

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG



GESCHÄFTSBERICHT 2017

success est
summa recte
diiudicat



VON OBEN BETRACHTEN...



...DEN ÜBERBLICK HABEN.



Inhalt	
Vorwort	4
Rechtliche Grundlagen	6
Organe der Genossenschaft	7
Jahresabschluss	9
Lagebericht	10
Bilanz zum 31.12.2017	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	30
Anhang 2017	31
Bericht des Aufsichtsrates	42
Prüfung der Genossenschaft	45
Kennziffern	46

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Erfolg ist die Summe richtiger Entscheidungen. Entscheidungen werden von Menschen getroffen. Erfolgreich sind wir nur dann, wenn wir gut zusammen arbeiten. Team, teamfähig. Das sagt sich so einfach dahin. Tatsächlich begründen können wir unser erfolgreichstes Geschäftsjahr mit der ausgezeichneten Zusammenarbeit. Mit den Menschen im Unternehmen und mit den Partnern des Geschäftslebens. Wir arbeiten allerdings nicht nur mit Menschen sondern vor allem für Menschen. Unsere Mieter. Herzlichen Dank allen, und zuerst den Aufsichtsratsmitgliedern und den gewählten Vertretern für Ihre ehrenamtliche Tätigkeit, welche dieses hervorragende Betriebsergebnis ermöglichten.

Fakt

Die Genossenschaft hat nunmehr im 15. Jahr hintereinander ein positives Jahresergebnis erzielt, dabei konnten wir seit 2007 den Überschuss konstant über der 1 Million Euro Marke halten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erreichten wir mit einem Jahresüberschuss von über 1,9 Millionen Euro also das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte. Genossenschaft und die Erzielung hoher Gewinne – ein Widerspruch? Ganz und gar nicht. Als Unternehmen sind wir selbstverständlich wirtschaftlichen Grundgesetzen unterworfen. Nur mit Überschüssen und den sich ergebenden finanziellen Spielräumen können wir die Genossenschaft lebendig gestalten. Erinnern möchten wir an dieser Stelle

an den Satzungszweck unserer Genossenschaft, der Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung. Die Ansprüche unserer Mitglieder an Wohnraum und Service steigen. Wir sind gefordert, über die reine Bewirtschaftung und Unterhaltung unserer Wohnbestände neue und nachhaltige Wohnlösungen anzubieten, sowie unser Dienstleistungsangebot auszubauen. Erwirtschaftete Überschüsse investieren wir in eigene Projekte und überwiegend in unsere Bestandsimmobilien. Korrespondierend bauen wir kontinuierlich unsere Verschuldung ab, stärken die Eigenkapitalbasis und machen uns somit unabhängig von Dritten. Wir kennen unsere Aufgaben genau. Die Gremien der Genossenschaft haben hierzu eine klare Strategie entwickelt..

Mario Hörold

Detlef Lüdiche

Rechtliche Grundlagen

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Jena, GnR 100157

Sitz: Arnstadt

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 beschließen die Voraussetzungen

Höhe Geschäftsanteile: € 255,65

Verbleibende Mitglieder: (per 31.12.2017) 3.718

Anteile: (per 31.12.2017) 38.623

Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

	Mitglied seit
Peter Bauer	22.06.2002
- Vorsitzender	13.06.2009 bis 10.06.2017
Siegfried Oppenhäuser	05.09.2006
- Vorsitzender	10.06.2017
Klaus Lenz	03.07.1999
Reiner Willing	25.06.2005
Michael Krisch	25.06.2005
Thilo Kiel	13.06.2009
- stellvertretender Vorsitzender	10.06.2017
Cornelia Simonis	20.06.2015
Horst Gerisch	10.06.2017
Werner Gerling	10.06.2017

Vorstand

	seit
Mario Hörold	01.04.1999
- Kaufmännischer Vorstand	
Detlef Lüdicke	01.07.2005
- Technischer Vorstand	

57 gewählte Vertreter per 31.12.2017

Vertreterversammlung

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken
(zum 31.12.2017)

Arnstadt West neu
Karl-Heinz Drescher
Herbert Engel
Roland Henze
Edelgard Heyder
Rudolf Issler
Manfred Jensen
Barbara Reinhardt
Rosemarie Röser
Henry Kämmerer
Gundula Trefflich
Hans-Joachim Wiechert

Arnstadt West alt
Jutta Bartszies-Czernin
Wolfgang Hennig
Hans König
Torsten Möller
Gerhard Radoi
Wolfgang Sallatsch
Bernd Dieter Bischof

