



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Wohngebäude 
und -umfelder
zum 
Wohlfühlen 







Modernisierungsprojekt „Alexisgarten“

Seit dem Spatenstich am 19. November 2025 entsteht auf dem Rabenhold das neue Quartier „Alexisgarten“. Die Basis bildet dafür der Rohbau eines Plattenbaus aus den 1980er-Jahren. Insgesamt 78 barrierearme Wohnungen auf einem hohen energetischen Niveau im Standard „Effizienzhaus 70“ sollen mit neuen Grundrissen modernen Anforderungen gerecht werden. Über dem obersten Wohngeschoss ist ein Staffelgeschoss mit Penthouse-Wohnungen geplant.

Aktuell wird der Rohbau für den Innenausbau vorbereitet. Im dritten Quartal 2027 sollen die ersten Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen.

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhalt

Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6
Rechtliche Grundlagen	9
Jahresabschluss	10
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2025	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	32
Anhang 2025	33
Bericht des Aufsichtsrates	45
Prüfung der Genossenschaft	48
Kennziffern	49

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner der VWG Arnstadt,
sehr geehrte Damen und Herren,

ein anspruchsvolles Geschäftsjahr 2025 liegt hinter uns. Wir haben unsere wirtschaftlichen Zielstellungen erfüllt. Trotz z. T. ungünstiger Rahmenbedingungen konnten wir mit guten Ergebnissen das Geschäftsjahr abschließen. Grundlage hierfür war eine verbesserte Vermietungssituation mit einer kontinuierlich anziehenden Nachfrage nach saniertem, barrierearmen und bezahlbaren Wohnraum. Hier macht sich unsere langjährige konsequente Modernisierungs- und Sanierungsstrategie im Immobilienbestand bezahlt, wir investieren kontinuierlich mit wirtschaftlichem Augenmaß in unsere Gebäude und Wohnumfelder. In einem ausgewogenen Nebeneinander von Neubau, Modernisierung und Instandhaltung haben wir in den letzten Jahren und Jahrzehnten das Portfolio unserer Bestände deutlich erweitert sowie qualitätsseitig grundlegend verbessert. So konnten wir satzungsgemäß unseren genossenschaftlichen Förderauftrag mit Leben erfüllen. Dies wollen wir auch zukünftig weiterverfolgen.

Mit Sorge beobachten wir die wirtschaftlichen Entwicklungen unserer Zeit. Die Auswirkungen kriegerischer Auseinandersetzungen in vielen Teilen der Welt kommen direkt bzw. verzögert bei uns an. Rohstoffknappheiten und Energiepreiserhöhungen machen auch das Leben und Wohnen bei uns kostspieliger. Speziell die „zweite Miete“ der Betriebs- und Heizkosten ist in den letzten Jahren enorm angestiegen und nähert sich mit großen Schritten der Grundmiete an. Auch hier werden wir das in unserem Einflussbereich Stehende tun, um für unsere Mitglieder und Mieter bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei der gesamten Belegschaft der Genossenschaft sowie deren Tochtergesellschaften VGS, VGI und WSI für die hohe Einsatzbereitschaft und die sehr guten Leistungen im letzten Jahr. Unser Unternehmensverbund hat sich zu einer wirtschaftlichen Größe in der Region entwickelt.

Unser Dank gilt den Aufsichtsratsmitgliedern und den Vertretern der Genossenschaft für ihre engagierte ehrenamtliche Tätigkeit. Nach der Vertreterwahl 2026 werden eine Vielzahl von langjährigen Mitgliedern des Gremiums aus dem Amt scheidet, hierfür nochmals herzlichen Dank für die kooperative Zusammenarbeit. Danke an alle Geschäftspartner der Genossenschaft.

Arnstadt im April 2026



Mario Hörold



Steffen Heyder

Organe der Genossenschaft

Mitglied seit

Aufsichtsrat	Horst Gerisch	– Vorsitzender ab	10.06.2017 16.06.2019
	Thilo Kiel	– stellvertretender Vorsitzender ab bis	13.06.2009 10.06.2017 14.06.2025
	Michael Krisch	– stellvertretender Vorsitzender ab	25.06.2005 14.06.2025
	Jörg Neumann		10.12.2020 bis 14.06.2025
	Christian Fritsche		10.12.2020
	Petra Ballenthin		10.12.2020
	Cathrin Kötzsch		14.06.2025
	Peter Hahn		14.06.2025
	Dirk Weber		14.06.2025

Vorstand	Mario Hörold	– Kaufmännischer Vorstand	01.04.1999
	Steffen Heyder	- Technischer Vorstand	01.08.2024

**Vertreter-
versammlung** 58 gewählte Vertreter per 31.12.2025

Mitglieder des Aufsichtsrates



Horst Gerisch, Vorsitzender



Michael Krisch, Mitglied



Petra Ballenthin, Mitglied



Christian Fritsche, Mitglied



Cathrin Kötzsch, Mitglied



Dirk Weber, Mitglied



Peter Hahn, Mitglied

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken

(zum 31.12.2025)

Arnstadt West neu

Barthel, Jörg
Drescher, Karl-Heinz
Eichner, Siegfried
Gosda, Harald
Ritz, Matthias
Henze, Roland
Köth, Sven
Pfaff, Elisabeth
Reinhardt, Barbara
Röser, Rosemarie
Trefflich, Gundula

Arnstadt West alt

Bartszies-Czernin, Jutta
Bischof, Bernd-Dieter
Eschrich, Renate
Henkel, Christine
Krüger, Sandro
Möller, Torsten
Radoi, Gerhard
Schlöffel, Gudrun
Stenzel, Lüder

Arnstadt Bahnhofs- viertel/Innenstadt

Fischer, Uwe
Kämmerer, Henry
Knobloch, Ralf
Pohlan, Manfred
Ranft, Helga
Ruttman, Michael

Stadtilm

Euler, Jens
Stiegelbauer, Werner
Suhr, Manfred
Trabhardt, Ditmar
Weichold, Hans-Joachim

Arnstadt

Ostviertel/Rabenhold

Brömel, Christian
Engel, Roswitha-Undine
Frischmuth, Mario
Materne, Udo
Peter, Karin
Schmidt, Helga
Spilling, Ulrike
Stahl, Klaus
Stöber, Klaus-Joachim
Thiel, Christa
Töpper, Margit
Umbreit, Elke

Ichtershausen

Bruhs, Anke
Langer, Herwig
Mohrhardt, Ralf
Schilberg, Martina

Gräfenroda/Plaue

Gebhardt, Ute
Greßler, Enrico
Hofmann, Herbert

Mitglieder ohne Genossenschafts- wohnung

Ernemann, Bernhard
Hiemann, Michael
Holz, Roland
Kallmeyer, Christine
Lampe, Ole-Simon
Röser, Monika
Sattler, Angela
Schaubitzer, Gunter

Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern (§ 31 Abs. 1 der Satzung).

Die letzte Vertreterwahl fand im April 2021 statt (Amtsdauer bis 2026).

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Jena, GnR 100157

Sitz: Arnstadt

Satzung: Fassung vom 08. Juni 2024

Gegenstand: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie kann auch andere, der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens dienende Geschäfte betreiben.
Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und/oder freiwillige Geschäftsanteile zur Finanzierung von langfristigen Anlagegütern in Anspruch nehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Geschäftsjahr: Kalenderjahr

Nichtmitgliedergeschäft: zugelassen, Vorstand und Aufsichtsrat haben am 08.11.2022 die Voraussetzungen beschlossen

Höhe Geschäftsanteile: € 255,65

Verbleibende Mitglieder: (per 31.12.2025) 3.887

Anteile: (per 31.12.2025) 49.275

Kündigungsfrist
für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl
der Geschäftsanteile
pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

Jahresabschluss Lagebericht 2025

- A. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- B. Grundlagen des Unternehmens
- C. Wirtschaftsbericht
- D. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
 - I. Vermögenslage
 - II. Finanzlage
 - III. Ertragslage
 - IV. Finanzielle Leistungsindikatoren
- E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht



Hauseingänge: Auf den Eingang eines Wohnhauses geht ein Mieter mehrmals am Tage zu. Hier empfängt er seine Gäste. Dieser Bereich mit Briefkasten- und Klingelanlage ist somit Teil der Visitenkarte eines Gebäudes. In den verschiedensten Ausführungen haben wir in unseren Beständen Hauseingangsbereiche neu gestaltet, stets passend, formschön und funktional – wie in der Saalfelder Str. 1d.

A. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2025 nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im abgelaufenen Jahr nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um ca. 0,2% höher als in 2024.

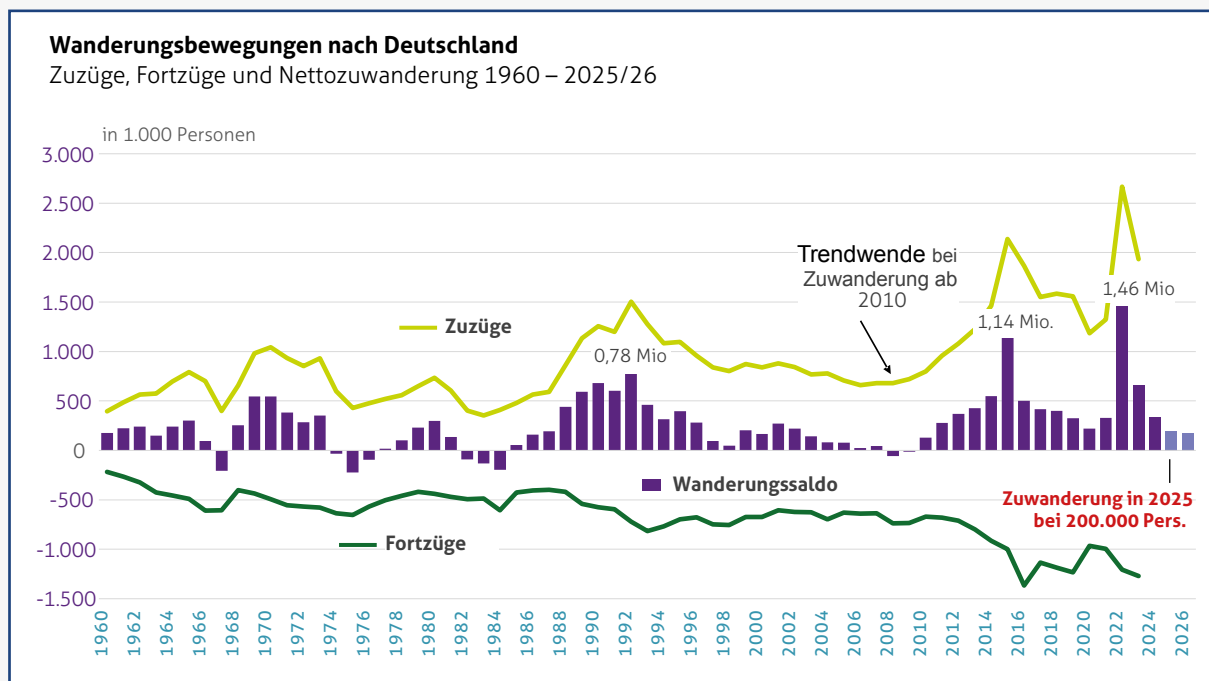
Das Wachstum ist im Wesentlichen auf gestiegene Konsumausgaben der Privathaushalte sowie des Staates zurückzuführen. Dem gegenüber hatte die Exportwirtschaft aufgrund starker außereuropäischer Konkurrenz, Euro-Aufwertung und gestiegener US-Zölle mit z.T. starken Umsatzrückgängen zu kämpfen. Auch Investitionen sowohl in Ausrüstungsgegenstände wie auch in Bauten waren gegenüber den Vorjahren rückläufig. Im Vergleich unter den EU-Staaten lag Deutschland beim Wirtschaftswachstum nur im hinteren Bereich der 27 Mitgliedsstaaten.

