Risiko unvorhersehbarer Kostensteigerungen oder Verzögerungen bei Bauprojekten erfordert eine flexible, anpassungsfähige Unternehmensstrategie und ausreichende finanzielle Puffer. Gleichzeitig bietet die lokale Verankerung unserer Genossenschaft in Weimar und die Konzentration auf regionale Partnerschaften eine gewisse Resilienz gegenüber globalen Verwerfungen. Unsere Unabhängigkeit von internationalen Kapitalgebern und die langfristige Orientierung der genossenschaftlichen Struktur sind in unsicheren Zeiten Stabilitätsanker. Die Herausforderung besteht darin, trotz globaler Unsicherheiten handlungsfähig zu bleiben und durch vorausschauende Planung, Diversifikation von Lieferanten und solides Risikomanagement die Auswirkungen externer Schocks zu minimieren.

### Prognose

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft bewegt sich in einem Spannungsfeld vielfältiger Herausforderungen und Chancen. Demografischer Wandel, Fachkräftemangel, Kostensteigerungen und Nachhaltigkeitsanforderungen erfordern strategische Weitsicht und Anpassungsfähigkeit. Gleichzeitig bieten unsere genossenschaftliche Struktur, unsere regionale Verankerung und unser langfristiger Planungshorizont gute Voraussetzungen, diese Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen. Entscheidend wird sein, Investitionen gezielt und wirtschaftlich tragfähig zu steuern, soziale Verantwortung mit unternehmerischer Solidität zu verbinden und unseren Bestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Durch eine ausgewogene Strategie, die ökonomische, ökologische und soziale Aspekte integriert, können wir unsere Position als verlässlicher, verantwortungsvoller Wohnungsanbieter in Weimar nachhaltig sichern und weiter stärken. Der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. liegen keine bestandsgefährdenden Risiken zum Bilanzstichtag und darüber hinaus vor. Mittel- und langfristige Planungen, Stressszenarien und Risikotragfähigkeiten zielen auf eine langfristige Ausrichtung der Werte der Genossenschaft und eine Sicherung ausreichender Liquiditätsreserven ab. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Basis und guten Nachfrage ist die Genossenschaft auch künftig in der Lage, ihren satzungsmäßigen Auftrag zu erfüllen.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir wiederum einen positiven Jahresüberschuss in Höhe von 958,1 TEUR.

Ebenso gehen wir von ausreichenden finanziellen Rücklagen aus.

Weimar, 23.02.2026

Matthias Battke  
Vorstandsvorsitzender

Yvonne Helmbold  
Vorstandsmitglied

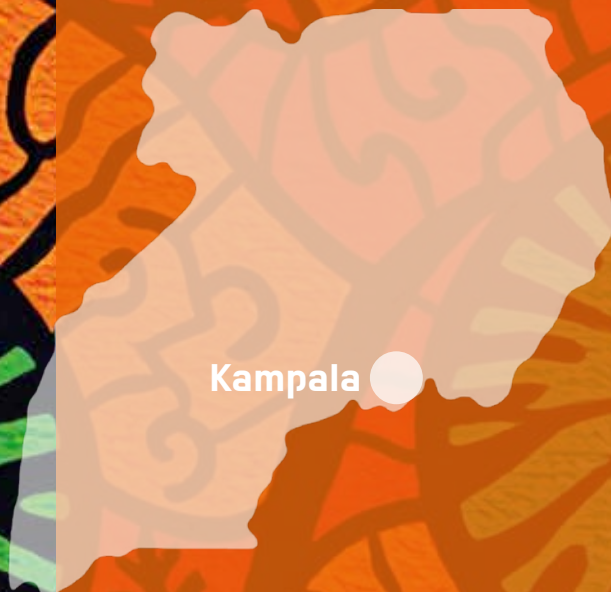
Kathleen Böhme  
Vorstandsmitglied



2025

Beliebter in Batik hergestellter Stoff  
für Textilien.

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS



### Uganda:

Es gibt eine Vielzahl von Genossenschaften, darunter landwirtschaftliche, Fischerei-, Konsum-, Spar- und Kreditgenossenschaften (SACCOs) sowie solche in den Bereichen Energie und Gesundheit. Diese zielen darauf ab, die wirtschaftliche Selbsthilfe zu fördern, den Zugang zu Dienstleistungen zu verbessern und das Leben in ländlichen Gebieten zu stärken. Einige Beispiele für erfolgreiche SACCOs sind die Mukono-Kayunga Teachers' SACCO und der Masaka Microfinance Cooperative Development Trust.



