

## **Geschäftsbericht**

Wohnungsbaugenossenschaft  
„Glück Auf“ Gera eG



# Inhalt

# Geschäftsbericht

Wohnungsbaugenossenschaft  
„Glück Auf“ Gera eG

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

<b>1. Grundlagen des Unternehmens</b>	2
<b>2. Wirtschaftsbericht</b>	
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
2.2 Geschäftsverlauf 2022	
2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung	6
2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung	8
2.2.3 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung	9
2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten	9
2.3 Lage der Genossenschaft	
2.3.1 Vermögenslage	10
2.3.2 Finanzlage	12
2.3.3 Ertragslage	13
<b>3. Beteiligungen</b>	14
<b>4. Künftige Entwicklung</b>	
4.1 Prognosebericht	14
4.2 Risikobericht	15

## Bilanz zum 31.12.2022

<b>Aktivseite</b>	20
<b>Passivseite</b>	21
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	22

## Anhang

<b>Anhang zum Jahresabschluss 2022</b>	26
Anlagenspiegel 2022	30
Verbindlichkeitspiegel 2022	32
Forderungsspiegel 2022	34
Rücklagenspiegel 2022	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Prüfung der Genossenschaft	37

## Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2022

<b>Kennzahlen zum Lagebericht</b>	40
<b>Durchschnittliche Ertragsmiete</b>	41





**Lagebericht**  
für das Geschäftsjahr 2022

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG, im Folgenden die „Genossenschaft“ genannt, wurde am 17.06.1956 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der Registernummer GnR 200233 beim Registergericht Jena eingetragen.

Entsprechend ihrer Satzung ist das Geschäftsmodell auf die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gerichtet. Diese Aufgabe schließt die Bewirtschaftung, die Errichtung, den Erwerb, die Veräußerung und die Betreuung ihres Wohnungsbestandes ein. Die Genossenschaft kann zusätzliche Genossenschaftsanteile von den Mitgliedern zur Finanzierung von langfristigen Anlagegütern in Anspruch nehmen oder aber auch Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und genossenschaftliche Altersvorsorgemodelle anbieten.

Grundsätzlich gestattet die Satzung dem Vorstand, in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, Beteiligungen an anderen Unternehmen einzugehen.

Die Genossenschaft ist zu 100 % Gesellschafter ihres Tochterunternehmens „Glück Auf“ Wohnservice GmbH. Zudem hält sie eine 40 %-ige Beteiligung an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH und eine 5 %-ige Beteiligung am TVD – Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.



Die Genossenschaftsvertreter  
auf Bautour im WeidenCarré

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

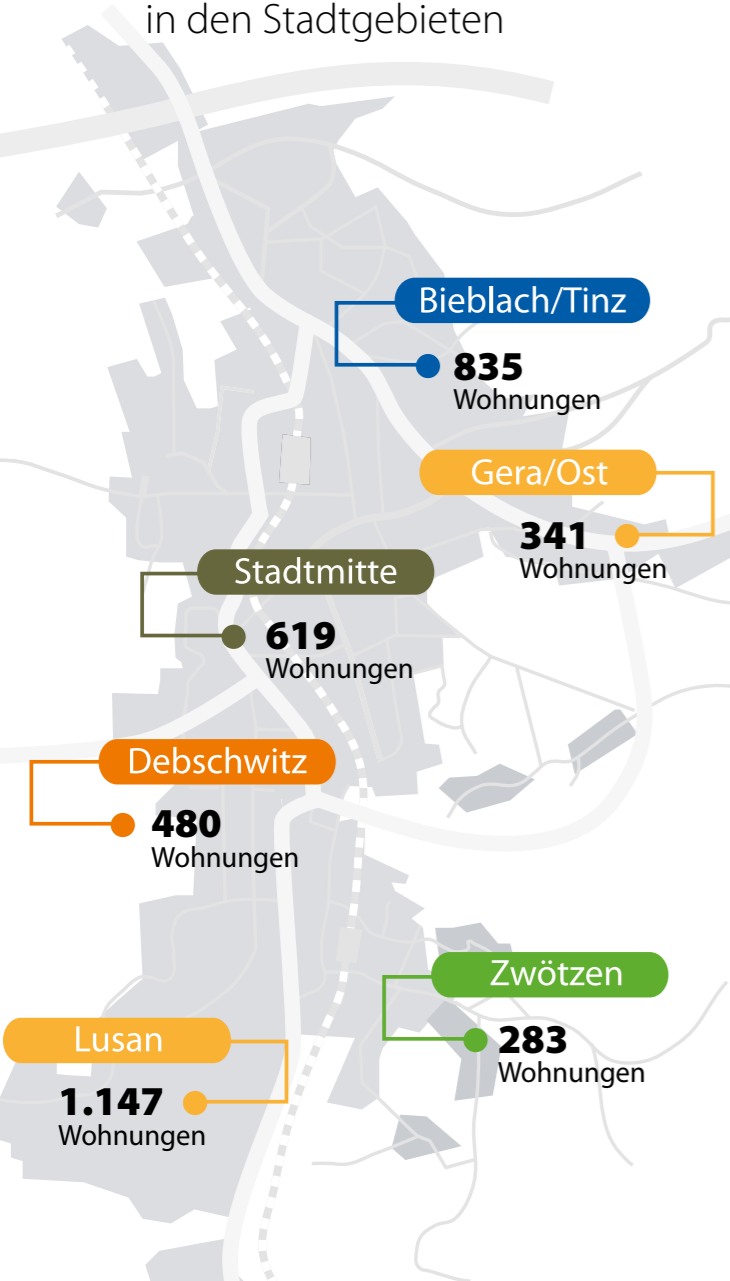
Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals.

Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 %. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 %), Fernwärme (+55,9 %) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 %). Auch für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke wurde 2022 eine erhebliche Teuerung von durchschnittlich 13,7 % festgestellt. Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten, die eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung hatten. Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 %, die Nettokaltmieten um 1,1 %.

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher – auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Darunter würden sowohl der Einzelhandel als auch andere konsumnahe Dienstleister leiden. Besonders die energieintensiven Industrien wie die Chemieindustrie bekommen die hohen Energiekosten zu spüren. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händeringend nach Fachkräften suchen.

### Anzahl der „Glück Auf“-Wohnungen in den Stadtgebieten



Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m<sup>2</sup> (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder 46,9 m<sup>2</sup> (Vorjahr 46,4 m<sup>2</sup>) Wohnfläche zur Verfügung.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw). Dieser hatte am 31.12.2022 220 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2021 rund 263.600 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

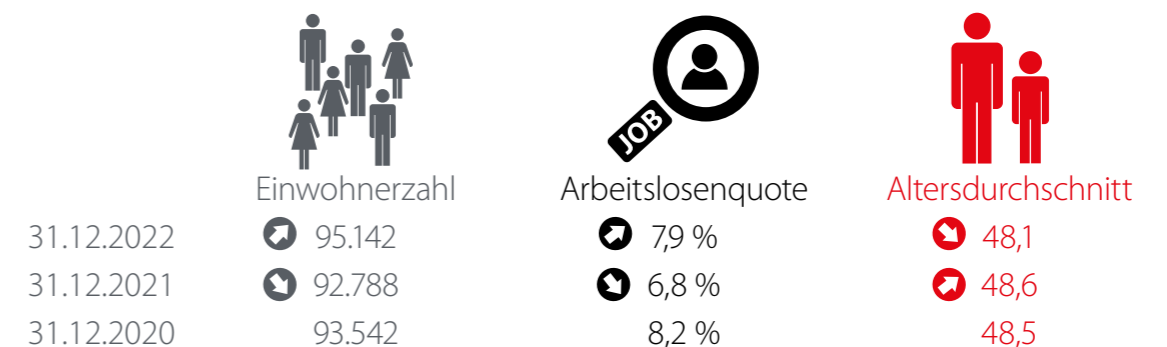
Im 1. Halbjahr 2022 ist die Einwohnerzahl Deutschlands erstmals auf über 84 Millionen Menschen gestiegen. Am 30. Juni 2022 lebten 843.000 Personen mehr als zum Jahresende 2021 in Deutschland. Ausschlaggebend für die aktuelle Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6%. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5%, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1%) und Sömmerda (+0,9%). Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6%) Personen aus der Ukraine.

Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20,0 Millionen steigen. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird dagegen noch bis Mitte der 2030er Jahre relativ stabil bleiben und zwischen 5,8 und 6,7 Millionen betragen. Danach wird die Zahl der Hochaltrigen und damit voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland massiv zunehmen. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Ab Mitte der 2030er Jahre rücken die Babyboomer-Jahrgänge in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen auf. In den 2050er und 2060er Jahren werden dann zwischen 7 und 10 Millionen hochaltrige Menschen in Deutschland leben.

Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren wird in den kommenden Jahren abnehmen. Aktuell gehören in Deutschland 51,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe an. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen Personen kommen. In den ostdeutschen Flächenländern wird die Zahl der 20- bis 66-Jährigen unabhängig von den getroffenen Annahmen abnehmen.

### Gera: Daten + Fakten



Der Anstieg der Bevölkerungszahl in Gera spiegelt die Entwicklung im Freistaat wider. Die Steigerung der Einwohnerzahlen sowie die Reduzierung des Durchschnittsalters stellen eine gegenläufige Entwicklung zu den vergangenen Jahren dar und sind ursächlich auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen.

## 2.2 Geschäftsverlauf 2022

Waren die vergangenen Geschäftsjahre noch durch die Corona-Pandemie geprägt, so beeinflusste im Jahr 2022 vor allem der Ukrainekrieg, die Wende am Zinsmarkt, die Unsicherheiten am Energiemarkt sowie der Material- und Fachkräftemangel der Handwerkerfirmen den Geschäftsverlauf.

Trotz der vorgenannten Bedingungen ist es der Genossenschaft aufgrund ihres weitsichtigen und überlegten Wirtschaftens gelungen auch das Geschäftsjahr 2022 erneut mit einem positiven Jahresergebnis abzuschließen.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsverlauf hat die Tatsache, dass es der Genossenschaft möglich war, trotz Reduzierung der Instandsetzungskosten für Neubezüge die Vermietungsquote annähernd auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres zu stabilisieren.

### 2.2.1 Bestands- und Umsatzentwicklung

**Bestand:** Die nachfolgend aufgelisteten Bestände befanden sich per 31.12.2022 im Eigentum der Genossenschaft.

Bestand	2022	2021
Wohnungen	3.705	3.705
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	219.212,97	219.212,97
Gewerbeeinheiten	42	42
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	4.217,18	4.217,18
Garagen	171	164
Stellplätze	1.329	1.317

Die Anzahl der Wohnungen sowie der Gewerbeeinheiten hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Wohnungszusammenlegungen haben sich durch Schaffung von Studentenwohnungen kompensiert. Wie in den vergangenen Jahren erfolgte ein Eigentumsübergang von Garagen mit auslaufenden Pachtverträgen in das Eigentum der Genossenschaft. Die Geschäftsstelle ist in den Gewerbeeinheiten mit 613,30 m<sup>2</sup> enthalten. In Vorbereitung von zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen werden per 31.12.2022 50 leerstehende Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten nicht bewirtschaftet.

**Grund und Boden:** Vermögensseitig weist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 340.363 m<sup>2</sup> eigenen Grund und Boden mit einem Wert von 15.629,6 T€ aus.

**Umsatz:** Die Sollmieten sanken im Vergleich zum Vorjahr um 198,1 T€ auf 13.930,9 T€. Ursächlich hierfür ist der unterjährige Abgang der Objekte Otto-Worms-Straße 1–17 und N.-A.-Ostrowski-Straße 36–50 im Jahr 2021.

Umsatz in T€	2022	2021	2020
Sollmieten	13.930,9	14.129,0	14.071,4
Erlösschmälerungen	1.086,1	1.335,3	1.586,1
Nettomietelerlöse	12.844,8	12.793,7	12.485,3

In Abstimmung mit den Gremien der Genossenschaft wurde trotz der hohen Inflation bewusst nicht auf Mietanpassungen im Bestand verzichtet. Eine stetige Steigerung der Nettomietelerlöse ist gerade angesichts der rasant gestiegenen Baupreise notwendig bzw. sogar unabdingbar.

**Vermietungssituation:** Zum Stichtag 31.12.2022 belief sich die Leerstandsquote im bewirtschafteten Bestand auf 8,5%. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte erhöht. Es ist der Genossenschaft gelungen, trotz Mittelreduzierung für die Herrichtung von Leerwohnungen bei stark gestiegenen Baupreisen, die im Vorjahr erreichte Vermietungsquote annähernd konstant zu halten. Auch im Berichtsjahr erwiesen sich die durch die Genossenschaft getroffenen Maßnahmen, wie zum Beispiel abgestimmte arbeitsorganisatorische Regelungen und die Vergrößerung der Anzahl der Auftragnehmer als richtig. Bezogen auf den Gesamtbestand einschließlich der unbewirtschafteten Objekte beträgt der Leerstand 9,7% (Vorjahr 9,7%).

**Miete und Betriebskosten:** Der bereits beschriebene Weg der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten sowie die Anpassung der Nettomieten bei Neuvermietung wurde fortgesetzt. Eine angemessene Erhöhung der Wohnungssollmieten ist auch zukünftig unentbehrlich, insbesondere unter Beachtung der weiter steigenden Instandhaltungskosten. Dadurch ist ein Anstieg der Durchschnittsmieten zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Sollmiete bzw. die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohnungen der Genossenschaft entwickelten sich wie folgt:

	2022	2021	2020	2019	2018
Sollmiete	5,24 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup>	4,83 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten	2,07 €/m <sup>2</sup>	2,14 €/m <sup>2</sup>	2,08 €/m <sup>2</sup>	2,07 €/m <sup>2</sup>	2,03 €/m <sup>2</sup>

### 2.2.2 Mitglieder- und Personalentwicklung

**Mitglieder:** In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Mitgliedszahlen dargestellt.

Mitglieder	2022	2021	2020
Bestand 01.01.	4.337	4.244	4.155
Zugang	285	350	337
Abgang	395	257	248
verbleibende Mitglieder	4.227	4.337	4.244

Zum Stichtag werden die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder mit 23.201,1 T€ (Vj. 22.396,9 T€) ausgewiesen. In der Vertreterversammlung am 30.09.2021 wurde unter anderem eine Satzungsänderung bezüglich der Verkürzung der Kündigungsfrist bei Beendigung der Mitgliedschaft beschlossen. Aufgrund dieser Verkürzung (neu: 3 Monate zum Ende des Geschäftsjahres, alt: ein Jahr zum Ende des Geschäftsjahres) erhöht sich die Anzahl der Abgänge im Berichtsjahr unverhältnismäßig gegenüber den Vorjahren.