Arnstadt Ost
Horst Blume
Anja Dittrich
Klaus Franke
Bernd Gleichmann
Lothar Greßler
Günter Hanslik
Rudolf Igel
Klaus Stahl
Klaus-Joachim Stöber
Hilda Vulter

**Arnstadt
Bahnhofsviertel/Innenstadt**
Uwe Fischer
Dieter Franke
Sue Grützemacher
Horst Höhne
Günter Jung
Manfred Pohlan

**Arnstadt
Rabenhold/Fürstenberg**
Harald Gottelt
Manfred Kirchner
Helga Schmidt

Ichtershausen
Petra Ballenthin
Adolf Janisch
Herwig Langer
Jörg Neumann

Gräfenroda/Plaue
Klaus Becker
Herbert Hofmann
Gerd Schneider
Walter Sikorski

Stadtilm
Claus-Dieter Henning
Rolf Krönert
Gerhard Mill
Manfred Suhr
Ditmar Trabhardt
Hans Joachim Weichold

**Mitglieder ohne
Genossenschaftswohnung**
Katja Bergmann
Bernhard Ernemann
Michael Hiemann
Angela Sattler
Jutta Schlier
Gunter Schaubitzer

Lagebericht 2017

- A. Grundlagen des Unternehmens
- B. Wirtschaftsbericht und Geschäftsverlauf
- C. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
 - I. Vermögenslage
 - II. Finanzlage
 - III. Ertragslage
- D. Risiko-, Prognose-, Chancenbericht

Bilanz per 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Anhang 2017

Jahresabschluss

Lagebericht 2017

A Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft mit Sitz in Arnstadt/Thüringen ist einer der größten Wohnungsanbieter im Ilmkreis. Der Ilmkreis hatte zum 31.12.2016 eine Bevölkerungszahl von rd. 109.000 Einwohnern; in der Kreisstadt Arnstadt leben zum o.g. Stichtag rd. 24.300 Einwohner. Der Verwaltungssitz der Genossenschaft befindet sich in Arnstadt.

Das Geschäftsmodell ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung; die Genossenschaft ist mitglieder- und serviceorientiert. Wir bieten Wohnqualität zu angemessenen Preisen. Neben dem Wohnen stellen wir den Mitgliedern eine breite Palette wohnungsnaher Dienstleistungen zur Verfügung.

Zum 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 3.686 Wohnungen, 6 gewerbliche Einheiten, 69 Garagen sowie 987 Stellplätze (davon 20 Parkhausstellplätze).

Zum Vorjahresstichtag reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen per Saldo um 9 Einheiten, resultierend durch den Komplettumbau der Wohnanlage „Goethestraße 33 d – f“ in Arnstadt (alt: 40 WE, neu: 31 WE). Der Neubezug des Gebäudes ist im II. Quartal 2018 avisiert.

Der Immobilienbestand des Unternehmens erstreckte sich per 31.12.2017 auf die folgenden Ortschaften:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.736	6	38	773
Gräfenroda	210	–	16	65
Ichtershausen	266	–	–	70
Plaue	36	–	–	–
Stadtilm	438	–	15	79
Gesamt	3.686	6	69	987

Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum Stichtag 211.052 qm Wohnfläche (davon 1 Objekt wegen Umbau mit 1.677 qm leerstehend) sowie eine Gewerbefläche von 1.117 qm.

Das Geschäftsgebäude des Unternehmens befindet sich mit einer Bürofläche von 639 qm im Eigenbesitz.

Der Wohnungsmarkt im Einzugsbereich der Genossenschaft bietet aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung im Zentrum Thüringens nahe der Gewerbegebiete am Erfurter Kreuz gute Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch die demographische Entwicklung mit einhergehenden Bevölkerungsverlusten dieses Entwicklungspotential abgeschwächt. Die Wohnungsmärkte werden sich zukünftig stärker differenzieren, außerhalb der Wirtschaftszentren bzw. der größeren Städte wird die Nachfrage nach Wohnraum sinken.

Grundsätzlich besteht nach modernisierten und barrierearmen Wohnungen in den meisten unserer Wohngebiete eine stabile Nachfrage. Im Bereich Ichtershausen hat sich in den letzten Jahren eine äußerst positive Entwicklung vollzogen, der Leerstand konnte komplett abgebaut werden. Unverändert der Vorjahre sind die Wohngebiete Stadtilm sowie Arnstadt-Rabenhold von einem Überangebot von Wohnraum gekennzeichnet.