**MITEINANDER  
FREUDE HABEN:  
DIE TANZCAFÉS  
2025**





Wir sind sehr stolz darauf, denn das ist das tägliche Handeln all dieser Genossenschaften. Und wir haben Verantwortung und wissen, dass die Welt auf uns blickt, vielleicht wie nie zuvor, um Genossenschaften als das direkteste Mittel zur nachhaltigen Entwicklung zu nutzen. In aller Bescheidenheit denke ich, dass wir dieser Verantwortung gewachsen sind.

ICA Präsident Ariel Guarco



## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Weimar und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Jena, Registernummer GnR 100103.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der zum Bilanzstichtag gültigen Fassung, des Genossenschaftsgesetzes, des Kreditwesengesetzes und der Satzung der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e. G. aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

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

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte zu nachstehenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig abgeschrieben. Sie wurden entgeltlich erworben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zugänge sind zu den Anschaffungskosten bilanziert.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, vermindert. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden auf Basis von Ertragswertberechnungen Zuschreibungen vorgenommen.

Für **Wohngebäude** wurden die Abschreibungen über die Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bemessen. Abschreibungen auf Zugänge wurden zeitanteilig vorgenommen. Die Abschreibung für den Betriebshof in den Geschäftsbauten beträgt 3 %.

**Außenanlagen** wurden im Wesentlichen mit 10 % abgeschrieben. Die Abschreibung der Tiefgarage GeWuS erfolgt über 30 Jahre, die der übrigen Garagen über 2 bis 20 Jahre. PKW-Stellplätze mit Packlage werden 19 Jahre abgeschrieben.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen, wie auch bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie den technischen Anlagen, orientieren sich die Abschreibungen an den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.



Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 250 EUR (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig aufwandswirksam erfasst. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 EUR (netto) werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgte zu den Anschaffungskosten.

**Unfertige Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung von **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** erfolgte zum Nennwert. Risiken sind durch Wertberichtigungen abgedeckt. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Der aktive Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung ist der positive Wert aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB von Vermögensgegenständen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, und den Verpflichtungen, die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen und ähnlichen Verpflichtungen dienen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck bewertet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Barwerte und für aktive Anwartschaften das Anwartschaftsbarwertverfahren zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB) ergibt. Der Zinssatz beträgt 2,06 %. Weiterhin wurde eine Rentendynamik von 1,00 % angesetzt.

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Berechtigten verpfändet sind. Die Pensionsverpflichtungen wurden deshalb mit dem Deckungsvermögen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre, gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Wohnhaus in der Rudolf-Breitscheid-Straße**

MITEINANDER  
GUT WOHNEN 2:  
STADTBlick  
UND  
ECKERMANNHÖFE/  
BREITSCHIED-STRASSE  
2025



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

#### 1. ANLAGEVERMÖGEN

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel in Anlage 1 verwiesen.

#### 2. FINANZANLAGEN

Es bestehen folgende Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen:

Anteile an verbundenen Unternehmen	Höhe des Anteils am Kapital	Höhe des gezeichneten Kapitals	Eigenkapital	Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025
Re-Sa Reparatur & Sanierungs GmbH, Weimar	100 %	25.564,59 EUR	917.353,23 EUR	180.512,47 EUR
HWS Haus- und Wohnungsservice GmbH, Weimar	100 %	25.564,59 EUR	521.441,20 EUR	147.192,71 EUR

#### 3. UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.629,9 TEUR zeigen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 (Vorjahr: 6.769,1 TEUR).

Wertberichtigungen auf Leerstandskosten haben sich in Höhe von 205,0 TEUR ergeben.

Für bestehende Risiken wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

#### 4. RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Rücklagen ist aus dem Rücklagenspiegel in der Anlage 2 ersichtlich.

#### 5. PENSIONS-RÜCKSTELLUNG

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (94,1 TEUR) wurde mit der Soll-Pensionsrückstellung (301,8 TEUR) saldiert, sodass sich eine Pensionsrückstellung in Höhe von 204,7 TEUR ergibt.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung basiert für die im aktiven Arbeitsverhältnis stehenden Berechtigten auf dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit-Methode). Bei Beziehern laufender Renten ist die Rückstellung der Barwert der zukünftigen Verpflichtungen. Die Verzinsung der Rückstellung erfolgte in Höhe von 5,7 TEUR. Inanspruchnahmen durch gezahlte Renten ergaben sich in Höhe von 16,8 TEUR (Vorjahr 16,7 TEUR).