**Personal:** Derzeit absolvieren eine Studentin der Dualen Hochschule Gera Eisenach (DHGE) sowie eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau den praktischen Teil ihres Studiums bzw. ihrer Ausbildung bei der Genossenschaft. Die „Glück Auf“ leistet somit weiterhin ihren Anteil an der zukünftigen Fachkräftegewinnung. Die Personalkostenquote (Personalkosten zu Nettomieteinnahmen) liegt mit 11,5% über dem Niveau des Vorjahres (10,6%).

Personal	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Vorstand und Sekretariat	4	4	4
Hausbewirtschaftung	13 (1 Teilzeit)	11	12
Rechnungswesen	5	6	6
Bau	4	4	3
Marketing/Öffentlichkeitsarbeit	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)	1 (Teilzeit)
	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Azubis/Studenten	2	2	2
<b>gesamt</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

### 2.2.3 Modernisierung/Sanierung/Neubau und Instandhaltung

**Modernisierung, Sanierung und Neubau:** Die aktivierungsfähigen Baukosten im Jahr 2022 betragen insgesamt 7.697,8 T€. Hauptsächlich beinhalten diese die Kosten für den Neubau im Weidencarré sowie die Modernisierungsmaßnahmen für den Teilbauabschnitt der Straße Am Sommerbad.

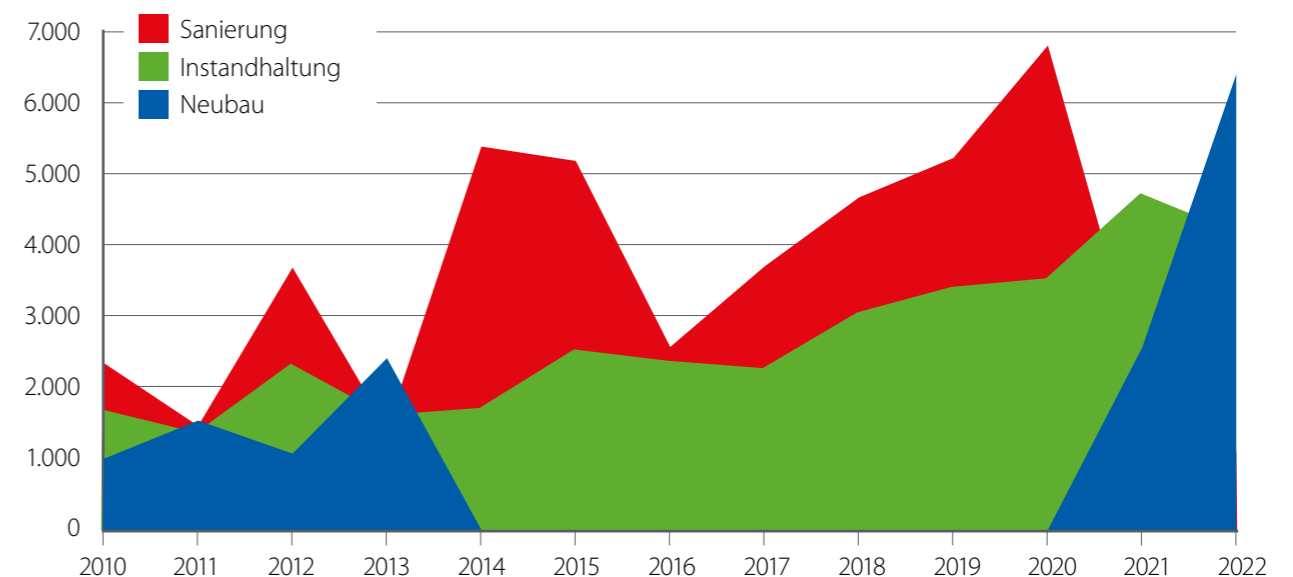
**Instandhaltung:** Die gesamten Instandhaltungsausgaben im Jahr 2022 belaufen sich auf 4.086,6 T€ (Vj. 4.819,9 T€). Die Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen sowie die Kosten der Strangsanierung in der Bieblacher Straße 51–53 stellen dabei die größten Ausgabenpositionen dar.

### 2.2.4 Finanzierungen und Verbindlichkeiten

**Kredite:** Im Berichtsjahr stiegen die Kreditverbindlichkeiten leicht trotz planmäßiger Tilgung in Höhe von ca. 4,7 Mio € sowie einer geleisteten Sondertilgung in Höhe von 0,2 T€ von 68,1 Mio. € auf 68,7 Mio. €. Grund hierfür ist die Valutierung von Darlehen in Höhe von 5,4 Mio. € zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen. Die langfristige Planung der Genossenschaft sieht einen Abbau der Kreditverbindlichkeiten trotz Neuvaluierungen in den nächsten 10 Jahren um ca. 37% (25,5 Mio. €) auf 43,2 Mio. € vor.

**Genossenschaftsanteile und Inhaberschuldverschreibungen (IHS):** Die attraktive Verzinsung der Genossenschaftsanteile sowie das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft führten, wie in den vergangenen Jahren, zu einer erneuten Steigerung des Volumens freiwilliger Anteile. Geringere Zinssätze und die Begrenzung der Neuausgabe haben gleichzeitig zur beabsichtigten Reduzierung des Volumens ausgegebener Inhaberschuldverschreibungen geführt.

Investitionen der WBG „Glück Auf“ Gera eG (in T€)



## 2.3 Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Vermögenslage

Das langfristige Vermögen ist durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

**Strukturbilanz:** Vermögensaufbau und Kapitalzusammensetzung ergeben im Vergleich zum Vorjahr folgende Strukturbilanz:

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Strukturbilanz</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	134.176,0	93,4	130.639,0	92,1	3.537,0
Finanzanlagen	175,0	0,1	175,0	0,1	0,0
<i>Zwischensumme</i>	<i>134.351,0</i>	<i>93,5</i>	<i>130.814,0</i>	<i>92,2</i>	<i>3.537,0</i>
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
zum Verkauf bestimmte Grundstücke, Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	579,9	0,4	384,0	0,3	195,9
Bausparguthaben	1.472,1	1,0	1.300,5	0,9	171,6
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.052,0</i>	<i>1,4</i>	<i>1.684,5</i>	<i>1,2</i>	<i>367,5</i>
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>7.262,5</b>	<b>5,1</b>	<b>9.396,5</b>	<b>6,6</b>	<b>-2.134,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>143.665,5</b>	<b>100</b>	<b>141.895,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.770,5</b>
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Eigenkapital	66.127,5	46,0	64.452,6	45,4	1.674,9
Rückstellungen	105,8	0,1	140,7	0,1	- 34,9
Fremdkapital	71.654,2	49,9	71.317,7	50,3	336,5
<i>Zwischensumme</i>	<i>137.887,5</i>	<i>95,9</i>	<i>135.911,0</i>	<i>95,8</i>	<i>1.976,5</i>
<b>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	956,0	0,7	1.368,9	1,0	- 412,9
Fremdkapital	4.822,0	3,3	4.615,1	3,2	206,9
<i>Zwischensumme</i>	<i>5.778,0</i>	<i>4,0</i>	<i>5.984,0</i>	<i>4,2</i>	<i>- 206,0</i>
<b>Gesamt</b>	<b>143.665,5</b>	<b>100,0</b>	<b>141.895,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.770,5</b>

**Eigenkapitalquote:** Auch im Geschäftsjahr 2022 ist es der Genossenschaft gelungen, die Steigerung der Eigenkapitalquote kontinuierlich fortzusetzen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 45,2 %.