Auch für 2026 bleiben die wirtschaftlichen Prognosen verhalten. Mit einem erwarteten Wachstum von ca. 1 % sind vor allem öffentliche Investitionen ein entscheidender Faktor für einen Aufschwung in den kommenden Jahren.

Zur Jahreswende 2025 lebten rd. 83,5 Mio Menschen in Deutschland. Die Bevölkerung ging damit um 0,1 Mio Personen gegenüber dem Vorjahr zurück. Ursache war ein weiteres Ansteigen der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen. Dieses Defizit konnte durch die Wanderungsgewinne nicht mehr ausgeglichen werden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland ging 2025 gegenüber den Vorjahren drastisch zurück.

Auch in Thüringen geht die Bevölkerungszahl seit Jahren kontinuierlich zurück. Nach Erhebungen des Thüringer Landesamtes für Statistik betrug die Einwohnerzahl per 30.06.2025 rd. 2.089.000 Personen, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahresstichtag um 19.500 Personen (0,9 %).

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Der Wert ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Während in



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschatzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose.

den Dienstleistungsbereichen die Erwerbstätigenzahlen leicht anstiegen, sanken die Zahlen im verarbeiteten Gewerbe, insbesondere in wichtigen Industriezweigen wie der Automobilindustrie. Negativ entwickelten sich hingegen die Arbeitslosenzahlen. Die Quote stieg im Jahresverlauf 2025 auf 6,3 %, rd. 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Nach den letzten gesicherten Schätzungen haben sich in 2025 die Genehmigungen für Wohnungsneubau um rd. 11 % erhöht. Dies bedeutet ein Anstieg von nominal ca. 24.000 Genehmigungen gegenüber dem Jahr 2024. Der drastische Rückgang der Vorjahre scheint vorerst gestoppt. Rückläufig ist nach wie vor die Zahl der Baufertigstellungen. Für 2025 rechnet der GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit 218.000 neuen Wohnungen. Für 2026 wird die Zahl nochmals um 8 % zurückgehen. Erst 2027 wird mit einer Trendwende zu steigenden Fertigstellungszahlen gerechnet.

Der weiterhin in vielen Teilen Deutschlands bestehende hohe Bedarf an Wohnraum wird nur durch ein hohes Tempo im Wohnungsbau erreicht werden. Hierzu bedarf es vor allem stabiler Rahmenbedingungen. Bauen muss wieder auf wirtschaftliche Füße gestellt werden und der Trend nach immer höheren Anforderungen im Baubereich muss gestoppt werden.

B. **Grundlagen des** **Unternehmens**

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt ist einer der größten Wohnungsanbieter im Ilmkreis. Über 7.000 Menschen finden hier ein sicheres Zuhause. Der Ilm-Kreis mit seiner zentralen Lage im Freistaat Thüringen hatte in den letzten Jahren eine nahezu stabile Einwohnerentwicklung. Zum 30.06.2025 lebten hier rd. 106.500 Menschen. Getragen von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitiert die Region vom überdurchschnittlichen Zuzug von Arbeitskräften. Der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz“ hat sich in den letzten Jahren weiter kontinuierlich entwickelt und trägt im Wesentlichen dazu bei, dass der Ilm-Kreis im Thüringenvergleich zur Spitzengruppe bei Industrieumsätzen zählt. Neben Großunternehmen der Luftfahrtbranche sowie der Automobilzulieferindustrie zählt die Ansiedlung von Unternehmen im Bereich Batterieherstellung / Batteriemanagementsysteme zu den wichtigsten Investitionen in der Region. Neben zahlreichen kleineren Unternehmen vermelden diese Ansiedlungen einen hohen Bedarf an Arbeitskräften, der in immer stärkerem Maße durch ausländische Bürger abgedeckt wird. Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Region.

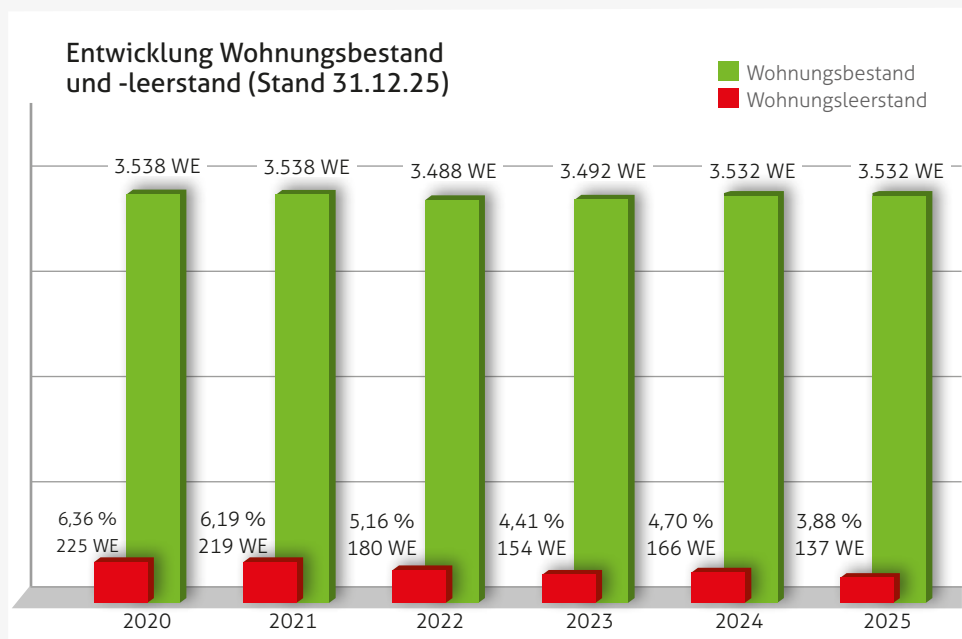
Satzungsgemäß definiert sich der Unternehmenszweck der Genossenschaft in der Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Wir bieten für unsere Mitglieder ein breites Spektrum an Wohnungen unterschiedlichster Ausprägungen. Wir investieren seit Jahren kontinuierlich und nachhaltig in unsere Wohnungsbestände.

Zum 31.12.2025 bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 3.532 Wohnungen (ab Baujahr 1956), 8 gewerbliche Einheiten, 62 Garagen und 1.244 PKW-Stellplätze.

Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Vorjahresstichtag unverändert. Im Berichtsjahr wurden im Gebiet Arnstadt-Ost 36 neue Stellplätze geschaffen, 2 Stellplätze wurden zurückgebaut.

Der Immobilienbestand des Unternehmens setzt sich per 31.12.2025 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.614	8	38	944
Gräfenroda	210	0	0	131
Ichtershausen	266	0	0	82
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	24	87
Gesamt	3.532 (Vj. 3.532)	8 (Vj. 8)	62 (Vj. 62)	1.244 (Vj. 1.210)



Im Eigentum der Genossenschaft befand sich zum Jahresende 2025 Grund und Boden mit einer Fläche von insgesamt 325.822 qm (+55 qm). Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2025 eine Wohnfläche von 205.634 qm und eine gewerbliche Fläche von unverändert 1.400 qm. Das Geschäftsgebäude des Unternehmens befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.

Die Vermietungssituation hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert und erreichte mit einer Vermietungsquote von 96,1 % den höchsten Stand seit

Jahrzehnten. Über fast alle Wohnquartiere konnten wir gegenüber dem Vorjahr rückläufige Leerstandszahlen verbuchen. Eine sehr gute Nachfrage besteht nach saniertem, barrierefreiem Wohnraum, vorwiegend an unseren Standorten Arnstadt und Ichtershausen.

Nominal standen zum Jahresultimo 2025 137 Wohnungen leer, dies entspricht einer Quote von 3,9 % (Vj. 4,7 %). Der Standort Stadtilm ist nach wie vor von einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote (14,3 %) geprägt.

Die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt satzungsgemäß grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft. Zum 31.12.2025 belief sich der Mitgliederbestand auf 3.887 (Vj. 3.858) Mitgliedschaften mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt € 13,1 Mio (Vj. € 12,7 Mio), davon rd. € 6,5 Mio Guthaben aus freiwilligen gezeichneten Anteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft fand am 14.06.2025 in Ichtershausen statt. Neben den Beschlüssen zu den Regularien des Jahresabschlusses 2024 erfolgte die Neuwahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern, zwei z.T.

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen am 31.12.2024

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen insgesamt
	Anzahl	%	Anzahl
Alte Länder			
Wohnungsbaugenossenschaften	1.157.660	1,8	20.679
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.270.020	2,0	44.394
Unternehmen anderer Rechtsformen	66.321	8,3	5.517
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.494.001	2,0	70.590
Neue Länder			
Wohnungsbaugenossenschaften	984.052	5,9	57.695
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.514.295	5,9	88.645
Unternehmen anderer Rechtsformen	16.698	7,2	1.194
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.515.045	5,9	147.534
Deutschland			
Wohnungsbaugenossenschaften	2.141.712	3,7	78.374
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.784.315	3,5	133.039
Unternehmen anderer Rechtsformen	83.019	8,1	6.711
Wohnungsunternehmen insgesamt	6.009.046	3,6	218.124

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

langjährige Aufsichtsratsmitglieder schieden aus dem Gremium aus. Weiterhin wurde der Wahlvorstand für die bevorstehende Vertreterwahl 2026 einberufen.

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung konnte im Berichtsjahr fortgesetzt werden. Unsere wirtschaftlichen Zielsetzungen haben wir erreicht und die Vorgaben der beschlossenen Pläne für 2025 z.T. übertroffen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.951 (Vj. T€ 2.491) ausgewiesen. Aus dem Jahresüberschuss wurden bei Aufstellung des Abschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage (T€ 195) sowie 40 % in andere Gewinnrücklagen (T€ 781) eingestellt.

Über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes (T€ 1.311) wird die Vertreterversammlung im Juni 2026 beschließen.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse ergibt folgendes Bild:

	2025 (T€)	2024 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	14.262	13.839	+ 423
Erlösschmälerungen	- 597	- 735	+ 138
Nettomieten	13.665	13.104	+ 561
Sonstige Erlöse	32	298	- 266
Erlöse Umlagenabrechnung	6.801	5.484	+ 1.317
Gesamt	<u>20.498</u>	<u>18.886</u>	<u>+ 1.612</u>

Die Nettomieten stiegen im Berichtsjahr um 4,3 % gegenüber 2024. Der Anstieg liegt im Wesentlichen in den Vorjahresauswirkungen des Neubezuges der Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40“ zum 01.08.2024 begründet (+T€ 335). Weiterhin wirkten sich realisierte Modernisierungsumlagen, höhere Nutzungsgebühren bei Neuvertragsabschlüssen sowie letztendlich deutlich geringere Erlösschmälerungen für Leerstand positiv auf die Nettomietenentwicklung aus.

Die höheren Erlöse aus der Umlagenabrechnung 2025 sind hauptsächlich auf die in 2024 drastisch gestiegenen Fernwärmepreise zurückzuführen, deren Abrechnung im Folgejahr realisiert wurde.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2025 im Unternehmen auf € 5,61 / qm. Dies bedeutet ein Anstieg um monatlich €/qm 0,11. Der Branchendurchschnitt der im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (VTW) organisierten Unternehmen (Genossenschaften / Kapitalgesellschaften) wird für das Jahr 2024 mit monatlich € 5,63 / qm ausgewiesen.

C. Wirtschaftsbericht

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes verwaltet die Genossenschaft unverändert 10 Wohnungen für ein Versorgungsunternehmen sowie eine Eigentümergemeinschaft mit 65 Wohnungen (davon 60 eigene Wohnungen).