Für die Pensionsrückstellung ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 6,2 TEUR.

#### 6. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen enthalten in Höhe von 181,6 TEUR ausstehende Rechnungen für Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit.

Für die Verwaltung wurden Rückstellungen in Höhe von 136,4 TEUR angesetzt, für sonstige Verwaltungskosten 85,9 TEUR.

Die Verzinsung der Anteile für das Geschäftsjahr 2025 wurde mit 179,0 TEUR zurückgestellt. Dies entspricht einem Zinssatz von 3,00 %.

Weiterhin beinhalten die sonstigen Rückstellungen noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung in Höhe von 350,0 TEUR und erbrachte Bauleistungen in Höhe von 110,5 TEUR.

Die aus Altersteilzeitvereinbarungen bestehenden Verpflichtungen (30,9 TEUR) wurden vollständig mit den bestehenden Aktivguthaben in Höhe von 58,9 TEUR verrechnet, da diese dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitvereinbarungen dienen. Aus der Saldierung resultiert ein aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung in Höhe von 28,2 TEUR. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht den Anschaffungskosten und beträgt 58,9 TEUR.

## 7. VERBINDLICHKEITEN

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich der gewährten Sicherheiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel in der Anlage 3.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

## 8. SPAREINRICHTUNG

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen, ohne die Einbeziehung der kurzfristigen Zinsen in Höhe von 223,7 TEUR stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	2025	2024
a) Sparbuch mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	2.277,8 TEUR	15.076,8 TEUR
b) Wachstumssparen über eine Laufzeit von 6 Jahren (Sperrfrist 6 Monate)	351,9 TEUR	2.166,9 TEUR
c) Festzinssparen über eine Laufzeit von 2 bis 4 Jahren (Sperrfrist 21 bis 45 Monate)	13.066,6 TEUR	18.836,4 TEUR
GESAMTBETRAG	15.696,3 TEUR	36.080,1 TEUR

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 6.749,5 TEUR abgerechnete Nebenkosten. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betragen 26.267,5 TEUR (Vorjahr 25.381,7 TEUR).

Die Umlageausfälle werden mit 205,0 TEUR auf die Betriebskosten gezeigt.

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem 54,9 TEUR aus Erträgen Zuschreibung Wertpapiere und Grundstücke, 68,9 TEUR aus Auflösungen von Rückstellungen und 17,8 TEUR aus Erträgen des Aufwendungsausgleichsgesetzes.

### 3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten 4.798,6 TEUR Instandsetzungsaufwendungen und 857,8 TEUR modernisierungsbedingte Instandsetzung.

Die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen zeigt folgende Tabelle:

Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	2024
Kooperation sozialraumbezogene Arbeit	97,1 TEUR	107,9 TEUR
Aufwendungen Mietertreffs	21,3 TEUR	9,5 TEUR
SUMME GuV-Posten	118,4 TEUR	117,4 TEUR

## D. Sonstige Angaben

Die Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beträgt 15,6 TEUR für das Jahr 2025. Der gesamte Garantiebetrug beläuft sich auf 385,0 TEUR.

Zur Sicherung der Spareinlagen besteht eine Mitgliedschaft beim Selbsthilfefonds des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Einbehalte vereinbarter Gewährleistungsansprüche in Höhe von 188,2 TEUR enthalten.

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, in Form von geschlossenen Bauverträgen in Höhe von 2.125,0 TEUR. Hiervon entfallen 75,5 TEUR auf verbundene Unternehmen.

Die Genossenschaft hat 1997 zwei Stiftungen, eine unselbständige Stiftung „Rund ums Wohnen“ und eine selbständige Stiftung „Geborgen Wohnen“ gegründet.

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer ermittelt sich wie folgt:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter / Controller	5	1
Technische Mitarbeiter	4	1
Wohnungswirtschaftliche Mitarbeiter	6	
Allgemeine Verwaltung / IT	8	3
Mitgliedschaft / Spareinrichtung	2	
Aushilfen Soziales	4	4
	29	9

Zusätzlich werden zwei Auszubildende beschäftigt.  
Der Vorstand besteht seit 01.07.2025 aus 3 Personen.