Zum 31. 12. 2017 betrug der Wohnungsleerstand im Unternehmen 9,1% (Vj. 9,2%), vom Gesamtbestand standen 337 Wohneinheiten leer, davon ca. 25% aufgrund laufender bzw. zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen.

Bereitstellung von Wohnraum erfolgt satzungsgemäß an Mitglieder der Genossenschaft, in Ausnahmefällen sind Nichtmitgliedergeschäfte zugelassen.

Zum Jahresende 2017 erhöhte sich die Mitgliederanzahl auf 3.718, eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahresstichtag um 31 Mitglieder. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile stieg von 36.534 auf 38.623, die Summe der Geschäftsguthaben erhöhte sich korrespondierend auf € 10,1 Mio (Vj. € 9,7 Mio), davon € 4,6 Mio freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile.

FAMILIE VOIGT



In der Weihnachtszeit kommt der Junge, hier von oben im Haus, und verteilt seine selbstgebackenen Weihnachtsplätzchen.
Glücklich? Tja, wo gibt's denn so was noch.
Sieht man das nicht? Das macht Zusammenleben reich.
Das passt hier alles. Wir haben gar nichts zu beanstanden. Wirklich.

B
**Wirtschafts-
bericht und
Geschäftsverlauf**

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt werden. Aus wirtschaftlicher Sicht war das abgelaufene Wirtschaftsjahr das Erfolgreichste der Unternehmensgeschichte. Der Jahresüberschuss stieg gegenüber 2016 um rd. T€ 699 auf insgesamt T€ 1.941. Das deutlich verbesserte Ergebnis ist im Wesentlichen auf einen kräftigen Anstieg des operativen Betriebsergebnisses auf T€ 1.972 (Vj. T€ 1.349) zurückzuführen, vgl. hierzu Abschnitt III. Ertragslage. Nach Einstellung eines Betrages in die gesetzliche Rücklage (30% vom Jahresüberschuss) wird ein Bilanzgewinn von T€ 2.355 ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtsjahr um rd. € 0,7 Mio auf € 16,3 Mio. Ursächlich waren hierfür mit rd. € 0,2 Mio gestiegene Nettomieten sowie restlich erhöhte Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016. Die Erhöhung der Nettomieten ist ausschließlich auf höhere Sollmieten zurückzuführen, die Erlösschmälerungen lagen annähernd auf Vorjahresniveau. Neben den erfolgten allgemeinen Mieterhöhungen auf Basis ortsüblicher Vergleichsmieten für eine Vielzahl von