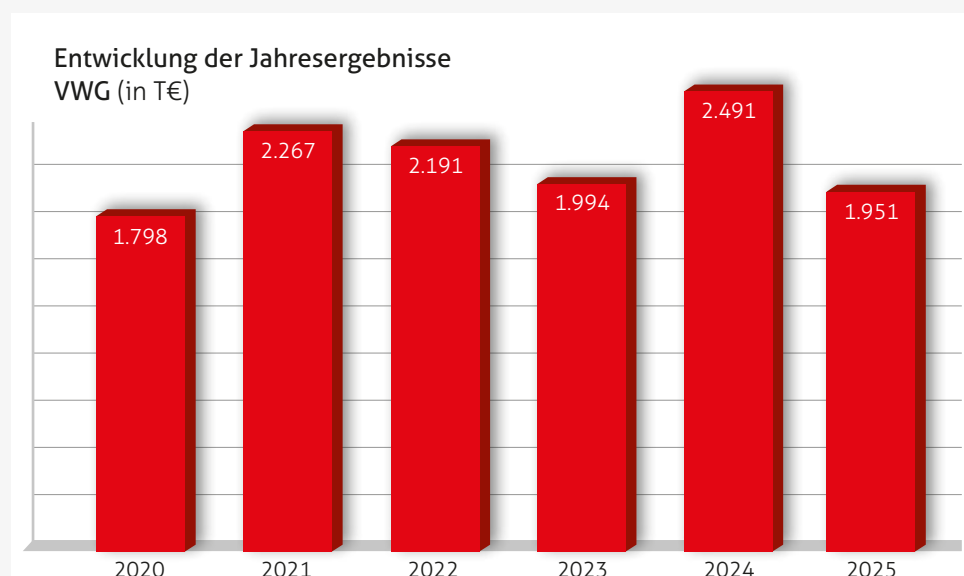
Auf der Grundlage einer abgestimmten Investitions- und Finanzplanung wurden im Geschäftsjahr 2025 Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in Höhe von € 7,9 Mio abgerechnet.

Schwerpunkte im geplanten Instandhaltungsbereich waren Steigestrangsanierungen (Heizung / Elektro / Sanitär) bzw. Brandschutzmaßnahmen vorwiegend im Kellerbereich bzw. den Treppenhäusern.

Im Rahmen der geplanten Instandhaltung wurden 2025 insgesamt 101 Leerwohnungen umfassend saniert und einer Wiedervermietung zugeführt. Insgesamt fielen für die Leerwohnungssanierungen Gesamtaufwendungen von rd. € 2,2 Mio an. Für 15 Wohnungen führte die Sanierung zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Qualitätsverbesserung (Standardsprung). Es erfolgte eine Aktivierung der Modernisierungsaufwendungen in Höhe von T€ 360.

Insgesamt betragen die Instandhaltungsaufwendungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung T€ 4.116 (Vj. T€ 3.540).

Im Modernisierungsbereich erfolgte im III. Quartal 2025 der Baustart für unsere komplexe Sanierungsmaßnahme „Alexisgarten“ in Arnstadt „Willibald-Alexis-Str. 1–11“. Bis 2028 wird hier ein leerstehendes Gebäude umfassend saniert. Es entstehen 78 hochwertige neue und barrierearme Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.291 qm. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von rd. € 15,9 Mio sind zur Finanzierung KfW-Darlehensmittel aus dem Programm „Bundesförderung effiziente Gebäude“ in Höhe von € 8,2 Mio veranschlagt. Per 31.12.2025 sind bisher Aufwendungen in Höhe von T€ 1.264, davon T€ 777 in 2025 angefallen.



Schwerpunkt der weiteren Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr in der energetischen Sanierung von Gebäuden, im Einzelnen:

- Arnstadt (T€ 774)
H.-Heine-Str. 27-29 Fassadensanierung, Balkone, Fenster, Hauseingänge
- Arnstadt (T€ 1.149)
Hersfelder Str. 18 komplexe Sanierung Mehrfamilienhaus (8 WE)
incl. Heizungstausch, Balkonneubau, Photovoltaikanlage
- Stadtilm (T€ 369)
B.-Brecht-Str. 26 Fassadensanierung, Heizungstausch, Fenster,
Balkonneubau, Photovoltaikanlage

Daneben führten weitere Baumaßnahmen wie die Schaffung von 36 PKW-Stellplätzen in Arnstadt – Saalfelder Straße und die Errichtung diverser Fahrradboxen („Plusboxen“) zu einer Verbesserung der gebäudenahen Infrastruktur in den Wohngebieten. Insgesamt fielen im Geschäftsjahr 2025 aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von € 3,8 Mio an.



Verbindungsgänge: In einigen unserer Quartiere stehen mehrere Wohnhäuser nahe beieinander. Damit die Mieter bei jeder Wetterlage trockenen Fußes zwischen den Gebäuden pendeln können, wurden z.T. funktionale Verbindungsgänge geschaffen, wie beim Neubau in der Schillerstraße 40.

Der organisatorische Aufbau des Unternehmens stellt sich zum 31.12. wie folgt dar:

	Beschäftigte	
	2025	2024
Vorstandsbereich	3	3
Stabsstellen	3	2
Rechnungswesen	7	8
Technik	6	7
Wohnungswirtschaft	9	10
Auszubildende	2	0
	30	30

Die Personalaufwendungen betragen in 2025 T€ 1.645 (Vj. T€ 1.703).

Fahrradhäuschen: Radfahren wird immer beliebter. Damit die Drahtesel unkompliziert hinter Schloss und Riegel gebracht werden können, haben wir an ausgewählten Standorten attraktive Boxen zum sicheren Abstellen von Fahrrädern errichtet, wie in der Bertolt-Brecht-Straße 3 in Arnstadt. Außerdem ist hier das Laden von E-Bikes möglich.



Zu den Tochtergesellschaften und Unternehmensbeteiligungen der Genossenschaft geben wir folgenden Überblick (vgl. hierzu auch die Angaben im Anhang):

• **Verwaltungs- und Gebäudeservice GmbH Arnstadt (VGS)**

gegründet: 1999

Kapitalanteil: 100%

Leistungen: Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie sowie Nebenkostenabrechnung; Reinigungsleistungen, Grünlandpflege, Hauswartdienste, Elektrogewerk

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Geschäftsführer, 4 Verwaltungsmitarbeiter, 24 gewerblich Beschäftigte sowie 1 Auszubildenden.

• **Verwaltungs- und Gebäudeservice Ilmkreis GmbH (VGI)**

gegründet: 2006

Kapitalanteil: 100%

Leistungen: Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, (Hochbau, Tiefbau, Innenausbau- und Haustechnikgewerke, Kanal- und Rohrreinigung)

Zum 31.12.2025 waren neben dem Geschäftsführer, 9 Verwaltungsmitarbeiter, 57 gewerbliche Mitarbeiter sowie 13 Auszubildende beschäftigt.

• **Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH**

gegründet: 2007

Kapitalanteil: 100%

Leistungen: Bewirtschaftung der Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark, Betreuungsleistungen, Hauswirtschaftshilfe sowie soziale Betreuung der Mitglieder

Neben der Geschäftsführerin waren Ende 2025 insgesamt 8 Beschäftigte (Vollzeit / Teilzeit / geringfügig) sowie 3 ehrenamtliche Mitarbeiter angestellt.

• **TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH**

Kapitalanteil: 5%

strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

D
Wirtschaftliche
Lage der
Genossenschaft

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft ergeben für den Berichtszeitraum folgendes zusammengefasstes Bild:

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
I. Vermögenslage				
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	123.953,7	90,2	124.620,5	91,9
Umlaufvermögen	13.482,1	9,8	10.942,8	8,1
Rechnungsabgrenzungsposten	54,7	0,0	9,5	0,0
Vermögen insgesamt	<u>137.490,5</u>	<u>100,0</u>	<u>135.572,8</u>	<u>100,0</u>
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	78.099,0	56,8	75.838,6	55,9
Rückstellungen	1.109,7	0,8	691,3	0,5
Verbindlichkeiten	58.178,1	42,3	58.941,2	43,5
Rechnungsabgrenzungsposten	103,7	0,1	101,7	0,1
Kapital insgesamt	<u>137.490,5</u>	<u>100,0</u>	<u>135.572,8</u>	<u>100,0</u>

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2025 erhöhte sich um 0,9 %-Punkte gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 56,8%. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Jahresüberschuss 2025 abzüglich der gezahlten Dividende für das Geschäftsjahr 2024.

Ausgehend von der Vermögens- bzw. Kapitalstruktur ergibt sich folgende Struktur-
bilanz:

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	123.995,9	124.621,6	- 625,7
kurzfristig liquidierbares Vermögen	1.000,8	780,8	+ 220,0
liquides Vermögen	5.403,1	3.409,8	+ 1.993,3
Vermögen insgesamt	<u>130.399,8</u>	<u>128.812,2</u>	<u>+ 1.587,6</u>
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	77.625,3	75.401,3	+ 2.224,0
langfristige Schulden	<u>45.980,3</u>	<u>48.002,1</u>	- 2.021,8
langfristiges Kapital	123.605,6	123.403,4	202,2
kurzfristige/mittelfristige Schulden	6.794,2	5.408,8	+ 1.385,4
Kapital insgesamt	<u>130.399,8</u>	<u>128.812,2</u>	<u>+ 1.587,6</u>

Das langfristige Vermögen zum 31.12.2025 ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Es wurde unterstellt, dass 65 % der im

Geschäftsjahr 2026 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit mittelfristig zur Verfügung stehen. Es ergibt sich zum Bilanzstichtag 2025 ein Anlagendeckungsgrad von 99,7 %.

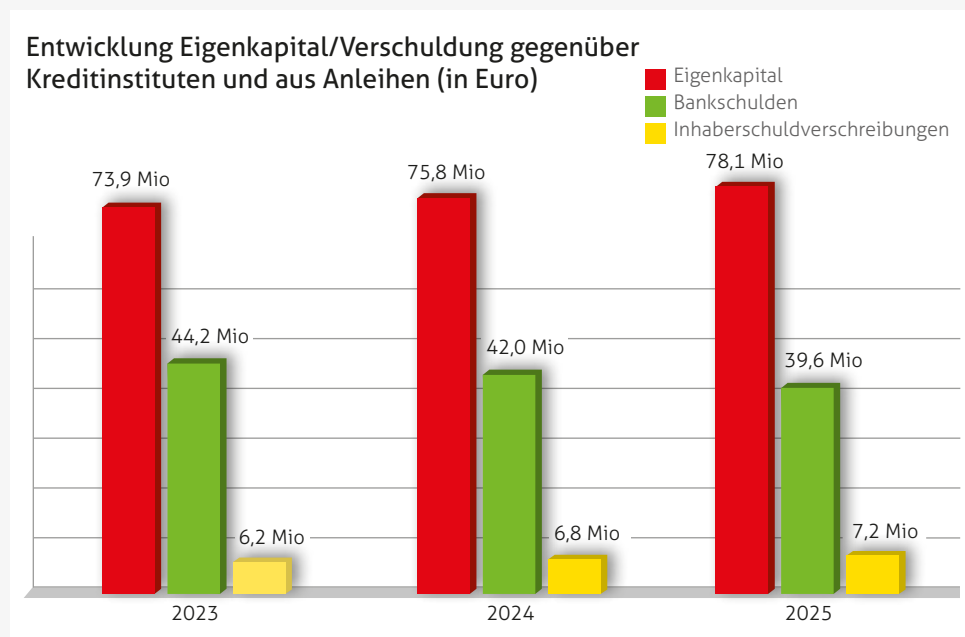
Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Während des gesamten Geschäftsjahres 2025 bestand eine Liquiditätsreserve von mindestens 2,5 Monatssollmieten. Überschüssige Liquidität wurde in kurzfristigen, verzinslichen Termingeldanlagen geparkt.

Neuvaluierungen bei Darlehen in Höhe von € 2,2 Mio standen planmäßigen Tilgungsleistungen von € 4,4 Mio gegenüber. Zusätzlich wurden € 0,2 Mio Rückzahlungen auf Darlehensreste geleistet.

Die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Bankdarlehen betrug 1,65 % p.a. (Vj. 1,49 % p.a.). Für unsere Inhaberschuldverschreibungen wurden in 2025 durchschnittlich Zinsen von 2,41 % p.a. an die Gläubiger gezahlt.