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand 01.01.2025	5.961	114.586
Zugang	299	26.943
Abgang	294	5.440
Stand der nach dem 31.12.2025 verbleibenden Mitglieder	5.966	136.089

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.105,5 TEUR erhöht. Die Mitgliederzahl hat sich um 5 Personen erhöht.

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

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.449,2 TEUR ab.



**MITEINANDER  
ZUKUNFT SICHERN:  
DIE ABSCHLUSS-  
PRÜFUNG 2025**



Gemäß § 41 der Satzung der Genossenschaft sowie § 20 Satz 2 GenG wurden von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von 1.724,6 TEUR (50 % des Jahresüberschusses) in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen. Darüber hinaus wurde gemäß § 41 der Satzung der Genossenschaft ein Betrag von 344,9 TEUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Als Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2025 wird der Vertreterversammlung folgender Beschlussvorschlag vorgelegt:

„Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.379,7 TEUR wird dem Posten „Andere Ergebnisrücklagen“ zugeschrieben.“

#### 1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### 2. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender  
HERR FRANK BOMBIEN  
Diplomwirtschaftsingenieur

stellvertretende Vorsitzende  
FRAU MARTINA KRAMP  
Diplombetriebswirt (FH)  
für Organisation und Datenverarbeitung

Schriftführer  
HERR RAINER WEISSHAUPT  
Diplomingenieur für Landtechnik Konstruktion

stellvertretende Schriftführerin  
FRAU ASTRID LEUPOLT  
Diplom-Agraringenieur

Mitglied des Aufsichtsrats  
HERR RALPH PAETZOLD  
Diplomingenieur für Wärmetechnik

Mitglied des Aufsichtsrats  
HERR MAIK GRIESE  
Justizvollzugsbeamter im Thüringer Landes-  
verwaltungsamt

Mitglied des Aufsichtsrats  
HERR DANIEL BÖHME  
Inhaber und Geschäftsführer Taxibetrieb

#### 3. Mitglieder des Vorstandes

Vorstandsvorsitzender  
HERR MATTHIAS BATTKE

Mitglied des Vorstandes  
FRAU YVONNE HELMBOLD

Mitglied des Vorstandes  
ab 01.07.2025  
FRAU KATHLEEN BÖHME

Weimar, den 23.02.2026

Vorstand:  
Matthias Battke



Vorstand:  
Yvonne Helmbold



Vorstand:  
Kathleen Böhme





2025

**Kostbares Seidengewebe  
für traditionelle Bekleidung**

# JAHRESABSCHLUSS- BERICHT



Tokio

## Japan:

Hier existieren verschiedene Genossenschaften, darunter die JA-Gruppe (Nōkyō) für die Landwirtschaft, die Konsumgenossenschaften (Co-ops) und die University Co-operatives für Studierende. Die japanischen Agrargenossenschaften sind eine große Dachorganisation, die verschiedene Bereiche wie Versicherungen, Bankwesen und Gesundheit abdeckt. Konsumgenossenschaften wurden nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

## JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva	Bilanz		
		2025	2024
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.364,09	22.918,87
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.060.817,59		164.512.267,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.006.550,37		2.085.013,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.655,90		155.417,86
Anlagen im Bau	-		2.505.239,63
Bauvorbereitungskosten	60.954,43		24.662,75
Geleistete Anzahlungen	-	166.405.978,29	-
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,18		51.129,18
Sonstige Ausleihungen	150,00	51.279,18	150,00
Summe Anlagevermögen		166.474.621,56	169.356.798,85
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen		7.629.915,68	6.769.051,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.649,20		65.820,12
Forderungen aus anderen Lieferungen + Leistungen	20.238,12		16.007,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.565,65		24.903,07
Sonstige Vermögensgegenstände	19.745,21	140.198,18	63.576,60
davon aus Steuern: 2025 751,78 EUR (2024 519,64 EUR)			
Wertpapiere		1.234.850,00	1.506.400,00
Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		22.651.899,55	14.352.740,92
Summe Umlaufvermögen		31.656.863,41	22.798.500,26
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		58.911,61	36.404,45
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS VERMÖGENSVERRECHNUNG		28.219,00	-
<b>BILANZSUMME:</b>		<b>198.218.615,58</b>	<b>192.191.703,56</b>