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapital (in T€)	67.099,6	65.127,1	60.399,3	56.900,7	55.239,4
Quote (in %)	45,2	44,3	41,4	40,0	39,3

**Liquidität:** Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen laufenden Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen.



**Am Nest kann man  
sehen, was für ein  
Vogel darin wohnt.«**

Deutsches Sprichwort



### 2.3.2 Finanzlage

**Kapitalflussrechnung:** Die im Folgenden dargestellte Kapitalflussrechnung gibt Auskunft über die im Vergleich zum Vorjahr zugeflossenen und verwendeten finanziellen Mittel.

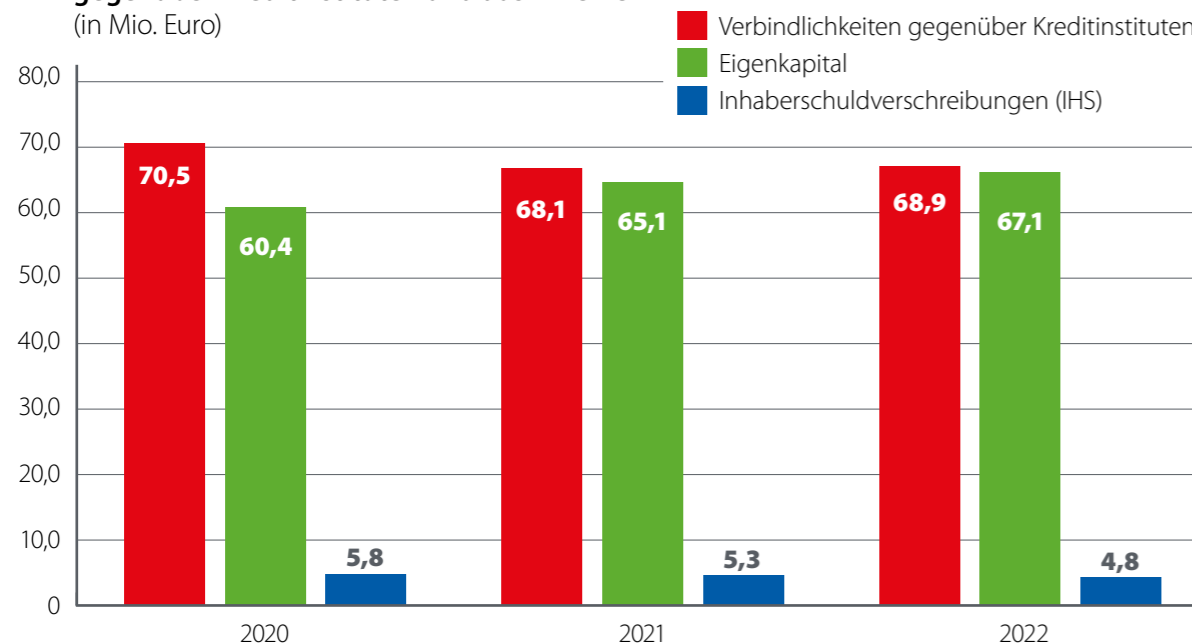
Kapitalflussrechnung in T€	2022	2021
<b>Cash Flow</b>	<b>+ 4.159,4</b>	<b>+ 3.925,0</b>
Zinsaufwendungen/Zinserträge	+ 2.219,1	+ 2.261,3
Veränderungen der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	+ 4,1	- 170,6
Veränderungen der erhaltenen Anzahlungen sowie anderer Passiva	+ 403,7	- 850,3
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 6.786,3	+ 5.165,4
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 7.681,1	- 849,9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.239,2	- 1.758,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 2.134,0	+ 2.556,8
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>9.396,5</b>	<b>6.839,7</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>7.262,5</b>	<b>9.396,5</b>

**Cash Flow:** Gegenüber dem Vorjahr ist der Cash Flow von 3.925,0 T€ auf 4.159,4 T€ gestiegen.

**Dynamischer Verschuldungsgrad:** Der dynamische Verschuldungsgrad per 31.12.2022 beträgt 16,2 Jahre. Er sank damit gegenüber dem Vorjahr (16,7 Jahre) um 0,5 Jahre.

### Entwicklung des Eigenkapitals/der Verschuldung gegenüber Kreditinstituten und aus Anleihen

(in Mio. Euro)



### 2.3.3 Ertragslage

**Betriebsergebnis:** Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 871 T€ (Vj. Jahresüberschuss von 1.485 T€) erwirtschaften. Das Betriebsergebnis beträgt + 38,7 T€ (Vj. - 917,2 T€). Das höhere Ergebnis gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen.

**Zins- und Beteiligungsergebnis:** Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen (227,5 T€) und Zinserträgen aus Guthaben bei Kreditinstituten (20,0 T€).

**Neutrales Ergebnis:** Das neutrale Ergebnis ergibt zum Bilanzstichtag einen positiven Saldo in Höhe von 583,8 T€.

Die Jahreserfolgsrechnung 2022 wird im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dargestellt:

Ertragslage in T€	2022	2021	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.046,0	17.848,3	+ 197,7
Bestandsveränderungen	- 262,8	+ 49,3	- 312,1
sonstige Umsatzerlöse und Erträge	435,2	282,5	+ 152,7
	<b>+18.218,4</b>	<b>+18.180,1</b>	<b>+ 38,3</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	5.442,8	5.791,4	- 348,6
Instandhaltungskosten	4.086,6	4.819,9	- 733,6
Personalkosten	1.477,3	1.353,3	+ 124,0
Abschreibungen	4.162,7	4.186,0	- 23,3
Zinsaufwendungen	2.239,8	2.280,5	- 40,7
sonstige Aufwendungen	770,5	666,2	+ 104,3
	<b>-18.179,7</b>	<b>-19.097,3</b>	<b>+ 917,6</b>
Betriebsergebnis	+ 38,7	- 917,2	+ 955,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	248,2	+ 45,7	- 202,5
neutrales Ergebnis	+ 583,8	+ 2.365,5	- 1.772,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 870,7</b>	<b>+ 1.485,0</b>	<b>- 614,3</b>

Der Genossenschaft entstanden im Berichtsjahr 299,54 €/VE Verwaltungskosten (Vj. 262,21 €/VE) für den Immobilienbestand. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt verwaltet die Genossenschaft ihre Bestände äußerst kostengünstig.

### 3. Beteiligungen

Die Genossenschaft hält 100% der Gesellschafteranteile an der „Glück Auf“ Wohnservice GmbH. Das Tochterunternehmen bietet Leistungen rund ums Wohnen sowohl für den Wohnungsbestand der Genossenschaft als auch für fremde Dritte an. Seit dem 30.08.2012 ist die WBG „Glück Auf“ Gera eG mit 40% der Gesellschafteranteile an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH mit Sitz in Gera beteiligt. Der Pflegedienst bietet Pflege- und Betreuungsleistungen sowie hauswirtschaftliche Unterstützung an. Mit ihm verfügt die Genossenschaft über ein entsprechendes Dienstleistungsangebot für ihre älteren und pflegebedürftigen Mitglieder. Weiterhin besteht seit dem 13.12.2006 eine 5%-ige Beteiligung am TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.