Im Rahmen der Bonitätsanalyse der deutschen Bundesbank wurde unser Unternehmen analog der Vorjahre als notenbankfähig eingestuft. Das Testat gilt jeweils für ein Jahr bis Ende 2026.

II. Finanzlage



Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft:

	2025 (T€)
Jahresüberschuss	1.951
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.385
Abnahme Rückstellungen	418
Auflösung Sonderposten	- 37
Buchverluste aus Anlagenabgang	13
Cashflow	+ 6.730
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 163
Zunahme kurzfristige Passiva	964
Zinsaufwendungen	971
Zins- und Beteiligungserträge	- 286
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.216
Investitionen in das Anlagevermögen	- 3.819
Erhaltene Ausschüttungen /Zinserträge	286
Einzahlung aus erhaltenen Investitionszuschüssen	257
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.276
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	289
Eintrittsgelder	6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.200
Außerplanmäßige Tilgung	- 178
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.449
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	402
Dividendenzahlung	- 242
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	- 4
Gezahlte Zinsen	- 971
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.947
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	<u>+ 1.993</u>
Finanzmittelbestand am 01.01.2025	3.410
Finanzmittelbestand am 31.12.2025	5.403
Veränderung	<u>+ 1.993</u>

III. Ertragslage

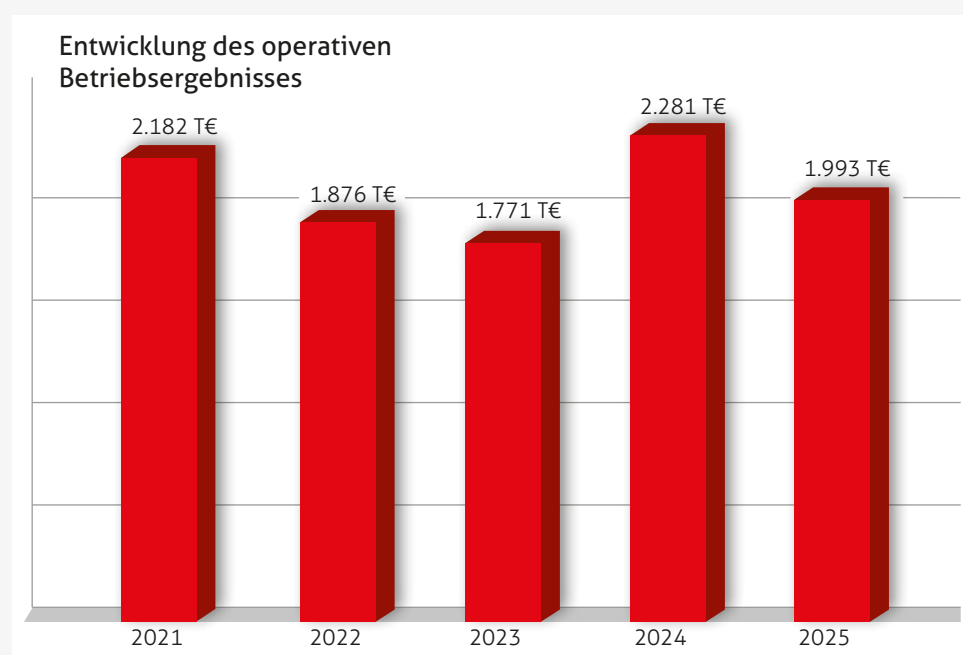
Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.951 (Vj.T€ 2.491) ab, der sich aus folgenden Teilbereichen zusammensetzt.

	2025 T€	2024 T€	2023 T€
Betriebsergebnis	1.993	2.281	1.771
Finanzergebnis	211	210	170
neutrales Ergebnis	- 182	- 10	62
Steuern vom Einkommen / Ertrag	- 71	10	- 9
	<u>1.951</u>	<u>2.491</u>	<u>1.994</u>

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Hier haben wir stabile Überschüsse erzielt. Im Berichtsjahr war ein leichter Rückgang beim Betriebsergebnis von rd. € 0,3 Mio zu verzeichnen. Ein deutlicher Anstieg der Nettomieterlöse in 2025 um T€ 561 wurde durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (+T€ 576) sowie gestiegenen Abschreibungen (+T€ 270) überkompensiert. Personalkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen waren leicht rückläufig, bei den Zinsaufwendungen führte das gestiegene Zinsniveau bei Neuvaluierungen / Darlehensprolongationen zu erhöhtem Aufwand.

Das Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Dividenden der Tochtergesellschaften / Beteiligungen abzüglich der gezahlten Zinsen für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile.

Das neutrale Ergebnis betrifft im Wesentlichen nachzuzahlende Steuern (Körperschaftsteuer / Gewerbesteuer) für die Jahre 2020 bis 2024.



IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

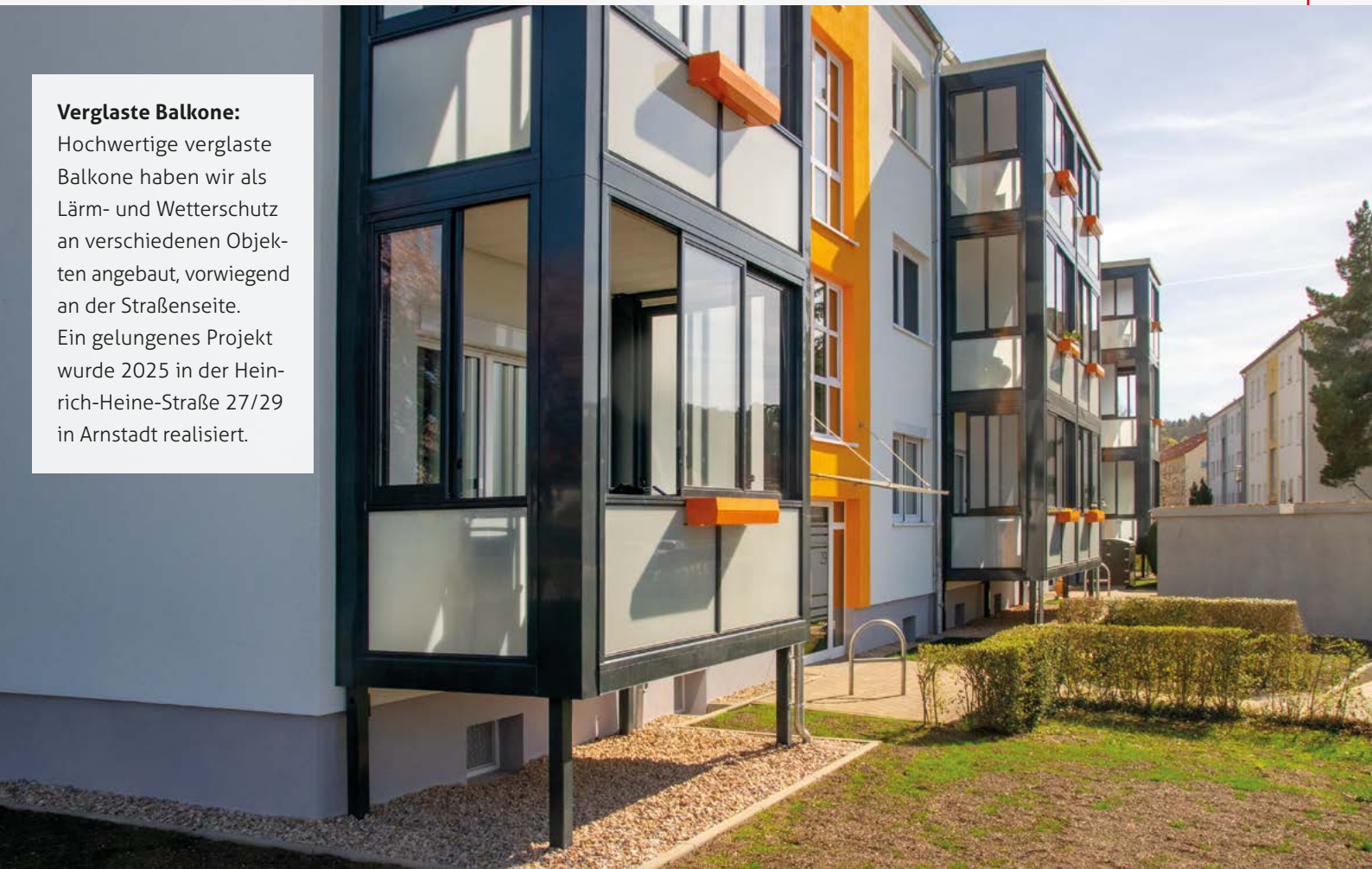
	2025	2024
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	2,5 %	3,3 %
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	6,2 %	5,9 %
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	38,7 %	39,8 %
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	8,9	9,4
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung}}{\text{Ø bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 19,92/qm	€ 17,27/qm
Investitionen im Bestand als $\frac{\text{Neubau-/nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{Ø bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 18,34/qm	€ 36,10/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	107,3 %	76,8 %
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 430,39/VE	€ 433,15/VE

* beinhaltet 35% der in 2026 fälligen Inhaberschuldverschreibungen (unterstellte Wiederanlagequote von 65 %)

Die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung bewegen sich annähernd auf dem Vorjahresniveau.



Balkone: Balkone bieten zusätzliche Wohnfläche im Freien. Der überwiegende Teil unserer Wohnungen verfügt über einen Balkon. Eine besonders schöne Holzkonstruktion haben wir im Quartier in Plaue, Straße des Friedens 1a–1c / 2a–2c, angebaut.



Verglaste Balkone:

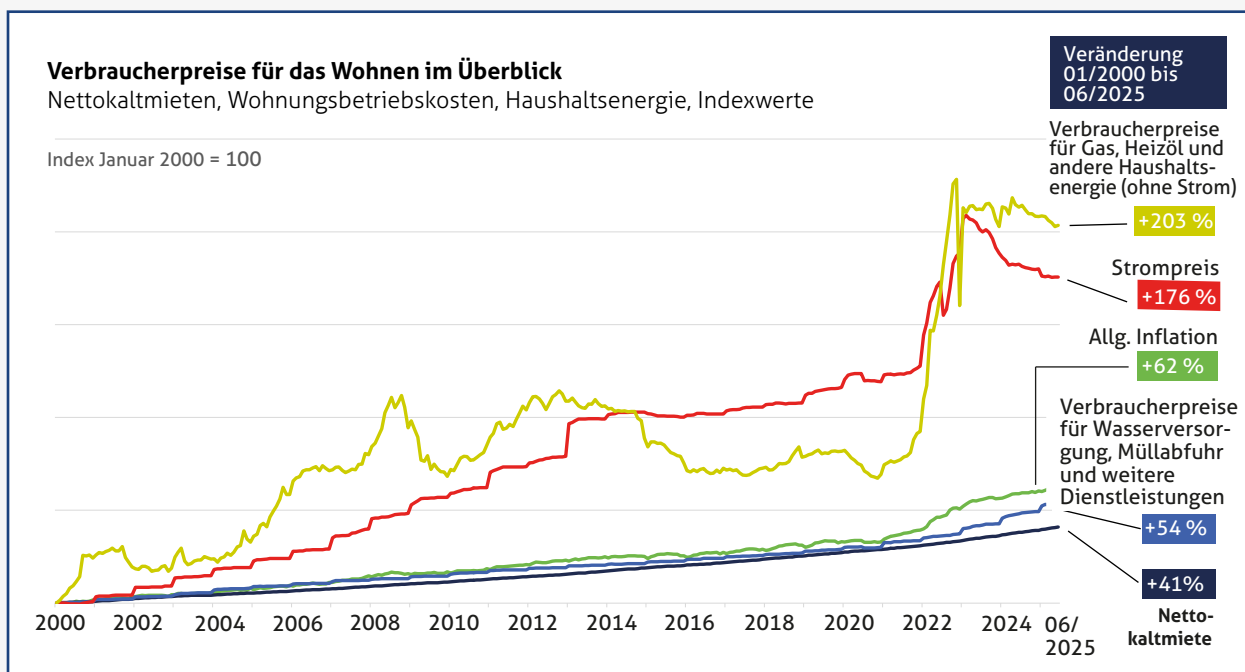
Hochwertige verglaste Balkone haben wir als Lärm- und Wetterschutz an verschiedenen Objekten angebaut, vorwiegend an der Straßenseite. Ein gelungenes Projekt wurde 2025 in der Heinrich-Heine-Straße 27/29 in Arnstadt realisiert.