Passiva	2025		2024
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.129,00		256.518,94
- der verbleibenden Mitglieder	7.059.458,00		5.953.859,62
- der gekündigten Geschäftsanteile	1.092,00	7.312.679,00	8.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2025 17.174,00 EUR (2024 1.603,32 EUR)			
Kapitalrücklage		1.357.764,25	1.350.264,25
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	56.488.837,37		56.488.837,37
Gesetzliche Rücklage	13.839.949,15		13.495.030,77
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 344.918,38 (Vorjahr: 279.052,78 EUR)			
Andere Ergebnisrücklagen	38.191.463,09		35.350.660,07
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 1.724.591,92 EUR davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 116.211,10 EUR		108.520.249,61	
Bilanzgewinn		1.379.673,53	1.116.211,10
Eigenkapital insgesamt		118.570.366,39	114.019.702,12
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	204.763,42		215.761,88
Sonstige Rückstellungen	1.043.810,87	1.248.574,29	1.155.045,60
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.678.681,63		30.503.335,97
Verbindlichkeiten Spareinlagen	15.696.343,03		36.080.100,17
Verbindlichkeiten Zinsauszahlungen Spareinlagen	223.739,35		297.242,49
Erhaltene Anzahlungen	8.210.314,41		8.323.642,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.191,10		226.355,37
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen + Leistungen	844.571,54		943.149,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258.539,60		203.484,98
Sonstige Verbindlichkeiten	155.780,54	78.270.161,20	95.592,75
davon aus Steuern: 2025 58.489,08 EUR (2024 46.137,58 EUR)			
dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2025 786,80 EUR (2024 960,53 EUR)			
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		129.513,70	128.290,60
<b>BILANZSUMME:</b>		<b>198.218.615,58</b>	<b>192.191.703,56</b>

## ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2025

ANLAGENSPIEGEL 2025	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	254.715,97	7.953,84	26.432,58	0,00	236.237,23
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	283.864.051,68	714.862,06	37.958,36	4.172.966,15	288.713.921,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.531.295,67	0,00	0,00	0,00	3.531.295,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	832.291,08	181.302,27	37.259,51	0,00	976.333,84
Anlagen im Bau	2.505.239,63	1.643.063,77	0,00	-4.148.303,40	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.662,75	60.954,43	0,00	-24.662,75	60.954,43
<b>SACHANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>290.757.540,81</b>	<b>2.600.182,53</b>	<b>75.217,87</b>	<b>0,00</b>	<b>293.282.505,47</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,18	0,00	0,00	0,00	51.129,18
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
<b>FINANZANLAGE-VERMÖGEN</b>	<b>51.279,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.279,18</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>291.063.535,96</b>	<b>2.608.136,37</b>	<b>101.650,45</b>	<b>0,00</b>	<b>293.570.021,88</b>

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibung	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2024	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
231.797,10	13.508,62	0,00	26.432,58	218.873,14	17.364,09	22.918,87	
119.351.784,45	5.327.810,28	26.490,78	0,00	124.653.103,95	164.060.817,58	164.512.267,23	
1.446.282,35	78.462,95	0,00	0,00	1.524.745,30	2.006.550,37	2.085.013,32	
676.873,22	58.204,50	0,00	36.399,78	698.677,94	277.655,90	155.417,86	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.505.239,63	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.954,43	24.662,75	
121.474.940,02	5.464.477,73	26.490,78	36.399,78	126.876.527,19	166.405.978,28	169.282.600,79	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,18	51.129,18	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.279,18	51.279,18	
121.706.737,12	5.477.986,35	26.490,78	62.832,36	127.095.400,33	166.474.621,55	169.356.798,84	

## JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		2025	2024
		EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.267.507,00		25.381.695,04
aus Betreuungstätigkeit	55.250,00		51.695,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.349,64	26.397.106,64	98.466,69
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		860.863,94	593.454,18
Sonstige betriebliche Erträge		494.311,27	509.312,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-13.470.316,76	-13.370.179,29
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-118.447,75	-117.389,07
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>14.163.517,34</b>	<b>13.147.055,12</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.972.639,72		-2.060.118,37
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-454.572,19	-2.427.211,91	-430.988,48
davon Altersversorgung:	2025 64.877,22 EUR (2024 49.939,04 EUR)		
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.477.986,35	-5.480.617,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.241.407,60	-1.103.250,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
Erträge aus verbundenen Unternehmen		-	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		217.137,58	299.843,80
davon Erträge aus der Abzinsung:	2025 1.389,19 EUR (2024 712,18 EUR)		
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.441.068,07	-1.127.123,94
dav. Aufwendungen aus der Abzinsung:	2025 6.371,38 EUR (2024 6.263,48 EUR)		
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.792.980,99</b>	<b>3.244.800,46</b>
Sonstige Steuern		-343.797,16	-454.272,70
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>3.449.183,83</b>	<b>2.790.527,76</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklagen		-344.918,38	-279.052,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in andere Rücklagen		-1.724.591,92	-1.395.263,88
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>1.379.673,53</b>	<b>1.116.211,10</b>