### 4. Künftige Entwicklung

#### 4.1 Prognosebericht

In den vergangenen Jahren der Corona-Pandemie hat sich die Wohnungswirtschaft als robust und widerstandsfähig erwiesen. Diese Aussage trifft auch im speziellen auf die Genossenschaft zu.

Die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft ist nach wie vor stabil und die Entwicklung gestaltet sich positiv. Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die politischen Zielstellungen hinsichtlich einer CO<sub>2</sub>-Neutralität der Wohnungswirtschaft und die finanziellen Möglichkeiten der eigenen Mitglieder stellen die Genossenschaft aber vor große Herausforderungen.

Wie viele ostdeutsche Städte hat Gera mit einem demografischen Wandel zu kämpfen. Die Bevölkerung wird älter und es gibt weniger junge Menschen. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, da insbesondere barrierefreie Wohnungen und altersgerechte Angebote immer wichtiger werden. Auch in Gera wird die Nachfrage nach nachhaltigen und energieeffizienten Wohnungen in Zukunft weiter steigen. Dies betrifft sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude, die saniert werden müssen, um den Anforderungen an ein nachhaltiges und klimaneutrales Wohnen gerecht werden zu können. Folglich führen die vorgenannten Sachverhalte zwangsläufig zu steigenden Anforderungen und damit zu steigenden Baupreisen.

Die Genossenschaft verfolgt bereits seit Jahren den Weg, durch intensive Investitionen in den Bestand, unter anderem durch Barrierereduzierung, den Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Dies wird unter anderem durch den Anbau von Aufzügen, Badumbauten und die Absenkung der Balkenschwellen erreicht. Neben diesen baulichen Maßnahmen reagiert die Genossenschaft durch ihre angebotenen Dienstleistungen, wie die ambulante Pflege und Betreuung durch die „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH auf die demografischen Herausforderungen der Zukunft. Gleichzeitig wird durch die stetige Aufwertung des Wohnungsbestandes die Attraktivität auch für jüngere Bevölkerungsgruppen gesteigert und somit eine langfristige, zukunftsorientierte Entwicklung der Genossenschaft gewährleistet.

Der angebotene Service der Genossenschaft stellt ein positives Unterscheidungsmerkmal gegenüber den zahlreichen Mitkonkurrenten in Gera dar. In einer Erweiterung dieser Angebote sieht der Vorstand eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich potenzielle Mietinteressenten für eine Wohnung bei der Genossenschaft entscheiden.

Alle zukünftigen Maßnahmen erfolgen stets unter der Prämisse einer gesicherten Refinanzierung. Der Vorstand prognostiziert für das Geschäftsjahr 2023 laut Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.281 T€.

#### 4.2 Risikobericht

Die durch die Genossenschaft aufgestellte Zehnjahresplanung für den Zeitraum 2023 – 2032 (Stand 08.12.2022) wurde mit dem Aufsichtsrat besprochen und einstimmig in der Sitzung des Aufsichtsrats am 15.12.2022 bestätigt. In dieser Planung wurden die zu erwartenden Entwicklungen und die damit einhergehenden Anforderungen berücksichtigt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sowohl im zeitlichen Ablauf als auch in der finanziellen Realisierung festgelegt.

Momentan ist die Genossenschaft einem breiten Spektrum an Risiken ausgesetzt. So sind die Folgen des Ukrainekrieges schwierig einzuschätzen. Besonders über die Dauer der Kampfhandlungen und den daraus resultierenden Sanktionen bzw. Flüchtlingsbewegungen sind keine seriösen Vorhersagen möglich. Die Umstellung vorhandener Heizungssysteme und der Einsatz von regenerativen Energieträgern wird sehr kostenintensiv sein. Die Verfügbarkeit von derzeit noch nicht bekannten Fördermöglichkeiten wird entscheidend sein für das wirtschaftliche Gelingen der Transformation. Für die Finanzierung künftiger Investitionen zeichnet sich derzeit eine Kehrtwende am Kapitalmarkt ab. Seit Beginn des neuen Jahres sind die Zinsen sprunghaft auf zwischenzeitlich über 3,5% p. a. gestiegen. Bei weiterhin hohen Baupreisen stellt dies eine zusätzliche Herausforderung bei der Planung und Realisierung neuer Vorhaben dar.

Die aktuell erheblichen Risiken und möglichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen und der Verzögerungen in den Lieferketten, machen eine seriöse und wirtschaftlich nachhaltige mittel- und langfristige Projektplanung nahezu unmöglich. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Wahrscheinlich ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

Die Herausforderungen, die vor den Unternehmen stehen sind gewaltig. Im Rahmen von Zuarbeiten und Berichten erfolgt eine regelmäßige Kontrolle und Steuerung. Bei Abweichungen vom Plan ist die Genossenschaft somit in der Lage unverzüglich zu reagieren und gegenzusteuern. Auf Kapitalanforderungen kann die Genossenschaft jederzeit reagieren. Allerdings besteht grundsätzlich ein Liquiditätsrisiko darin, dass zusätzliche finanzielle Mittel nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Zur Absicherung eines variablen Darlehens hat die Genossenschaft im Jahr 2010 ein Zinsbegrenzungsgeschäft (Zinscollar) abgeschlossen. Dieses ist mittels eines Caps nach oben hin abgesichert. Die Genossenschaft verzichtet unterhalb der Zinsgrenze auf die Partizipation sinkender Zinsen. Der Zinscollar hat zum Bilanzstichtag einen Marktwert von 55,4 T€ zugunsten der Bank.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess mit dem Hauptziel einer mittel- und langfristig gesicherten Liquidität und einer ausgewogenen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Somit ist eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit gesichert. Risikooptionen werden erfasst und Risikoänderungen werden identifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht, Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und sich bietende Chancen zu nutzen.

Die Genossenschaft richtet daher zur Vermeidung bzw. Beherrschung von Risiken sowie unter Beachtung der langfristigen Unternehmensplanung unter anderem Augenmerk auf folgende Schwerpunkte:

- a) stetige und nachhaltige Aufwertung sowie Erneuerung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie barrierearmer Umbau von Bestandswohnanlagen
- b) Reaktion auf aktuelle Bedürfnisse und Nachfragen, durch Neubau bzw. Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen
- c) gezielte Maßnahmen zum Umweltschutz, zur Einsparung von Energie und zum Einsatz regenerativer Energien
- d) Weiterentwicklung und Verbesserung sämtlicher von der Genossenschaft angebotener Dienstleistungsangebote
- e) Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit investiver Baumaßnahmen bei Nutzung am Markt erzielbarer Mieten
- f) gezielte Qualifizierung und Weiterbildung der Mitarbeiter der Genossenschaft
- f) Planung und Realisierung von Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit

Der Vorstand geht in seiner Geschäftstätigkeit vom Prinzip des Fortbestandes der Genossenschaft aus.