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen wird nach Auswertung des Betriebsvergleiches des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (VTW) für 2024 im Mittelwert mit € 561,- je Verwaltungseinheit angegeben.

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Eine immer komplizierter werdende weltpolitische Lage mit globalen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft lässt Prognosen in die Zukunft immer schwieriger werden. Kriegerische Auseinandersetzungen prägten in der näheren Vergangenheit vermehrt das Bild, mit teils enormen Auswirkungen auf das Wirtschaftsgeschehen. Knappheiten bei wichtigen Rohstoffen führten teilweise zu extremen Preissprüngen. Steigende Energiepreise behindern das Wirtschaftswachstum. Die deutsche Wirtschaft hat zusätzlich mit einer überdurchschnittlichen Bürokratie zu kämpfen.

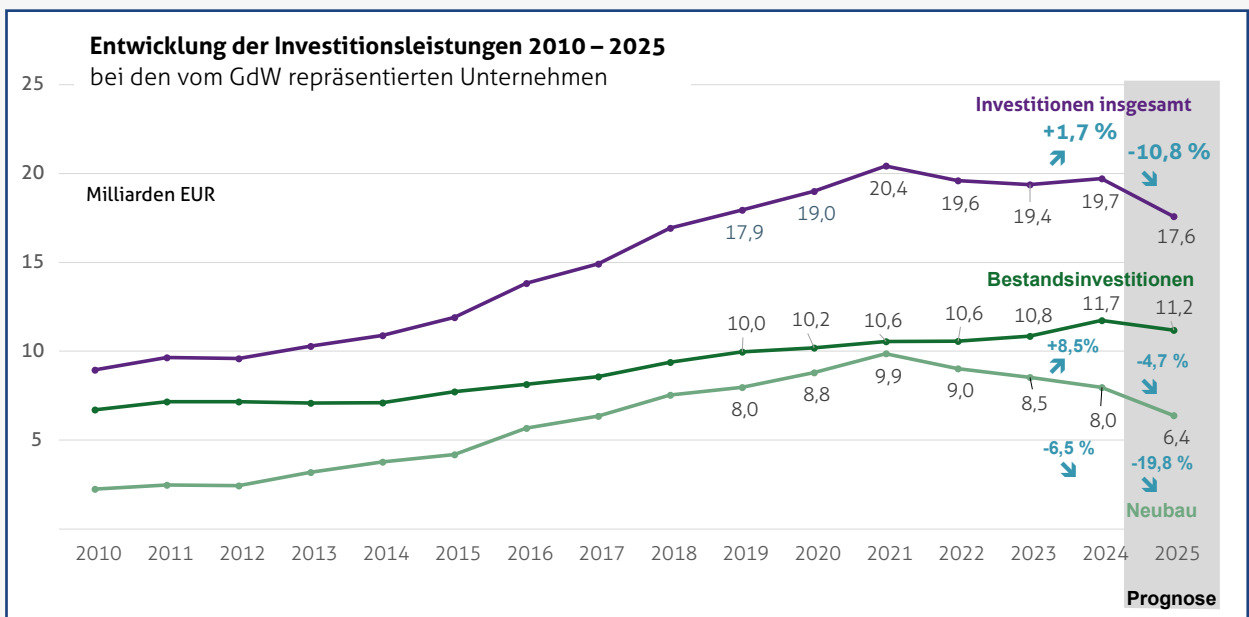
Die Immobilienwirtschaft als eine relativ konjunkturresistente Branche hatte in den letzten Jahren mit einer Vielzahl von entwicklungsbeeinflussenden Faktoren zu kämpfen. Neben den z.T. drastischen Preissteigerungen im Energiebereich haben steigende Kosten im Bau- und Instandhaltungsbereich die finanziellen Spielräume eingeschränkt. Dies führte insgesamt zu einem geringen Investitionsvolumen. Höhere Investitionen in die Immobilienbestände aufgrund der demographischen Entwicklung mit einer immer älter werdenden Bevölkerung sind aber notwendig um zukünftig die Attraktivität des Wohnungsbestandes zu erhöhen. Gleichzeitig sind Investitionen zur Reduzierung des Energieverbrauches in den Gebäuden zwingend geboten, um die Vermietbarkeit der Bestände zu sichern. Hier gilt es die gesetzlichen Rahmenbedingungen an dem objektiv Notwendigen auszurichten.



Trotz aller Branchenrisiken ist die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft seit Jahren positiv verlaufen. Für die Zukunft sind wir gut aufgestellt. Die Genossenschaft verfügt über eine mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis zum Jahr 2032. Diese wird untersetzt durch eine Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung. Die Planungsdokumente werden jährlich aktualisiert und entsprechend fortgeschrieben. Die gute finanzielle Situation der Genossenschaft gewährleistet, den benötigten Finanzbedarf durch ausreichendes Eigenkapital in Kombination mit Fremdkapital abzudecken.

Für den gesamten Planungszeitraum weisen wir steigende Erlöse und konstante positive Jahresergebnisse in einem Spektrum von € 1,2 bis € 2,1 Mio aus. Bei einem veranschlagten jährlichen Cashflow zwischen € 5,5 Mio bis € 6,0 Mio bleibt neben den planmäßigen Tilgungsleistungen für Kredite ein finanzieller Spielraum für Modernisierung und Neubau. Jährlich ist auch eine kontinuierliche Aufnahme von Fremdmitteln geplant, um die Baumaßnahmen finanziell abzusichern. Im Bau- und Modernisierungsbereich planen wir je nach Art der Maßnahmen mit jährlichen Finanzvolumina zwischen € 6,0 Mio bis € 8,0 Mio. Unsere derzeit größte Baumaßnahme W.-Alexis-Str. 1-11 (Alexisgarten) in Arnstadt mit einem geplanten Kostenvolumen von € 15,9 Mio werden wir in 2028 abschließen (vgl. hierzu Abschnitt C – Wirtschaftsbericht). Für Instandhaltungsleistungen haben wir bis 2032 jährlich zwischen € 4,7 bis € 5,3 Mio planseitig eingestellt.

Für das laufende Geschäftsjahr 2026 sieht der beschlossene Wirtschaftsplan bei Nettomieten von rd. € 13,9 Mio einen Jahresüberschuss von T€ 2.180 vor. Zur Stärkung der Einnahmeseite werden wir im Zeitraum 2026–2028 eine weitere Anpassung der Nutzungsgebühren in unseren Beständen vornehmen. Die zeitlich differenzierten Erhöhungen in den einzelnen Wohnquartieren belaufen sich auf Steigerungsbeträge zwischen 4,5 bis 5,5 % der Grundnutzungsgebühr. Korrespondierend wurden zum 01.01.2026 die Nutzungsgebühren bei Neuvermietung angepasst.



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2025; eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen.

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikofrühwarnsystem, das entwicklungsbeeinträchtigende Tendenzen frühzeitig erkennt.

Alle festgelegten unternehmensbezogenen Kennziffern werden periodisch analysiert und im Geschäftsbereich mit den entsprechenden Abteilungen ausgewertet. Damit wollen wir Risiken minimieren und die strategische Entwicklung der Genossenschaft vorantreiben.

Im Rahmen der periodisch stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse (Bau/ Finanzen/ Vergabe) erstattet der Vorstand den Kontrollgremien regelmäßig Bericht. Die Mitglieder der Vertreterversammlung werden neben der ordentlichen Vertreterversammlung im Rahmen von Informationsveranstaltungen von Vorstand und Aufsichtsrat über die Lage des Unternehmens informiert.

Im Zuge des Beteiligungsmanagements lässt sich der Vorstand von den Geschäftsführern der Tochtergesellschaften periodisch über den Geschäftsverlauf berichten, Kontrollpflichten nimmt der Vorstand in den Gremiensitzungen der Tochtergesellschaften wahr.

Unsere Genossenschaft steht auf einer wirtschaftlich stabilen Basis. Ausgehend von einer stabilen Wohnungsnachfrage in der Region wollen wir auch zukünftig in unsere Immobilienbestände investieren. Ziel bleibt die Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum in einer breiten Produktpalette für unsere Mitglieder. Ein umfangreiches Dienstleistungsangebot rund um das Wohnen rundet das Unternehmensprofil ab.

Arnstadt, den 25. März 2026



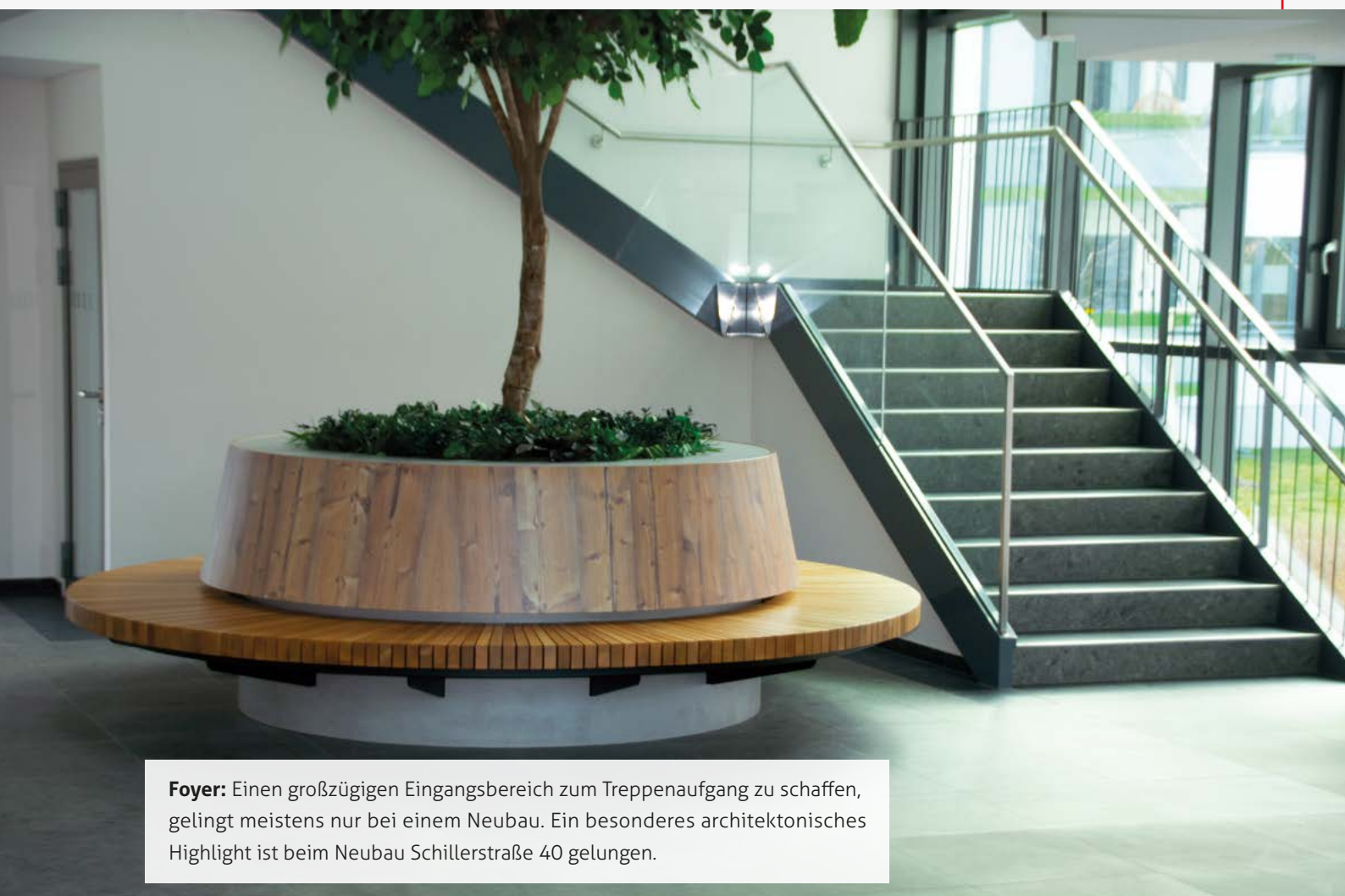
Mario Hörold
Kaufmännischer Vorstand



Steffen Heyder
Technischer Vorstand



Regenerative Energien: Im Zuge des gegenwärtigen Energiewandels kommen in unseren Beständen erneuerbare Energien immer stärker zum Einsatz und tragen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei. Beispielsweise wurden im vergangenen Jahr in Stadtilm in der Bertolt-Brecht-Straße 26 eine Wärmepumpe, eine PV-Anlage und vier Balkonkraftwerke installiert.