# Rücklagenspiegel zum 31.12.2025

ANLAGE 2 DES ANHANGS

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung für das Geschäftsjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	1.350.264,25	0,00	7.500,00	0,00	1.357.764,25
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	56.488.837,37	0,00	0,00	0,00	56.488.837,37
Gesetzliche Rücklage	13.495.030,77	0,00	344.918,38	0,00	13.839.949,15
Andere Ergebnisrücklagen	35.350.660,07	1.116.211,10	1.724.591,92	0,00	38.191.463,09
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>106.684.792,46</b>	<b>1.116.211,10</b>	<b>2.077.010,30</b>	<b>0,00</b>	<b>109.878.013,86</b>



## FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN ZUM 31.12.2025

Verbindlichkeiten in EUR	INSGESAMT		UNTER 1 JAHR	
	2025	2024	2025	2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.678.681,63	30.503.335,97	4.880.570,19	4.519.994,57
Erhaltene Anzahlungen	8.210.314,41	8.323.642,19	8.210.314,41	8.323.642,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.191,10	226.335,37	202.191,10	226.335,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	844.571,54	943.149,44	844.571,54	943.149,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	258.539,60	203.484,98	258.539,60	203.484,98
Sonstige Verbindlichkeiten	155.780,54	95.592,75	155.780,54	95.592,75
Gesamtbetrag	62.350.078,82	40.295.540,70	14.551.967,38	14.312.199,30
nachrichtlich Spareinlagen	15.696.343,03	(dav. 2.629.744,49 EUR Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist)		
Zinsausz. Spareinlagen	223.739,35			
<b>Gesamtverbindlichkeiten laut Bilanz 2025</b>	<b>78.270.161,20</b>			

RESTLAUFZEIT				GESICHERT		ART DER SICHERUNG
1 bis 5 JAHRE		ÜBER 5 JAHRE		2025	2024	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	
14.309.708,78	11.493.540,41	33.488.402,66	14.489.800,99	52.678.681,63	30.503.335,97	GPR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
14.309.708,78	11.493.540,41	33.488.402,66	14.489.800,99	52.678.681,63	30.503.335,97	





**MIT EINANDER  
FRÖHLICH SEIN:  
DIE  
KINDERWEIHNACHTS-  
FEIER  
2025**





## Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk**:

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar, e.G.**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G., Weimar für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft

unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Erfurt, 2. April 2026

**VERBAND THÜRINGER WOHNUNGS-  
UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT E.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband



Kube  
(Wirtschaftsprüfer)

Näther  
(Wirtschaftsprüfer)

MITEINANDER  
GUT WOHNEN 3:  
RÖDCHENWEG  
UND  
AMALIENSTRASSE  
2025



## VERTRETER

### **Wahlbezirk 1**

Vertreter für Mitglieder  
außerhalb  
der Liegenschaften  
der GWG Weimar e. G.

Wolfgang Baucke  
Jörg Blache  
Christiane Donner  
Günther Fölsche  
Lars Kämpfe  
Werner Kämpfe  
Dr. Heiko Kirschke  
Hartmut Klähn  
Ulf Klawonn  
Bert Krenzer  
Marion Machts  
Dr. Ulrich Riese  
Hans-Peter Röse  
Hubert Schachtschabel  
Frank Schwesinger  
Heidrun Sommer  
Kai-Uwe Stodollik  
Jörg Struppek  
Manfred Triebel

### **Wahlbezirk 2**

Amalienstraße  
Friedensstraße  
Fuldaerstraße  
J.-Curie-Straße  
K.-Nehrling-Straße  
R.-Breitscheid-Straße  
Dr.-Ing. Alexandra Pommer  
Karla Steinhorst  
Jürgen Ruß  
Hans Georg Mächold  
Dr. Daniel Schuster