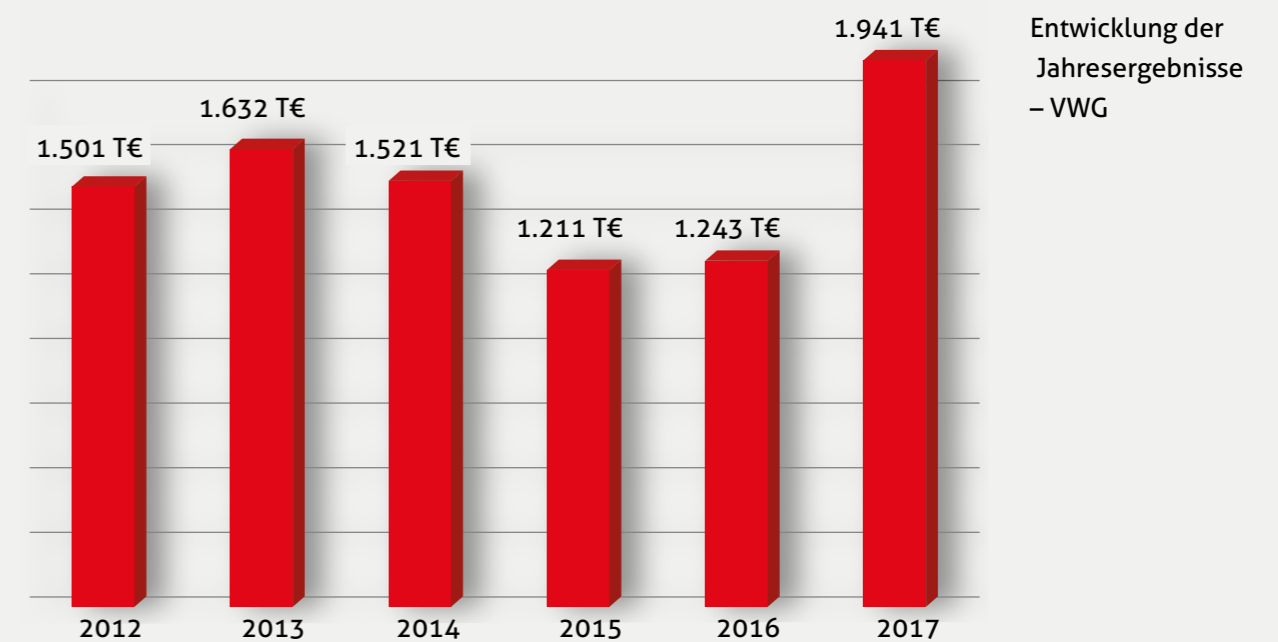
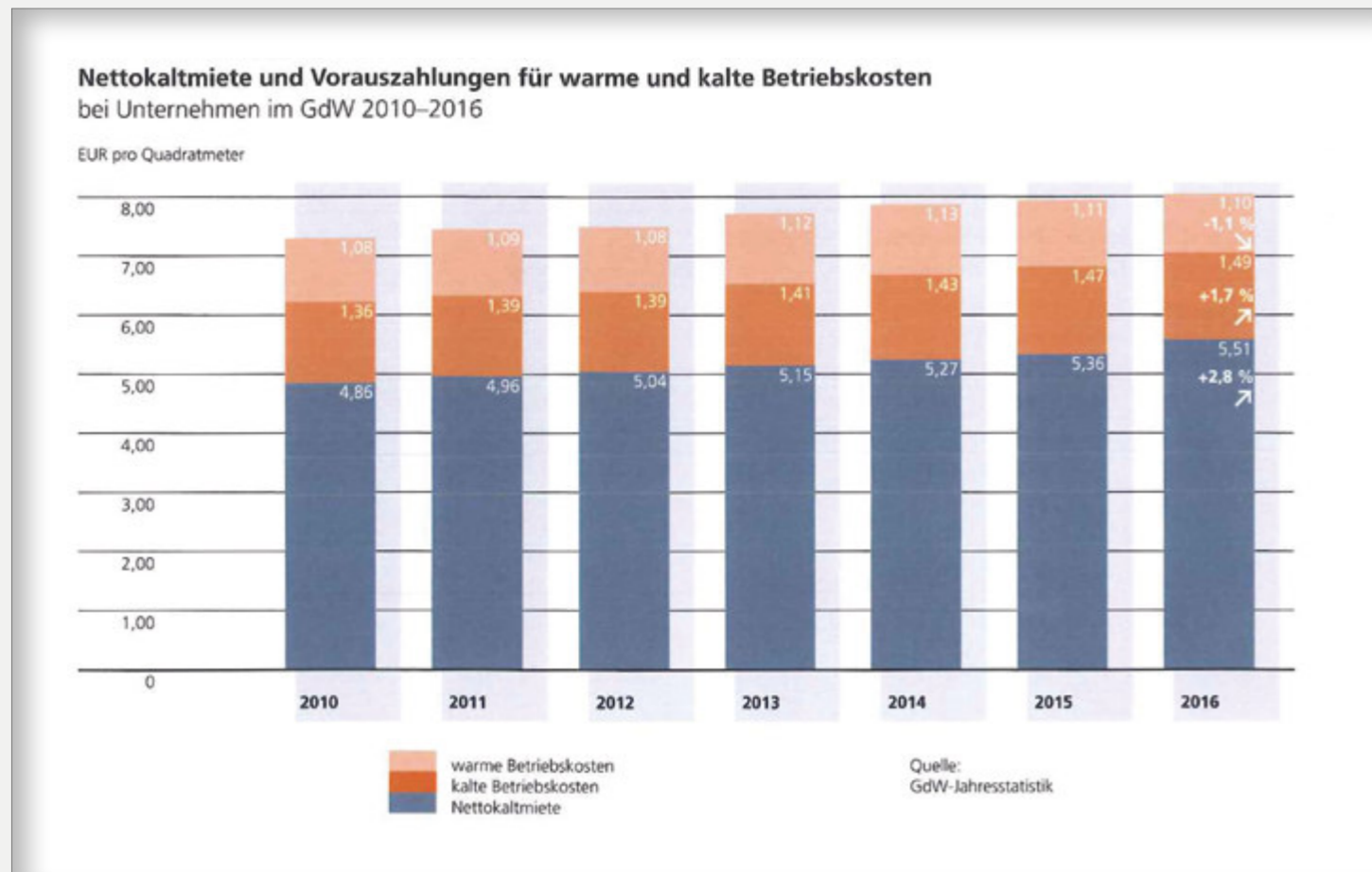
Objekten waren Mieterhöhungen nach erfolgter Modernisierung (Komplexsanierung Goethestraße 22 – 22e) wesentliche Ursachen für den Anstieg der Sollmieten. Zugleich trugen angepasste Mietpreise bei Neuvermietung zu einem erhöhten Sollmietenaufkommen bei. Insgesamt erhöhte sich 2017 die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete um € 0,05/qm auf nunmehr € 4,66/qm im Unternehmensdurchschnitt, die Spanne zwischen den einzelnen Wirtschaftseinheiten (Gebäuden) bewegt sich im Spektrum zwischen € 3,20/qm bis € 7,23/qm. Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften in Thüringen lag 2016 bei € 4,78/qm.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes verwaltet die Genossenschaft eine Eigentümergemeinschaft mit 65 Wohnungen (davon 59 eigene Wohnungen) sowie 10 Wohnungen für ein anderes Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte im Unternehmen eine umfangreiche Bau- und Modernisierungstätigkeit abgerechnet werden.