Foyer: Einen großzügigen Eingangsbereich zum Treppenaufgang zu schaffen, gelingt meistens nur bei einem Neubau. Ein besonderes architektonisches Highlight ist beim Neubau Schillerstraße 40 gelungen.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		31.837,22	59.455,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	120.688.285,70		122.179.492,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.174.825,54		994.296,49
3. Grundstücke ohne Bauten	314.696,09		425.350,57
4. Bauten auf fremden Grundstücken	498,05		533,45
5. Technische Anlagen	128.238,25		115.315,24
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.512,74		83.610,53
7. Anlagen im Bau	1.264.260,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	<u>13.642,96</u>	123.659.959,33	500.593,60
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	124.386,43		124.386,43
2. Beteiligungen	<u>137.500,00</u>	261.886,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>123.953.682,98</u>	<u>124.620.533,38</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	88.269,43		0,00
2. Unfertige Leistungen	7.090.699,75		6.760.556,41
3. Andere Vorräte	6.871,11		1.264,69
4. Geleistete Anzahlungen	<u>112.102,08</u>	7.297.942,37	116.002,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.542,31		28.774,11
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	595,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.912,20		81.401,30
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	146.619,11		139.938,30
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>462.386,51</u>	781.055,13	405.026,81
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.403.088,26	3.409.816,81
Umlaufvermögen insgesamt		<u>13.482.085,76</u>	<u>10.942.780,51</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		54.746,54	9.460,79
Bilanzsumme		<u><u>137.490.515,28</u></u>	<u><u>135.572.774,68</u></u>

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	335.719,58		313.731,28
2. der verbleibenden Mitglieder	12.594.955,34		12.306.450,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	138.051,00	13.068.725,92	123.581,21
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>		€ 5.790,28	€ 7.560,11
II. Kapitalrücklagen		288.798,77	283.023,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.958.625,09		17.763.496,89
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	21.177.712,22	62.031.692,59	19.532.504,30
IV. Bilanzgewinn		1.310.655,35	1.441.158,55
Eigenkapital insgesamt		76.699.872,63	74.659.302,15
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		1.399.089,00	1.179.322,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	134.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	975.745,00	1.109.745,00	691.271,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	7.251.035,90		6.826.342,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.693.081,31		42.114.196,79
3. Erhaltene Anzahlungen	8.850.746,90		7.730.364,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.354,98		132.470,62
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.401.448,41		1.232.617,94
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	551.611,39		534.561,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	293.870,65	58.178.149,54	370.627,75
<i>davon aus Steuern:</i>		(€ 181.235,91)	(€ 254.022,23)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>		(€ 1.138,34)	(€ 993,60)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		103.659,11	101.697,90
Bilanzsumme		<u>137.490.515,28</u>	<u>135.572.774,68</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.497.848,20		18.885.748,31
b) aus Betreuungstätigkeit	5.150,42		5.350,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>92.324,88</u>	20.595.323,50	92.861,71
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		330.143,34	1.312.972,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.060,00	40.568,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		119.956,22	177.310,21
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>11.519.811,05</u>	<u>10.742.091,98</u>
6. Rohergebnis		9.579.672,01	9.772.719,29
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.344.546,71		1.398.930,88
b) Soziale Abgaben	<u>300.225,23</u>	1.644.771,94	304.450,51
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.347.714,28	4.078.330,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		587.518,04	659.149,86
10. Erträge aus Beteiligungen		280.000,00	214.500,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		(€ 230.000,00)	(€ 180.000,00)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.836,54	92.145,42
<i>davon aus Abzinsung:</i>		(€ 561,00)	(€ 2.485,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		970.885,88	861.728,18
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>223.442,99</u>	<u>- 10.067,22</u>
14. Ergebnis nach Steuern		2.142.175,42	2.786.841,73
15. Sonstige Steuern		<u>190.893,44</u>	<u>295.891,82</u>
16. Jahresüberschuss		1.951.281,98	2.490.949,91
17. Gewinnvortrag		335.014,36	195.683,59
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		195.128,20	249.094,99
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen		780.512,79	996.379,96
20. Bilanzgewinn		<u>1.310.655,35</u>	<u>1.441.158,55</u>

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat ihren Sitz in Arnstadt, Bertolt-Brecht-Straße 35 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena unter der Registernummer GnR 100157.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung der VWG Arnstadt aufgestellt.

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

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

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (EDV-Softwarelizenzen) werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bei abnutzbaren Vermögensgegenständen vermindert um planmäßige und bei Bedarf um außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen unverändert wie folgt abgeschrieben:

	Abschreibung p.a.
Immaterielle Vermögensgegenstände	20–33,3 %
Wohnbauten	2 %
Stellplätze	10 %
Außenanlagen	10 %
Spielplätze	10 %
Geschäfts- und andere Bauten	4 %
Garagen	2–5 %
Technische Anlagen	6,7–10 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7–33,3 %

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Bewertung der Vorräte an Heizmaterial wurde nach der Fifo-Methode vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Mieten und Umlagen wurden zum 31.12.2025 in Höhe von T€ 21 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 13,2. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 2 % vorgenommen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Auf der Aktivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Sie beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf der Passivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen. Dies betrifft im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mieten.

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den **Anlagenspiegel – Anlage 1 – des Anhangs** hingewiesen.

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten von Komplexmodernisierungen.

Beim Abgang von Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um eine Umgliederung eines zum Verkauf vorgesehenen Grundstücks ins Umlaufvermögen.

Die Bauvorbereitungskosten der vergangenen Jahre des Projekts „Alexisgarten“ wurden in die Bilanzposition Anlagen im Bau umgebucht.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

○ **Verwaltungs- und Gebäudeservice GmbH Arnstadt (VGS) mit Sitz in Arnstadt**

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2025	T€	2.688,9
Jahresüberschuss 2025	T€	340,8

○ **Verwaltungs- und Gebäudeservice Ilmkreis GmbH (VGI) mit Sitz in Arnstadt**

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2025	T€	4.026,0
Jahresüberschuss 2025	T€	1.203,5

○ **Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH mit Sitz in Arnstadt**

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2025	T€	94,6
Jahresüberschuss 2025	T€	13,5

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

○ **TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH (TVD)**

zu 5 % bei einem Stammkapital von insgesamt T€ 30,0

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 7.090,7 (Vj. T€ 6.760,6) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 8.850,7 (Vj. T€ 7.730,4) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 10,2 (Vj. T€ 6,3) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2025 enthält T€ 6.549,0 (Vj. T€ 6.293,6) Geschäftsguthaben von freiwillig gezeichneten Geschäftsanteilen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zur Entwicklung der Rücklagen wird auf den **Rücklagenspiegel – Anlage 2** – zum Anhang verwiesen.

Für gewährte Investitionskosten- und Tilgungszuschüsse wurden Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. Die Sonderposten werden über die Dauer der Nutzung der betreffenden Gebäude abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen beinhalten Nachzahlungen von Gewerbe- und Körperschaftsteuer für die Jahre 2020–2025.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Betriebskosten in Höhe von T€ 675,6, Betriebskosten der WEG von T€ 117,2 und Rückstellungen für Personalaufwand (Urlaub, Jubiläen und Sonderzahlungen) in Höhe von T€ 98,9 sowie T€ 40 für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2025.

Die Anleihen betreffen Inhaberschuldverschreibungen mit differenzierten Laufzeiten zwischen 1, 3 und 5 Jahren.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Besicherung wird auf den **Verbindlichkeitspiegel – Anlage 3** – zum Anhang verwiesen.

Aufgrund der Mietzahlung des Jobcenters im Dezember 2025 für den Monat Januar 2026 wird ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von T€ 103,6 gebildet.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 20.497,8) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten in Höhe von T€ 14.261,8 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 596,8
- abgerechnete Betriebskosten	T€	6.800,6
- sonstige Umsatzerlöse	T€	32,2

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 54,1 (Vj. T€ 40,6) entstanden aufgrund von Baubetreuungen für Komplexmodernisierungen und des Bauvorhabens „Alexisgarten“.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen u.a. auf folgende Einzelpositionen:

- Versicherungsleistungen	T€	43,4
- Erstattungen und Weiterberechnungen	T€	23,0
- Auflösungen von Rückstellungen	T€	24,8
- Erträge aus Wertberichtigung und abgeschriebenem Forderungen	T€	23,8

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	4.116,5	(Vj. T€ 3.539,5)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	7.329,9	(Vj. T€ 6.874,5)
- sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	73,4	(Vj. T€ 328,0)

1. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstände und Auszubildende) 28 Arbeitnehmer (Vj. 28):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	7	4
Technische Mitarbeiter	6	
Bereich Wohnungswirtschaft	9	2
Allgemeine Verwaltung	3	1
Sonstige	3	

2. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2025	3.858
Zugang	256
Abgang	227
Stand 31.12.2025	3.887

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 288,5 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
(gesetzlicher Prüfungsverband)
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt


4. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):

Herr Mario Hörold (seit 01.04.1999)
Herr Steffen Heyder (seit 01.08.2024)

D. Sonstige Angaben

5. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname):

Herr Horst Gerisch	-	Vorsitzender
Herr Thilo Kiel	-	Stellvertreter (ausgeschieden am 14.06.2025)
Herr Michael Krisch	-	Mitglied (Stellvertreter seit 14.06.2025)
Herr Jörg Neumann	-	Mitglied (ausgeschieden am 14.06.2025)
Herr Christian Fritsche	-	Mitglied
Frau Petra Ballenthin	-	Mitglied
Herr Dirk Weber	-	Mitglied (seit 14.06.2025)
Frau Cathrin Kötzsch	-	Mitglied (seit 14.06.2025)
Herr Peter Hahn	-	Mitglied (seit 14.06.2025)



Neubauten: Neue Wohngebäude haben wir in unterschiedlichen Quartieren gebaut, stets nach den Anforderungen des Marktes, der Wohnungssuchenden und der Wirtschaftlichkeit. Ein Beispiel dafür ist unser erster barrierefreier Neubau in Stadtilm, Feldstraße 51, mit Aufzug.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für die Baumaßnahme „Alexisgarten“ bestehen zum 31.12.2025 Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von T€ 7.660,0.