Gera, 31. März 2023



Klinger  
Vorstandsvorsitzender



Lack  
Mitglied des Vorstandes

# Ein neues Haus, ein neuer Mensch.«

Johann Wolfgang von Goethe





# Bilanz

zum 31. Dezember 2022

## Aktivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	121.594.774,91		124.252.629,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.013.568,60		1.063.668,60
Grundstücke ohne Bauten	1.202.401,82		1.201.625,49
Technische Anlagen	120.643,00		129.991,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.358,00		124.428,00
Anlagen im Bau	9.947.624,37		3.251.532,17
Bauvorbereitungskosten	204.676,71	<b>134.176.047,41</b>	615.114,90
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	149.500,00		149.500,00
andere Finanzanlagen	500,00	175.000,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>134.351.047,41</b>	<b>130.813.989,56</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
unfertige Leistungen	4.907.651,48	4.907.651,48	5.170.475,05
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	167.525,36		87.650,89
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	149.911,57		1.530,82
sonstige Vermögensgegenstände	261.334,20	578.771,13	284.285,76
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	7.262.481,25		9.396.490,13
Bausparguthaben	1.472.136,98	<b>8.734.618,23</b>	1.300.505,17
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>14.221.040,84</b>	<b>16.240.937,82</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>6.252,46</b>	<b>12.023,96</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>148.578.340,71</b>	<b>147.066.951,34</b>

## Passivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	413.210,43		349.296,46
der verbleibenden Mitglieder	23.201.066,62		22.396.941,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	588.866,00	24.173.143,05	325.128,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(31.598,95)		(13.947,69)
<b>Kapitalrücklagen</b>		148.223,52	148.223,52
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	24.032.457,82		24.032.457,82
Gesetzliche Rücklage	2.810.324,33		2.549.108,36
Andere Ergebnisrücklagen	15.325.938,74	42.168.720,89	14.286.448,30
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	870.719,89		1.484.986,35
Einstellung in gesetzliche Rücklage	- 261.215,97	609.503,92	- 455.495,91
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>67.099.591,38</b>	<b>65.127.094,40</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Pensionsrückstellungen	105.823,00		140.712,00
Sonstige Rückstellungen	955.954,24	<b>1.061.777,24</b>	1.368.882,48
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	4.901.423,85		5.393.362,98
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.943.214,71		68.220.476,35
Erhaltene Anzahlungen	5.411.613,88		5.203.081,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.977,06		55.595,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	983.334,91		1.302.965,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.076,70		48.184,82
Sonstige Verbindlichkeiten	128.330,98	<b>80.416.972,09</b>	206.596,82
davon aus Steuern:	(22.502,29)		(11.757,79)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>148.578.340,71</b>	<b>147.066.951,34</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.046.019,54		17.848.281,22
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.529,70	<b>18.065.549,24</b>	14.977,63
<b>Bestandsveränderungen</b>			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		<b>- 262.823,57</b>	<b>49.296,65</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>10.691,43</b>	<b>7.458,10</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.066.557,84</b>	<b>2.736.054,60</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>9.221.972,78</b>	<b>10.273.597,49</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.658.002,16</b>	<b>10.382.470,71</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.247.862,46		1.135.767,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	229.463,10	<b>1.477.325,56</b>	217.490,93
davon für Altersversorgung	(13.830,82)		(16.070,82)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.162.650,01</b>	<b>4.185.950,53</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>702.875,27</b>	<b>670.767,40</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>227.515,00</b>	<b>26.515,00</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	(200.000,00)		(0,00)
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>20.729,35</b>	<b>19.209,26</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>2.239.773,98</b>	<b>2.280.501,96</b>
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(3.254,76)		(16.367,94)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.323.621,69</b>	<b>1.937.716,89</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>452.901,80</b>	<b>452.730,54</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>870.719,89</b>	<b>1.484.986,35</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	261.215,97		445.495,91
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>609.503,92</b>	<b>1.039.490,44</b>

Alles Leben draußen  
ist nur wie ein  
Schlafen in Kleidern.  
Daheim erst liegt man  
im Bett.«

Berthold Auerbach





# Anhang

zum Jahresabschluss 2022

## Anhang zum Jahresabschluss 2022

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter (FormblattVO) für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

In der Bilanz per 31.12.2022 sind alle im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG stehenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2022 erfasst.

Grundlage der angesetzten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten ist das Inventar entsprechend Jahresabschluss 2021 vermehrt bzw. vermindert um Zu- und Abgänge im Bilanzzeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen sind nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Abschreibungen wurden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt. Die Wohngebäude werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und mit 2 % jährlich abgeschrieben (Anlage A I). Die Geschäftsgebäude wurden unter Berücksichtigung einer 25- bzw. 40jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Nach R 7.4. Abs. 9 Satz 3 EStR werden nachträgliche Herstellungskosten so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Geschäftsjahres aufgewendet worden. In die nachträglichen Herstellungskosten werden seit 2006 aktivierte Eigenleistungen einbezogen.

Außenanlagen werden mit 10 Jahren Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Garagen liegt die Nutzungsdauer bei 17 bzw. 20 Jahren. Die Technischen Anlagen (Photovoltaik) unterliegen einer 20jährigen Nutzungsdauer. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte gemäß AfA-Tabelle zu Sätzen von 7,69 % bis 33,3 %. Das entspricht einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren.

Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis 800 € Nettobetrag werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben verbucht.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Alle Forderungen werden zu Nennbeträgen bewertet. Auf zweifelhafte Forderungen wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nominalwert angesetzt. Der Ansatz der sonstigen Aktiva erfolgt zum Nennwert.

In der Rückstellung für Pensionen sind Verpflichtungen für einen ehemaligen Vorstand der Geraer Baugenossenschaft GWG e. G. enthalten, die aufgrund der Verschmelzung rechtlich übernommen wurden. Der Höhe der Rückstellung liegt der Teilwert aus einem versicherungsmathematischen Gutachten zugrunde. Der Berechnung wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,78 % (Vorjahr 1,90 %). Bei der Ermittlung werden Rentensteigerungen von jährlich 1,0 % sowie eine Gehaltssteigerung von 0 % p. a. unterstellt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Buchung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe durch die Deutsche Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu Erfüllungsbeträgen bewertet. Sie beinhalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

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

#### 1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der als Anlage A I beigefügt ist.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 4.907.651,48 € beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aus dem Abrechnungszeitraum 01.01. – 31.12.2022.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung mit dem Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 1.894,00 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die „Sonstigen Rückstellungen“ umfassten zum 31.12.2022 einen Betrag in Höhe von 955.954,24 €. Als Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang sind darin 672.000,00 € für die Zinsverpflichtung aus Geschäftsguthaben, 70.000,00 € für Abschluss- und Prüfungskosten sowie 200.000,00 € für Betriebskosten enthalten. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für Betriebsjubiläen (13.954,24 €) gebildet, die entsprechend der gesetzlichen Vorschriften abgezinst wurde.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Berechnung wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage A II) verwiesen.

Im Rahmen der Fremdmittelfinanzierungspolitik hat die Genossenschaft 2010 ein Zinsbegrenzungs-geschäft (Zinsscollar) abgeschlossen. Die Anschaffungskosten betragen 15.641,48 €. Der Marktwert des Zinsscollars, ermittelt durch das Kreditinstitut mit dem „Black & Scholes Modell“, beträgt zum 31.12.2022 55.381,31 € (zu Gunsten der Bank).

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-Darlehen und Zinsswaps zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (EURIBOR) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit dem aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 11.683.820,44 €.



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.066.557,84 € enthalten unter anderem Erträge aus Wohnungsabnahmen (95.592,60 €), Erträge aus Versicherungsleistungen (157.960,38 €), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (461.001,30 €) sowie Erträge aus früheren Jahren (171.045,68 €).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen/ Wertberichtigungen auf Forderungen (58.018,57 €) sowie Aufwendungen für frühere Jahre (15.035,19 €) enthalten:

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 3,2 T€ Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen und 0,1 T€ Aufwendungen aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellung enthalten.