Mit einem Volumen von € 3,3 Mio an aktivierungspflichtigen Baukosten wurde das hohe Niveau des Vorjahres (€ 4,3 Mio) nicht erreicht. Die Instandhaltungsaufwendungen reduzierten sich im Berichtsjahr auf T€ 2.310 (Vj. T€ 2.406).

Die Modernisierungstätigkeit konzentrierte sich im Wesentlichen auf den barrierearmen Umbau von Wohngebäuden sowie die energetische Gebäudesanierung bzw. Aufzugsanbau.



Der Schwerpunkt der Aktivitäten lag 2017 auf nachfolgenden Objekten:

Arnstadt, Goethestraße 33d–f	Komplettumbau leerstehendes Gebäude mit Balkonanbau, Aufzugsanbau und Brückenverbindung zum Nachbargebäude
Arnstadt Schillerstraße 30–36	Teilsanierung Wärmedämmfassade, Balkonneubau, Heizungsumstellung
Arnstadt, Goethestraße 22–22e	Komplexsanierung mit Aufzugsanbau (Restleistungen aus 2016)
Arnstadt, Goethestraße 22–24	komplexe Wohnumfeld- und Hofgestaltung (Überhang aus 2016)

Zusätzlich fielen in 2017 Planungskosten für die Baumaßnahme „Am Fürstenberg 36–40“ in Arnstadt an (Realisierung in 2018).

Die Maßnahmen im Instandhaltungsbereich betrafen hauptsächlich die Sanierung von Wohnungen zur Neu-/Wiedervermietung, Arbeiten zur Erneuerung der haustechnischen Gebäudeinfrastruktur (Elektro, Wasser, Abwasser, etc.) sowie notwendige Klein- und Kleinstinstandhaltungen.

Der organisatorische Aufbau des Unternehmens untergliedert sich in nachfolgende Bereiche mit dem angegebenen Personalbestand:

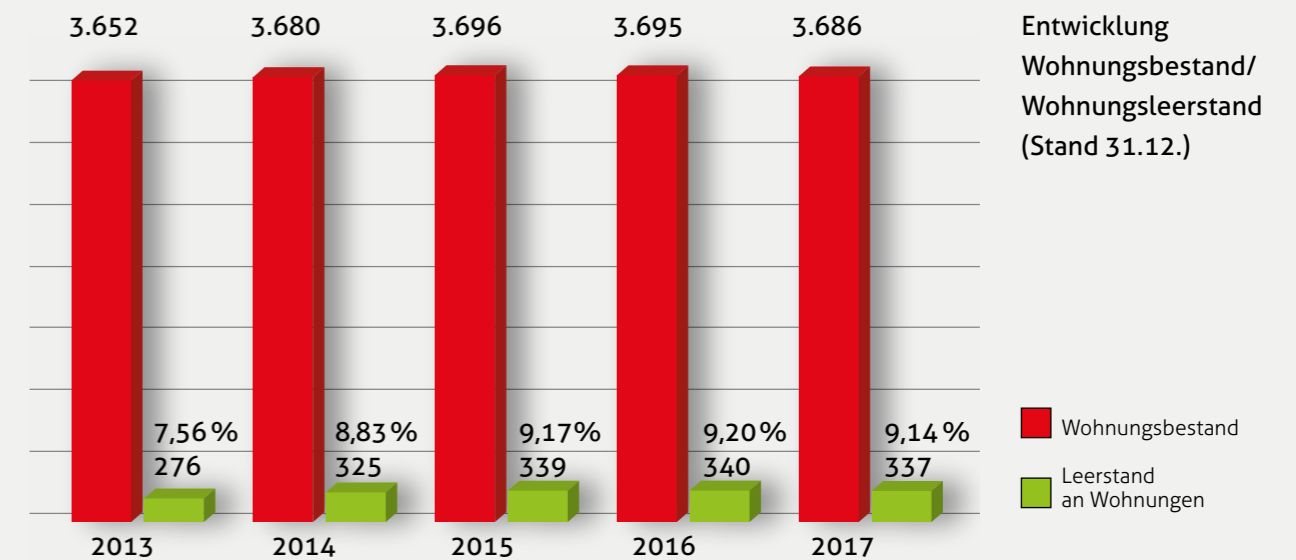
	31.12.2017	31.12.2016
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Wohnungswirtschaft	8	8
Technik	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>25</u>	<u>25</u>