### **Wahlbezirk 3**

Allstedter Straße  
Am Fuchsberge  
Ettersburger Straße  
Rödchenweg  
Schulze-Delitzsch-Straße  
Heldrunger Straße  
René Ehrhardt  
Dorothea Fiedler  
Uta Kolbe  
Rainer Marx  
Harald Remde  
Christine Rödiger  
Ellenore Schäfer  
Monika Seidel  
Florian Thiel  
Anke Werner

### **Wahlbezirk 4**

Bonhoefferstraße  
M.-Paul-Straße  
Stauffenbergstraße  
Mathias Wings  
Anne-Katrin Klippstein  
Widolf Kreyer  
Alfred Schmieder

### **Wahlbezirk 5**

Buttelstedter Straße  
Engelhardt-Straße  
G.-Herwegh-Straße  
Gretelweg, Grossestraße  
Hänselweg  
Peter Arndt  
Roswitha Bartalis  
Petra Schüßler-Richter  
Hans-Joachim Thiele  
Dana Wimmeler-Speer

### **Wahlbezirk 6**

A.-Lincoln-Straße  
W.-Shakespeare-Straße  
L.-Frank-Straße  
Martersteigstraße  
Kerstin Doering  
Heidi Georgi  
Ulrich Lifka  
Bernd Raspe  
Edith Roswora  
Volker Spörl  
Cornelia Ungethüm  
Doris Gohla  
Uwe Kamprath  
Detlev Grothkopp

### **Wahlbezirk 7**

Dr.-S.-Allende-Straße  
Engelbert-Schoner-Weg  
Gutenbergstraße  
H.-Jäde-Straße  
P.-Neruda-Straße  
Annerose Blümel  
Gabriele Friedemann  
Gisela Jaenicke  
Karl-Heinz Marx  
Bodo Ortlepp  
Gabriele Grosam

### **Wahlbezirk 8**

Dichterweg  
W.-Victor-Straße  
Gerhard Berger  
Wolfgang Trapp  
Bettina Müller  
Karl-Heinz Kühne  
Sylvia Heideck

Ute Näther  
Horst Teichert  
Mandy Wolf

### **Wahlbezirk 9**

Budapester Straße 21-28  
Soproner Straße  
Berliner Straße  
Eberhard Braun  
Petra Hamann  
Antje Hörnig  
Matthias Koca  
Heidrun Sedlacik

### **Wahlbezirk 10**

Moskauer Straße  
Helmut Börner  
Birgit Eberhard  
Horst-Michael Grobe  
Klaus Jaslan  
Anneliese Kämpfe  
Helmut Kraft  
Annelie Lobstädt  
Joachim Strunk  
Manfred Tassotto  
Peter Wielewicki

### **Wahlbezirk 11**

Budapester Straße 1-4, 9-12  
Warschauer Straße  
Adelheid Bienek  
Harald Freudenberg  
Siegfried Geimer  
Bernd Herhold  
Christine Rietschel  
Bianca Baucke

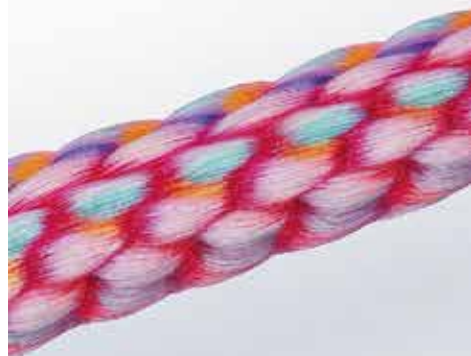
### **Wahlbezirk 12**

Kaunaser Straße  
Prager Straße  
Maik Diete  
Martina Debrodt  
Bodo Schwarze  
Monika Trautvetter  
Uwe Wegner  
Reinhard Morgenbrodt

### **Wahlbezirk 13**

J.-Sibelius-Straße  
Schwanseestraße  
Gudrun Bergmann  
Frank Roth  
Ulrich Vieweg







Internationales Jahr der  
Genossenschaften

Asien

Europa

**Herausgeber**

Gemeinnützige Wohnungs-  
genossenschaft Weimar e. G.

Ettersburger Straße 64  
99427 Weimar

T 03643-46420/F 03643-464238

post@gwg-weimar.de  
www.gwg-weimar.de

**Vertretungsberechtigter Vorstand**

Matthias Batke  
Yvonne Helmbold  
Kathleen Böhme

Antarktika

Australien

Redaktionsschluss April 2026

Bildnachweis  
GWG-Archiv, StockAdobe

Gestaltung  
Conny Liebig  
Dipl. Grafik-Designerin