## 3. Sonstige Angaben

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage bezüglich des Thüringer Kommunalabgabengesetzes, welches in Teilen als verfassungswidrig erklärt wurde, sind weitere Zahlungen für Abwasserbeiträge durch eventuelle Nichtanerkennung so genannter „Privilegierungstatbestände“ nicht auszuschließen.

Zum Bilanzstichtag lagen 4 Kautionen mit einer Summe von 2.628,84 € vor, die in Form von Verpfändung von Sparbüchern angelegt sind.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug insgesamt 29. Neben 2 Vorstandsmitgliedern arbeiteten 13 Mitarbeiter im technischen und 12 im kaufmännischen Bereich. 2 Mitarbeiter befanden sich in Ausbildung. Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt über einen Haustarif. Die Entwicklung des Mitgliederwesens stellt sich wie folgt dar: Am 01.01.2022 betrug die Zahl der verbleibenden Mitglieder 4.337. Im Berichtszeitraum wurden 285 Zugänge und 395 Abgänge registriert. Damit ergibt sich per 31.12.2022 ein Stand von 4.227 verbleibenden Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr um 804.125,31 €. Somit beträgt die Summe der Guthaben per 31.12.2022 insgesamt 24.173.143,05 €. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 23.201.066,62 €.

Die WBG „Glück Auf“ Gera eG hat die „Glück Auf“ Wohnservice GmbH mit Sitz in Gera als Tochtergesellschaft gegründet. Diese ist mit Registernummer HRB 210169 am 14.07.2004 in das Handelsregister Jena eingetragen. Das gezeichnete Kapital der GmbH ist ausschließlich von der Genossenschaft erbracht. In der Bilanz der Genossenschaft erfolgt der Ausweis unter den

Finanzanlagen (25.000,00 €). Das Eigenkapital des Tochterunternehmens zum 31.12.2021 beträgt 1.132.225,04 €. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 208.990,05 € erzielt. Der Jahresabschluss 2022 liegt aktuell noch nicht vor.

Entsprechend notarieller Beurkundung durch Notar Dr. Martin Seikel mit Urkunden-Nr. 1668/12 vom 30.08.2012 wurden der Verkauf und die Abtretung von GmbH-Geschäftsanteilen an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH mit Sitz in 07546 Gera, Berliner Straße 207, vertraglich gebunden. Die WBG „Glück Auf“ Gera eG ist als Gesellschafter mit 40 % Anteil am Stammkapital von 25.000,00 € an der „Glück Auf“ Pflegeservice GmbH beteiligt. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungskosten in Höhe von 10.000,00 €. Die Gesellschaft ist mit Registernummer HRB 508502 im Amtsregister Jena eingetragen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 908.305,99 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt 56.199,04 €. Der Jahresabschluss 2022 liegt aktuell noch nicht vor.

Die Genossenschaft hält einen Geschäftsanteil in Höhe von 5 % des Stammkapitals an der TVD – Thüringer Versicherungsdienst für die Wohnungswirtschaft GmbH (Anschaffungskosten 137.500,00 €). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 1.518.755,18 €. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 beträgt 851.484,99 €.

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

Satzungsgemäß wurden 30 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 261.215,97 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Für die verbleibenden 70 % in Höhe von 609.503,92 € wird der Vertreterversammlung am 22.06.2023 der Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen unterbreitet.

Für das Jahr 2022 ist eine bis 3,0%ige Verzinsung der Geschäftsguthaben vorgesehen.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

**Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.**

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

### Mitglieder des Vorstandes:

**Uwe Klinger** Vorstandsvorsitzender  
**Mathias Lack** Mitglied des Vorstandes

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Bernd Liebold** Vorsitzender  
**Dr. Tino Mann** stellvertretender Vorsitzender  
**Heidrun Besser** Schriftführer  
**Wilfried Thön** Mitglied  
**Klaus Ebel** Mitglied

### Anlagen:

Anlagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel, Forderungsspiegel, Rücklagenspiegel

### Bestätigung Vorstand:



Klinger  
Vorstandsvorsitzender



Lack  
Mitglied des Vorstandes

Gera, 31. März 2023

## Anlagenspiegel 2022

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten							Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgesetzte Fördermittel	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr Zugang	Umbuchungen Geschäftsjahr Abgang	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2022	kumulierte Abschreibung zum 01.01.2022	Abschreibung Geschäftsjahr	Abschreibung auf Abgänge	kumulierte Abschreibung zum 31.12.2022	Restbuchwert zum 31.12.2022	Restbuchwert zum 31.12.2021
in €													
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>49.352,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.352,05</b>	<b>49.352,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.352,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	213.352.852,67	363.169,86	0,00	0,00	1.046.881,08	0,00	214.762.903,61	89.100.223,27	4.067.905,43	0,00	93.168.128,70	121.594.774,91	124.252.629,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.324.274,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.324.274,90	1.260.606,30	50.100,00	0,00	1.310.706,30	1.013.568,60	1.063.668,60
Grundstücke ohne Bauten	1.201.625,49	776,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202.401,82	0,00	0,00	0,00	1.202.401,82	1.201.625,49	
technische Anlagen und Maschinen	192.330,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.330,67	62.339,67	9.348,00	0,00	71.687,67	120.643,00	129.991,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	747.415,66	3.226,58	0,00	0,00	0,00	0,00	750.642,24	622.987,66	35.296,58	0,00	658.284,24	92.358,00	124.428,00
Anlagen im Bau	3.251.532,17	7.327.580,50	0,00	0,00	393.276,42	1.024.764,72	9.947.624,37	0,00	0,00	0,00	9.947.624,37	3.251.532,17	
Bauvorbereitungskosten	615.114,90	6.960,07	0,00	2.005,48	0,00	415.392,78	206.682,19	0,00	0,00	0,00	206.682,19	615.114,90	
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>221.685.146,46</b>	<b>7.701.713,34</b>	<b>0,00</b>	<b>2.005,48</b>	<b>1.440.157,50</b>	<b>1.440.157,50</b>	<b>229.386.859,80</b>	<b>91.046.156,90</b>	<b>4.162.650,01</b>	<b>0,00</b>	<b>95.208.806,91</b>	<b>134.178.052,89</b>	<b>130.638.989,56</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
Beteiligungen	149.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.500,00	0,00	0,00	0,00	149.500,00	149.500,00	
andere Finanzanlagen	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	500,00	
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>175.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.000,00</b>	<b>175.000,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>221.909.498,51</b>	<b>7.701.713,34</b>	<b>0,00</b>	<b>2.005,48</b>	<b>1.440.157,50</b>	<b>1.440.157,50</b>	<b>229.609.206,37</b>	<b>91.095.508,95</b>	<b>4.162.650,01</b>	<b>0,00</b>	<b>95.258.158,96</b>	<b>134.353.052,89</b>	<b>130.813.989,56</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	davon			gesichert in €	
		Restlaufzeit				
Art der Sicherung		< 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	> 5 Jahre in €		
<b>Anleihen</b>	<b>4.901.423,85</b>	<b>1.541.773,85</b>	<b>3.359.650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	5.393.362,98	3.215.962,98	2.177.400,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>68.943.214,71</b>	<b>5.426.033,05</b>	<b>20.421.583,74</b>	<b>43.095.597,92</b>	<b>68.943.214,71</b>	<b>GPR</b>
Vorjahr	68.220.476,35	4.868.149,29	19.128.506,82	44.223.820,24	68.220.476,35	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>5.411.613,88</b>	<b>5.411.613,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	5.203.081,18	5.203.081,18	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>43.977,06</b>	<b>43.977,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	55.595,18	55.595,18	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>983.334,91</b>	<b>983.334,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	1.302.965,13	1.302.965,13	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>5.076,70</b>	<b>5.076,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	48.184,82	48.184,82	0,00	0,00	0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>128.330,98</b>	<b>128.330,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Vorjahr	206.596,82	206.596,82	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>80.416.972,09</b>	<b>13.540.140,43</b>	<b>23.781.233,74</b>	<b>43.095.597,92</b>	<b>68.943.214,71</b>	<b>GPR</b>
Vorjahr	80.430.262,46	14.900.535,40	21.305.906,82	44.223.820,24	68.220.476,35	GPR