Insgesamt 5 Beschäftigte sind in Teilzeit angestellt. Zusätzlich waren während des Berichtszeitraumes 2 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter tätig. Für 2 im Folgejahr altersbedingt ausscheidende Mitarbeiterinnen sind entsprechende Neueinstellungen geplant. Die Mehrzahl der Beschäftigten hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Verfügung stehende Weiterbildungs- und Qualifikationsangebote genutzt.

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

- **Verwaltungs- und Gebäudeservice GmbH Arnstadt (VGS)**
Kapitalanteil 100%
Tochtergesellschaft zur Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie, Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten
Hauswart-, Grünland- und Reinigungsleistungen sowie sonstige gebäudenaher Dienstleistungen
- **Verwaltungs- und Gebäudeservice Ilmkreis GmbH (VGI)**
Kapitalanteil 100%
Tochtergesellschaft für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen mit breitem Gewerbespektrum
- **Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH**
Kapitalanteil 100%
Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark
Betreuungsleistungen incl. Demenzzbetreuung
Hauswirtschaftsdienste und kulturelle Betreuung der Mitglieder
- **TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH**
Kapitalanteil 5%
strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

Die Parkhaus Rabenhold GbR (50%ige Beteiligung) wurde zum 31.12.2016 aufgelöst und das Restvermögen in 2017 an die beiden Gesellschafter Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Arnstadt mbH und VWG ausgekehrt.





FRAU UND HERR MEISINGER
Heinrich-Heine-Straße

Keine Angst vor dem Alter.

Wir können hier spazieren gehen,
im Grünen sitzen oder uns in der
großen Wohnung barrierefrei bewegen.
Mehr kann man wirklich nicht verlangen.
Uns geht's doch gut.



Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,2%	2,2%
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	15,0%	18,5%
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	55,1%	56,2%
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	10,4	10,6
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendung) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 10,97/qm	€ 11,43/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}}$	66,8%*	51,2%*
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 286,05/VE	€ 278,30/VE

* Bei einer unterstellten Wiederanlagequote der im Folgejahr fälligen Inhaberschuldverschreibungen von 65% ergibt sich ein Liquiditätsgrad von 106,1% (Vj. 78,4%).

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2016 € 399,- je Mieteinheit (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

C
Wirtschaftliche Lage
der Genossenschaft

I. Vermögenslage In der nachfolgenden Übersicht wurden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	115.769,3	93,5	116.357,3	93,8
Umlaufvermögen	8.061,0	6,5	7.719,2	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	24,1	0,0	28,3	0,0
Vermögen insgesamt	123.854,4	100	124.104,8	100
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	59.974,5	48,4	57.616,4	46,4
Rückstellungen	465,1	0,4	540,6	0,4
Verbindlichkeiten	63.339,2	51,1	65.870,5	53,1
Rechnungsabgrenzungsposten	75,6	0,1	77,3	0,1
Finanzierung insgesamt	123.854,4	100	124.104,8	100

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,0%-Punkte auf 48,4%. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung zusätzlicher freiwilliger Geschäftsanteile sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2017 abzüglich der Dividende für das Vorjahr.

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

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	115.784,4	116.373,8	- 589,4
kurzfristig liquidierbares Vermögen	481,5	490,1	- 8,6
liquides Vermögen	2.759,1	2.419,7	+ 339,4
Vermögen insgesamt	119.025,0	119.283,6	- 258,6
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	59.662,7	57.222,0	+ 2.460,8
langfristige Schulden	55.074,5	57.245,4	- 2.170,9
langfristiges Kapital	114.737,2	114.467,4	+ 269,8
kurzfristige/mittelfristige Schulden	4.287,8	4.816,2	- 528,4
Kapital insgesamt	119.025,0	119.283,6	- 258,6

Das langfristige Vermögen zum 31.12.2017 ist nicht vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel/Rückstellungen gedeckt.