Es werden für die Fremd- und WEG-Verwaltung Treuhandkonten in Höhe von insgesamt T€ 317,1 geführt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.951,3 ab. Gemäß § 40 der Satzung werden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage sowie 40 % in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von T€ 1.310,7 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2025 i. H. v. T€ 246,0
- Einstellung eines Betrages von T€ 786,4 in andere Gewinnrücklagen (60 % des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 278,3

Arnstadt, den 25. März 2026



Mario Hörold
Kaufmännischer Vorstand



Steffen Heyder
Technischer Vorstand

Anlagentpiegel 2025 – Anlage 1 –

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	AK/HK 31.12.2025 €	kumul. zum 01.01.2025 €	des GJ €	auf Abgänge €	kumul. zum 31.12.2025 €	zum 31.12.2024 €	zum 31.12.2025 €
Immaterielle VG	242.293,11	6.491,45			248.784,56	182.838,11	34.109,23		216.947,34	31.837,22	59.455,00
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	217.135.449,88	2.739.227,70			219.874.677,58	94.955.957,81	4.230.434,07		99.186.391,88	120.688.285,70	122.179.492,07
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.203.663,89	229.862,84		26.224,73	2.459.751,46	1.209.367,40	75.558,52		1.284.925,92	1.174.825,54	994.296,49
Grundstücke ohne Bauten	425.350,57	3.839,68	88.269,43	-26.224,73	314.696,09	0,00			0,00	314.696,09	425.350,57
Bauten auf fremden Grundstücken	2.537,54				2.537,54	2.004,09	35,40		2.039,49	498,05	533,45
Technische Anlagen	217.581,97	44.202,94	40.697,14		221.087,77	102.266,73	18.628,85	28.046,06	92.849,52	128.238,25	115.315,24
Andere Anlagen, BGA	526.620,15	18.109,77	12.294,17		532.435,75	443.009,62	26.144,21	12.230,82	456.923,01	75.512,74	83.610,53
Anlagen im Bau	0,00			1.264.260,00	1.264.260,00	0,00			0,00	1.264.260,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	500.593,60	777.309,36		-1.264.260,00	13.642,96	0,00			0,00	13.642,96	500.593,60
Sachanlagen gesamt	221.011.797,60	3.812.552,29	141.260,74	0,00	224.683.089,15	96.712.605,65	4.350.801,05	40.276,88	101.023.129,82	123.659.959,33	124.299.191,95
Finanzanlagen											
Anteile an verb. Unternehmen	135.635,43				135.635,43	11.249,00			11.249,00	124.386,43	124.386,43
Beteiligungen	137.500,00				137.500,00	0,00			0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen gesamt	273.135,43	0,00	0,00	0,00	273.135,43	11.249,00	0,00	0,00	11.249,00	261.886,43	261.886,43
Anlagevermögen gesamt	221.527.226,14	3.819.043,74	141.260,74	0,00	225.205.009,14	96.906.692,76	4.384.910,28	40.276,88	101.251.326,16	123.953.682,98	124.620.533,38

Rücklagenspiegel per 31.12.2025 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.25 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.25 in €
1. Kapitalrücklagen	283.023,77	5.775,00	288.798,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	17.763.496,89	195.128,20 <i>(195.127,89)</i>	17.958.625,09
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen <i>(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)</i> <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	19.532.504,30	1.645.206,70 <i>(864.695,13)</i> <i>(780.512,79)</i>	21.177.712,22

Seniorengerechte Wohnangebote: Im Goethe-Schiller-Wohnpark bietet das VWG-Tochterunternehmen WSI diverse Leistungen für ältere Mieter an. Hierfür steht u. a. ein großer Festsaal und ein Pflegebad zur Verfügung.



Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2025	GJ	insgesamt	davon				Art der Sicherung ¹⁾
			Restlaufzeit		gesichert		
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Anleihen	2025	7.251.035,90	2.528.535,90	4.722.500,00			
	2024	(6.826.342,39)	(2.623.842,39)	(4.202.500,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	39.693.081,31	4.678.095,56	13.752.811,20	21.262.174,55	13.090,19 (62.916,46)	Bü
	2024	(42.114.196,79)	(4.478.082,46)	(14.636.455,51)	(22.999.658,82)	39.679.991,12 (42.051.280,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2025	8.850.746,90	8.850.746,90				
	2024	(7.730.364,44)	(7.730.364,44)				
Verbindlichkeiten aus L. u. L.							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	136.354,98	136.354,98				
	2024	(132.470,62)	(132.470,62)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	1.401.448,41	1.401.448,41				
	2024	(1.232.617,94)	(1.232.617,94)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2025	551.611,39	551.611,39				
	2024	(534.561,70)	(534.561,70)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	293.870,65	293.870,65				
	2024	(370.627,75)	(370.627,75)			13.090,19 (62.916,46)	Bü
Gesamtbetrag	2025	58.178.149,54	18.440.663,79	18.475.311,20	21.262.174,55	39.679.991,12	GPR
	2024	(58.941.181,63)	(17.102.567,30)	(18.838.955,51)	(22.999.658,82)	(42.051.280,33)	

1) GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft



Parkplätze: Für viele Mieter ist das Auto ein tägliches und sehr wichtiges Transportmittel. Allerdings erweist sich das Parken auf öffentlichen Parkplätzen mitunter als schwierig. Um zu einer Wohnung einen festen Stellplatz anbieten zu können, haben wir bereits viele Parkplätze errichtet. 2024 wurde in Gräfenroda in der Straße des Friedens ein Parkplatz mit E-Lademöglichkeit errichtet.



Spielplätze: Gerade für familienfreundliche Wohnanlagen ist es stets eine schöne Ergänzung, wenn im direkten Wohnumfeld ein Spielplatz für die Kleinen angeboten wird. Beispielsweise ist ein vielseitiger Spielplatz mit Tischtennisplatte, Rohrrutsche und einem Sandspielplatz mit Klettergerüst beim Neubau Schillerstraße 40 entstanden.



Aufzüge: Das Treppensteigen wird beschwerlicher. Bei Neubauten werden Aufzüge stets eingeplant. In älteren Wohnungsbeständen haben wir schon viele Aufzüge nachgerüstet. Eine besonders gelungene Variante mit Laubengängen ist beim Objekt Goethestraße 22–22e entstanden.



Plus-Box: Seit 2025 installieren wir in unseren Quartieren kleine Minigaragen im Hauseingangsbereich, eine Innovation der VWG. Dort können Mieter ihr Fahrrad oder ihren Rollator sicher abstellen. Durch den Elektroanschluss lassen sich Akkus, wie von E-Bikes, unkompliziert aufladen. Eine der ersten Anlagen entstand in Arnstadt in der Paulinzellaer Straße.

**Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter,
Genossenschaftsmitglieder, Mitarbeiter der VWG Arnstadt
und Geschäftspartner,**

**Bericht des
Aufsichtsrates 2025**

auch für das Geschäftsjahr 2025 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse unter Beachtung des Fördergedankens der Genossenschaft bestätigen.

Die Grundlagen der Arbeit des Aufsichtsrates sind geregelt im Genossenschaftsgesetz, in der Satzung der VWG und in dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für 2025.

In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand, zwei interne Sitzungen des Aufsichtsrates und je vier Bau- und Finanzausschusssitzungen durchgeführt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich aktiv in die Arbeit des Aufsichtsrates eingebracht und die Hinweise des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. beachtet.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 14. Juni 2025 im Saal „Neue Mitte“ in Ichtershausen statt. Die Vorstände sowie der Aufsichtsratsvorsitzende informierten in ihren Berichten über das Geschehen und die Entwicklung innerhalb der Genossenschaft. In der anschließenden Diskussion zu den Berichten wurden Fragen beantwortet und Anregungen entgegengenommen.

Zur Vertreterversammlung 2025 wurden folgende vier Beschlüsse einstimmig gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses und Genehmigung Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- Gewinnverwendung
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Zu dieser Vertreterversammlung haben sich erstmalig drei Mitglieder, davon zwei Vertreter zur Wahl in den Aufsichtsrat gestellt und wurden gewählt. Alle drei erstmalig in den Aufsichtsrat gewählten Mitglieder haben erfolgreich an der Fortbildung für Aufsichtsräte des Prüfungsverbandes teilgenommen.

Recht herzlichen Dank für das Vertrauen und der Bestätigung der Arbeit des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates arbeiteten in den Gremien Finanzausschuss und Bauausschuss des Aufsichtsrates, im Vergabeausschuss der Genossenschaft, im Aufsichtsrat der VGS und VGI sowie im Beirat der WSI mit.

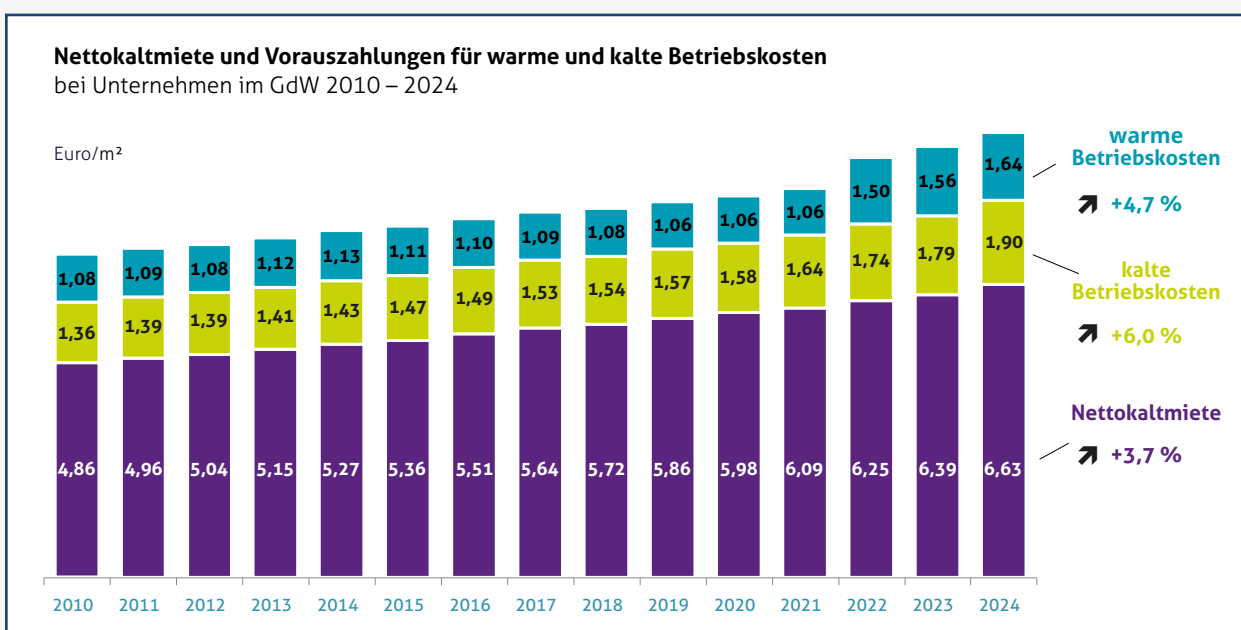
Der Aufsichtsrat war 2025 satzungsgemäß besetzt und konnte die anstehenden Aufgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft unter Beachtung des Fördergedankens unserer Genossenschaft gut begleiten.

Arbeitsschwerpunkte der Ausschüsse und des Aufsichtsrates waren die regelmäßigen Beratungen zum Risikofrüherkennungssystem, wozu der Vorstand umfassende Dokumente zur Verfügung stellte und diese in den Beratungen weiter untersetzte, wie z.B.:

- die Vorbereitung der Modernisierung der Willibald-Alexis-Straße 1–11 (Arnstadt)
- Verzinsung der Inhaberschuldverschreibungen.
- Entwicklung der Energiepreise für Fernwärme, Gas und Strom
- Anfragen von Mitgliedern
- Entwicklung der Tochterunternehmen und deren Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
- Planung und Begleitung der Baumaßnahmen

Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2025 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2025 zu entnehmen.

Am 11. September 2025 wurde das Mieterfest in Arnstadt-West durchgeführt. Es war ein sehr gelungenes Fest. Durch das nette Zusammensein mit vielen gemeinsamen Gesprächen war die enge Verbundenheit der Vertreter und der Mitglieder mit der Genossenschaft spürbar.



Ausblick

Für die zukünftigen Aufgaben ist die Genossenschaft gut aufgestellt. Mit weiteren zukunftsfähigen Investitionen in die Bestände wird unsere Genossenschaft den unterschiedlichen Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

Die Modernisierung des Wohngebäudes W.-Alexis-Straße wurde 2025, mit einer feierlichen Grundsteinlegung, wie geplant begonnen.