GPR = Grundpfandrecht

**Nicht da ist man  
daheim, wo man  
seinen Wohnsitz hat,  
sondern wo man  
verstanden wird.«**

Christian Morgenstern



## Forderungsspiegel 2022

Die offenen Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderungen	Betrag per 31.12.2022 in €
Forderungen aus Vermietung	167.525,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149.911,57
Sonstige Vermögensgegenstände	261.334,20
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>578.771,13</b>

## Rücklagenspiegel 2022

Art der Rücklage in €	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahme aus Jahresfehlbetrag des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
<b>Kapitalrücklage</b>	148.223,52	0,00	0,00	<b>148.223,52</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
<b>1. Gesetzliche Rücklage</b> 30 % Gewinn	2.549.108,36	0,00	261.215,97	<b>2.810.324,33</b>
<b>2. Sonderrücklage</b> <b>§ 27 Abs. 2 DMBiG</b>	24.032.457,82	0,00	0,00	<b>24.032.457,82</b>
<b>3. Andere Ergebnisrücklagen</b>	14.286.448,30	1.039.490,44	0,00	<b>15.325.938,74</b>



**Zuhause ist, wo das Herz  
eine Heimat findet.«**

Fred Ammon

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG hat sich im Geschäftsjahr 2022 in Wahrnehmung seiner gesetzlichen, satzungsgemäßen und nach der Geschäftsordnung obliegenden Pflichten vom Vorstand regelmäßig über die Umsetzung der Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berichten lassen.

Die Zusammenarbeit mit den Vertretern und dem Vorstand war stets vertrauensvoll und sachgerecht. Die im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht vorgelegten Geschäftsvorfälle wurden ordnungsgemäß geprüft, entsprechende Beschlüsse gefasst und dokumentiert.

In fünf ordentlichen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle Geschäftsvorgänge von erheblicher Bedeutung für das Unternehmen informiert. So wurde u. a. über die langfristige Planung 2023 bis 2032, geplante und bereits umgesetzte Sanierungsvorhaben und über die Höhe der Verzinsung von Geschäftsguthaben beschlossen.

Die jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder im Bau- bzw. Finanz- und Prüfungsausschuss informierten sich über weitere geschäftliche Vorgänge in der Genossenschaft. Feststellungen, die zu einer besonderen Überprüfung der Genossenschaft Anlass gegeben hätten, wurden nicht getroffen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022, den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes über Verwendung des Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 beraten. Der Jahresabschluss 2022 wurde unter Einbeziehung der Satzung und der Tätigkeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geprüft. Das Abschlussgespräch mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ergab keine Einwände.

Dem Vorstand wird die satzungsmäßige Erfüllung seiner Aufgaben, ordnungsgemäße Arbeit und ein pflichtbewusstes Verhalten bei der Wahrnehmung der Interessen der Genossenschafter attestiert. Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung des Vorstandes.

Gera, im Juni 2023



Bernd Liebold  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Prüfung der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG ist Mitglied des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes „Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.“.

Gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 im Zeitraum vom 02.05. bis 25.05.2023 durchgeführt.

Grundlage der Prüfung war der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) sowie der Lagebericht.

Des Weiteren umfasste die Prüfung die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Führung der Mitgliederliste.

Im Rahmen eines Abschlussgespräches wurden Aufsichtsrat und Vorstand vom Prüfungsverband über wesentliche Prüfungsfeststellungen in Kenntnis gesetzt.

Das abschließende Prüfungsergebnis liegt der Genossenschaft vor.



# Kennzahlen

zum Jahresabschluss 2022

## Kennzahlen zum Lagebericht

	Einheit	2022	2021	2020	2019	2018
Erlösschmälerung zu Sollmieten	%	7,80	9,50	11,30	12,20	12,20
Mietforderungen zu Umsatzerlösen	%	0,90	0,50	0,50	0,70	0,70
Mietenmultiplikator	Jahre	9,55	9,80	10,40	10,36	10,32
Leerstandsquote	%	8,50	8,40	11,30	12,80	12,60
Fremdkapitalzinsen	€/m <sup>2</sup>	10,20	10,08	10,49	11,28	10,20
Verwaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	299,54	262,13	275,93	258,84	254,96
Betriebskosten kalt	€/m <sup>2</sup>	1,32	1,30	1,30	1,29	1,22
Instandhaltungskosten/Fremdkosten	€/m <sup>2</sup>	23,20	25,50	20,01	18,81	16,22
Investitionen	€/m <sup>2</sup>	28,53	36,41	47,27	40,77	36,05
Durchschnitt Buchwerte (Gebäude)	€/m <sup>2</sup>	476,82	489,24	481,01	459,24	453,23
Durchschnitt Buchwerte (Grund + Boden)	€/m <sup>2</sup>	73,45	73,18	69,41	68,54	69,23
Durchschnitt Verschuldung	€/m <sup>2</sup>	308,39	305,55	300,28	293,13	289,15
Eigenkapitalquote = Eigenkapital	%	45,20	44,30	41,10	40,00	39,30
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	16,20	16,70	19,50	18,90	18,20
Zinsquote	%	12,20	13,60	15,70	18,50	20,10
Kapitaldienstquote	%	48,20	48,10	49,20	50,00	51,50
Cash-Flow	T€	4.159,40	3.925,00	3.696,50	3.863,90	4.088,60
Cash-Flow/Tilgung (planmäßig)		0,88	0,87	0,90	0,97	1,00

Durchschnittliche Ertragsmiete in €/m<sup>2</sup> (Wohnung und Gewerbe)

	2022	2021	2020	2019	2018
Stadtmitte	5,65	5,61	5,49	5,32	5,07
Debschwitz	5,55	5,48	5,44	5,35	5,26
Lusan	4,95	4,86	4,74	4,63	4,47
Zwötzen	5,35	5,31	5,28	5,11	5,06
Bieblach/Tinz	5,24	5,09	4,91	4,85	4,77
Gera-Ost	5,26	5,23	5,12	5,08	5,01
<b>Summe</b>	<b>5,24</b>	<b>5,18</b>	<b>5,06</b>	<b>4,94</b>	<b>4,83</b>

# 2022

**Impressum****Herausgeber:** Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG | Berliner Straße 5, 07545 Gera | [www.glueckaufgera.de](http://www.glueckaufgera.de)**Fotos:** WBG „Glück Auf“ Gera eG | **Druck:** Druckhaus Gera GmbH





**Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG** | Berliner Straße 5, 07545 Gera  
Telefon 0365 833300 | [wbg@glueckaufgera.de](mailto:wbg@glueckaufgera.de) | [www.glueckaufgera.de](http://www.glueckaufgera.de)

Hier sind wir zu Hause!