Der Stichtagskapitalbedarf beträgt T€ 1.047 unter der Annahme, dass alle in 2018 fälligen Inhaberschuldverschreibungen (T€ 2.348) zur Auszahlung kommen. Bei einer unterstellten Prolongationsquote von 65% ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 479 sowie ein Anlagendeckungsgrad von 100,4% (vgl. hierzu auch Ausführung zu finanziellen Leistungsindikatoren).



Jeder Freitag ist bei uns Familientag. Zusammen kochen oder backen. Gemeinsam essen. Hauptsache alle zusammen. Familie ist so wichtig. Das beste an der Wohnung sind die beiden Balkone. Da machen wir auch schon mal ein Sommerfest.



FAMILIE HÖHNE

II. Finanzlage

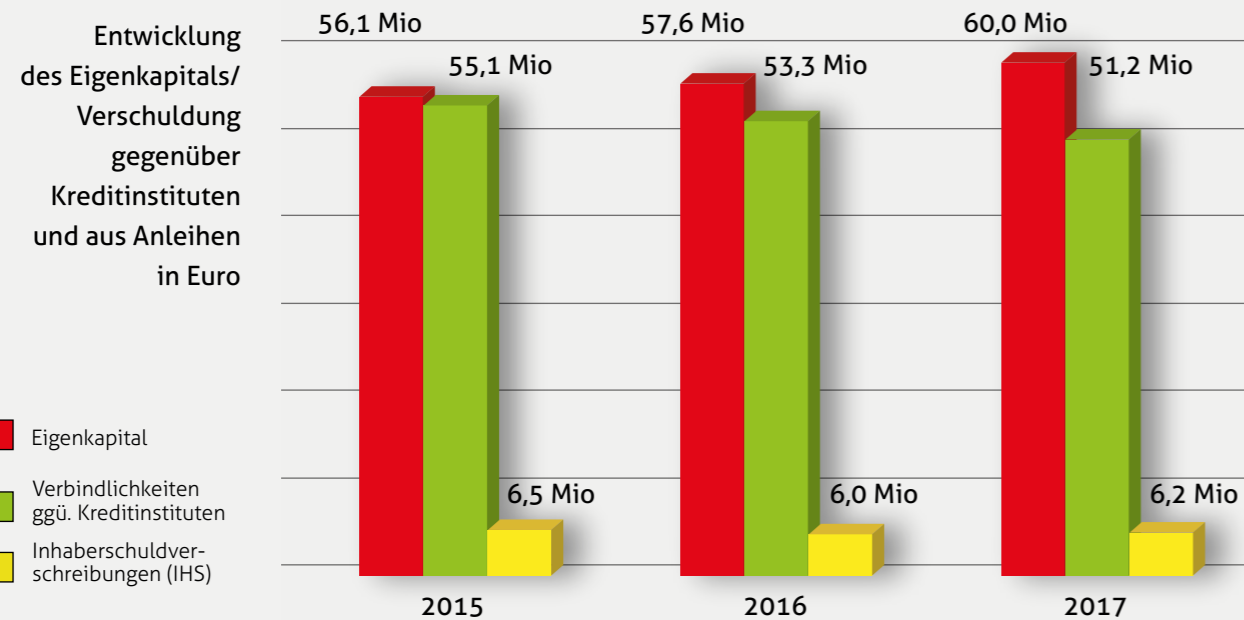
Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen laufenden Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Grundsätzlich werden alle skontierungsfähigen Rechnungen innerhalb der Frist bezahlt. Interne Zielvorgaben der Liquiditätsvorhaltung wurden im Wesentlichen eingehalten, die Liquiditätsreserve lag während des Geschäftsjahres 2017 konstant über 2 Nettomonatsmieten.

Alle Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, Währungsrisiken treten somit nicht auf. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung des Anlagevermögens bestehen im Wesentlichen aus grundschuldrechtlich gesicherten Bankdarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 5 und 12 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für o.g. Darlehen sank 2017 aufgrund der seit Jahren vorherrschenden günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten auf nunmehr 2,95% (Vj. 3,41%).

Weiterhin begibt die Genossenschaft seit inzwischen 11 Jahre Inhaberschuldverschreibungen an Mitglieder mit Laufzeiten bis zu 3 Jahren. Der durchschnittlich gezahlte Zinssatz für 2017 betrug 2,12% (Vj. 2,59%).