Der Aufsichtsrat unterstützt den Genossenschaftsgedanken, und berücksichtigt, dass alle Genossenschaftsmitglieder Miteigentümer am genossenschaftlichen Vermögen sind. Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaftsmitglieder wohnen bezahlbar und sicher, denn als Genossenschaftsmitglied ist man Miteigentümer und genießt, bei Einhaltung der Satzung, lebenslanges Wohnrecht. Als Miteigentümer tragen wir Verantwortung für unser Eigentum und für unsere Genossenschaft. Der Aufsichtsrat und der Vorstand tun alles, um das vordergründige Ziel der Genossenschaft moderne und bezahlbare Wohnungen für ihre Mitglieder anzubieten, zu erfüllen.

Der Aufsichtsrat möchte sich beim Vorstand, den Mitarbeitern der Genossenschaft, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

Wir wünschen uns für 2026 ein aktives genossenschaftliches Leben mit der Vertreterversammlung, Informationsveranstaltungen für Vertreter, Mieterfeste in den Wohngebieten und vielen Begegnungen.

Alles Gute für die weitere erfolgreiche Arbeit und persönliche Gesundheit.

Arnstadt, den 17. März 2026



Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn- verwendung

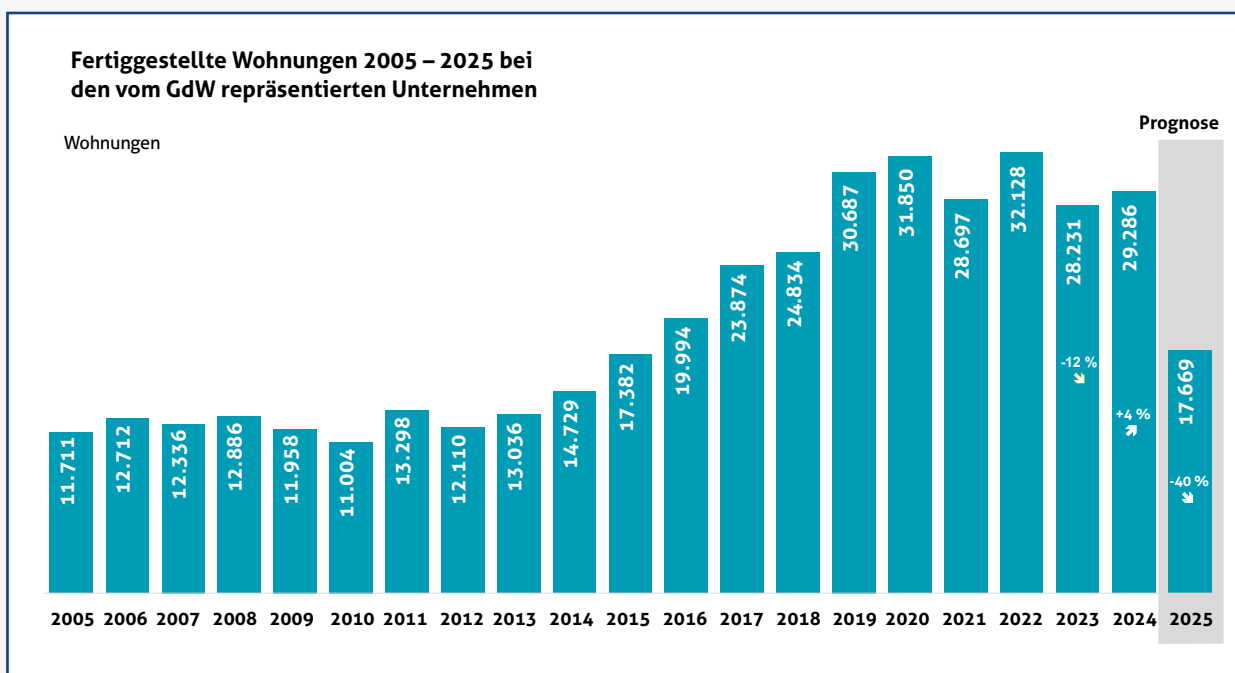
Die Genossenschaft ist Mitglied im gesetzlichen Prüfungsverband „Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.“ und wird jährlich durch dieses Organ geprüft.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum August 2026 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2025 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2026 findet am 6. Juni 2026 statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dem höchsten Gremium der Genossenschaft die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vor. Ferner wird vorgeschlagen, als Gewinnverwendung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2025 zu beschließen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gem. § 17 Abs. 11 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2025 in Höhe von T€ 1.310,7 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 246,0), Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 786,4 (entspricht 60 % des Bilanzgewinns) sowie restlich als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 278,3) verwendet werden.

In der Vertreterversammlung erfolgen Neuwahlen zum Aufsichtsrat. In 2026 endet die Amtszeit von 4 Aufsichtsratsmitgliedern.

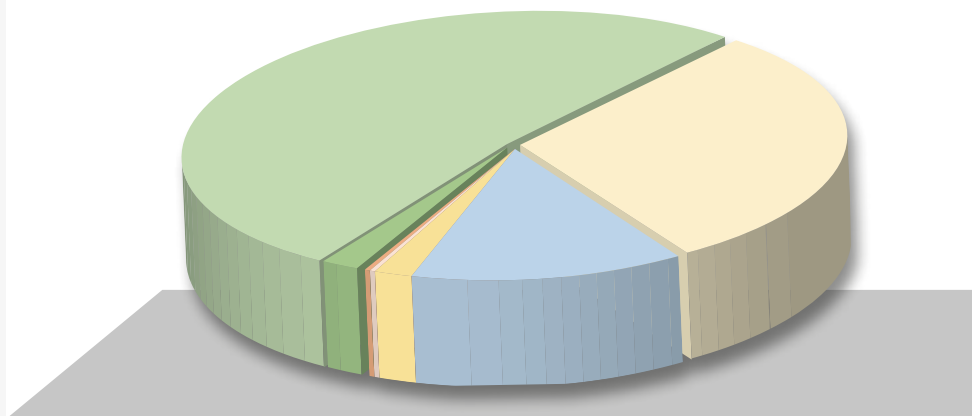


Bilanz der letzten 5 Jahre		2021	2022	2023	2024	2025
		T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva						
A. Anlagevermögen		113.846,6	119.026,5	121.247,3	124.620,5	123.953,7
B. Umlaufvermögen		10.613,3	8.785,5	12.164,5	10.942,8	13.482,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15,2	15,4	11,3	9,5	54,7
GESAMT		<u><u>124.475,1</u></u>	<u><u>127.827,4</u></u>	<u><u>133.423,1</u></u>	<u><u>135.572,8</u></u>	<u><u>137.490,5</u></u>
Passiva						
A. Eigenkapital		68.433,9	70.732,7	72.660,7	74.659,3	76.699,9
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV		807,5	789,4	1.209,5	1.179,3	1.399,1
C. Rückstellungen		483,3	661,4	546,3	691,3	1.109,7
D. Verbindlichkeiten		54.687,9	55.573,0	58.910,9	58.941,2	58.178,1
E. Rechnungsabgrenzungsposten		62,5	70,9	95,7	101,7	103,7
GESAMT		<u><u>124.475,1</u></u>	<u><u>127.827,4</u></u>	<u><u>133.423,1</u></u>	<u><u>135.572,8</u></u>	<u><u>137.490,5</u></u>
Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre						
1. Umsatzerlöse	+	17.298,6	18.100,6	18.148,9	18.984,0	20.595,3
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	374,4	-300,7	222,9	1.313,0	330,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+	447,1	546,4	488,2	217,8	174,1
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	/.	8.981,4	9.374,2	10.032,0	10.742,1	11.519,8
5. Personalaufwand	/.	1.394,0	1.464,7	1.565,2	1.703,4	1.644,8
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	/.	3.742,8	3.817,8	3.850,4	4.078,3	4.347,7
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/.	598,2	442,7	527,5	659,1	587,5
8. Zins- / Beteiligungserträge	+	139,1	140,6	267,0	306,6	336,8
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/.	972,1	890,1	851,1	861,7	970,9
10. Steuern	/.	304,1	306,6	306,4	285,8	414,3
11. Jahresüberschuss		<u><u>2.266,6</u></u>	<u><u>2.190,8</u></u>	<u><u>1.994,4</u></u>	<u><u>2.491,0</u></u>	<u><u>1.951,3</u></u>
12. Gewinnvortrag	+	752,0	529,6	410,4	195,7	335,0
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/.	226,7	219,1	199,4	249,1	195,1
14. Einstellung in andere Rücklagen	/.	906,6	876,3	797,8	996,4	780,5
15. Bilanzgewinn		<u><u>1.885,3</u></u>	<u><u>1.625,0</u></u>	<u><u>1.407,6</u></u>	<u><u>1.441,2</u></u>	<u><u>1.310,7</u></u>

Durchschnittliche
Sollmiete (Monat)

	2019	2021	2023	2025
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Arnstadt-West neu	4,81	5,07	5,38	5,97
Arnstadt-West alt	5,08	5,19	5,43	5,63
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,73	4,82	5,00	5,19
Arnstadt-Ost	4,98	5,04	5,33	5,46
Rabenhold	4,07	4,23	5,22	5,36
Arnstadt gesamt	4,83	4,99	5,34	5,67
Stadtilm	4,80	4,88	5,18	5,36
Ichtershausen	4,76	5,03	5,36	5,67
Gräfenroda	4,69	4,82	5,21	5,34
Plaue	5,04	5,19	5,25	5,49
Gesamt	4,81	4,97	5,31	5,61

Energieklassen der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt
Stand 31.12.2025



Wohnungen	Energieklasse	
72	Energieklasse A	bis 50 kWh/m ² a
1.835	Energieklasse B	bis 75 kWh/m ² a
1.059	Energieklasse C	bis 100 kWh/m ² a
486	Energieklasse D	bis 130 kWh/m ² a
62	Energieklasse E	bis 160 kWh/m ² a
9	Energieklasse F	bis 200 kWh/m ² a
0	Energieklasse G	bis 250 kWh/m ² a
9	Energieklasse H	mehr als 250 kWh/m ² a
3.532		

Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2023	2024	2025
durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	5,31 €/m ²	5,50 €/m ²	5,61 €/m ²
Anzahl Wohnungen	3.492	3.532	3.532
Anzahl Garagen	62	62	62
Anzahl Stellplätze	1.079	1.210	1.244
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	9
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	202.010 m ²	205.582 m ²	205.634 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.400 m ²	1.400 m ²	1.400 m ²
durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche d. J.	202.486 m ²	204.899 m ²	206.662 m ²
Fluktuationsrate	7,0%	7,9%	6,7%
Leerstandsquote	4,4%	4,7%	3,9%
Buchwert Wohn- u. Geschäftsbauten (ohne GuB) per 31.12. *	493,72 €/m ²	538,20 €/m ²	531,60 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.) *	218,45 €/m ²	203,47 €/m ²	191,72 €/m ²
Verschuldung incl. Anleihen (per 31.12.) *	249,08 €/m ²	236,45 €/m ²	226,75 €/m ²
Fremdkapitalzinsen (incl.IHS) p.a. **	3,72 €/m ²	3,75 €/m ²	4,09 €/m ²
Instandhaltungskostensatz p.a. **	20,95 €/m ²	17,27 €/m ²	19,92 €/m ²
Investitionen - Gebäudebestand p.a. **	29,71 €/m ²	36,10 €/m ²	18,34 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) p.a. **	26,45 €/m ²	32,74 €/m ²	34,61 €/m ²

* auf Basis der bewirtschafteten Wohn- /Gewerbefläche per 31.12.

** auf Basis der durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche des Jahres



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

Herausgeber

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG
Bertolt-Brecht-Straße 35
99310 Arnstadt

Telefon: 03628 912 0
Telefax: 03628 912 200
www.vwg-arnstadt.de
info@vwg-arnstadt.de

Gestaltung / Fotografie / Produktion

Kuhn & Kollegen – Werbeagentur, Erfurt
Inhaber: Bernd Kuhn