Aufgrund fortschreitender Tilgung der Darlehen werden die finanziellen Aufwendungen für Tilgungsleistungen noch bis einschließlich 2021 auf hohem Niveau weiter ansteigen. Danach sind durch verstärkt auslaufende Kredite neue zusätzliche finanzielle Spielräume für Investitionen vorhanden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus Mieten wird bei konsequenter Steuerung der variablen Aufwandspositionen die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens auch zukünftig gesichert sein.



Aus der Strukturbilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) nachfolgende indirekte Kapitalflussrechnung, welche die Entwicklung des liquiden Vermögens aus der Herkunft und Verwendung der geflossenen Fremdmittel erklärt.

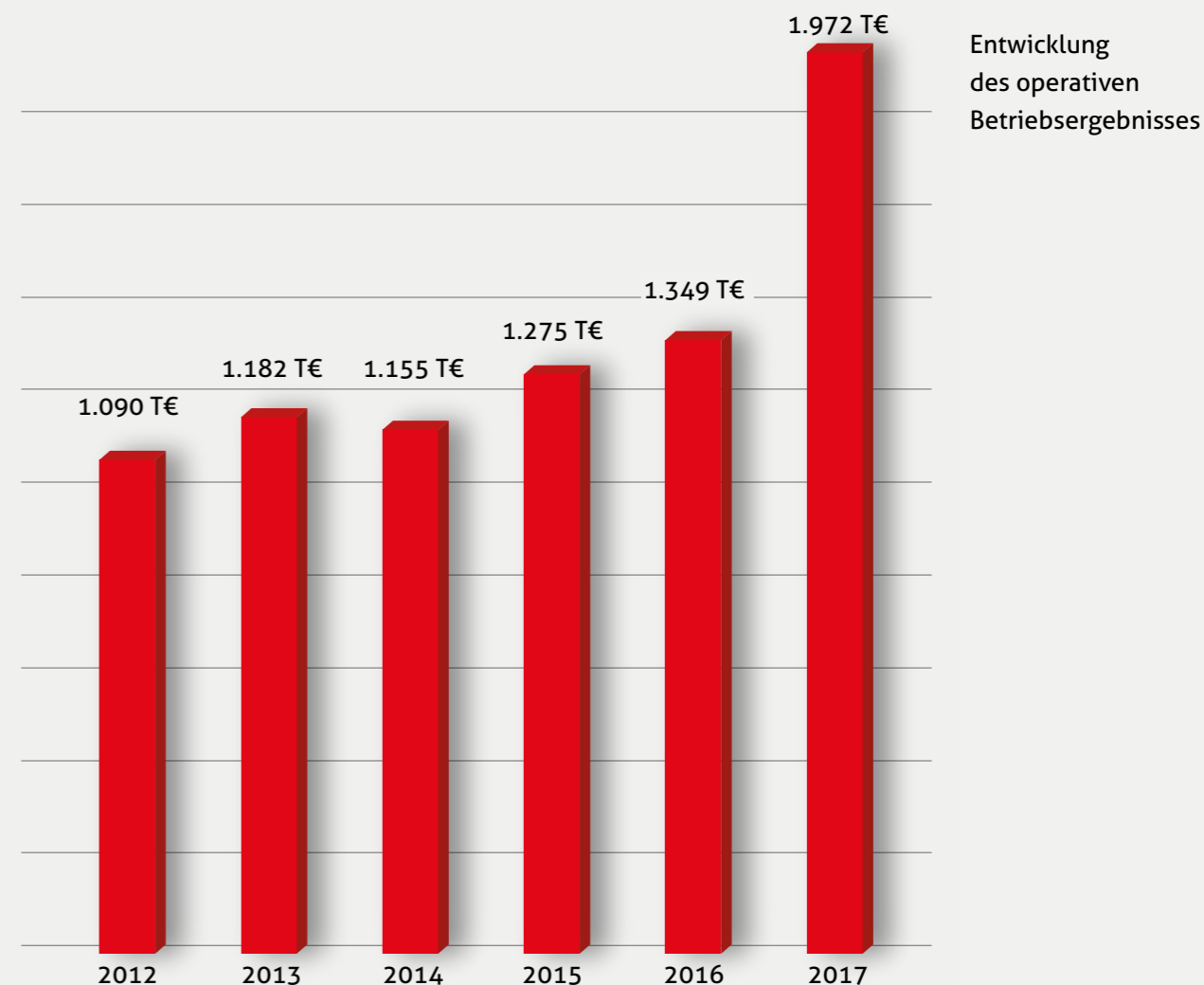
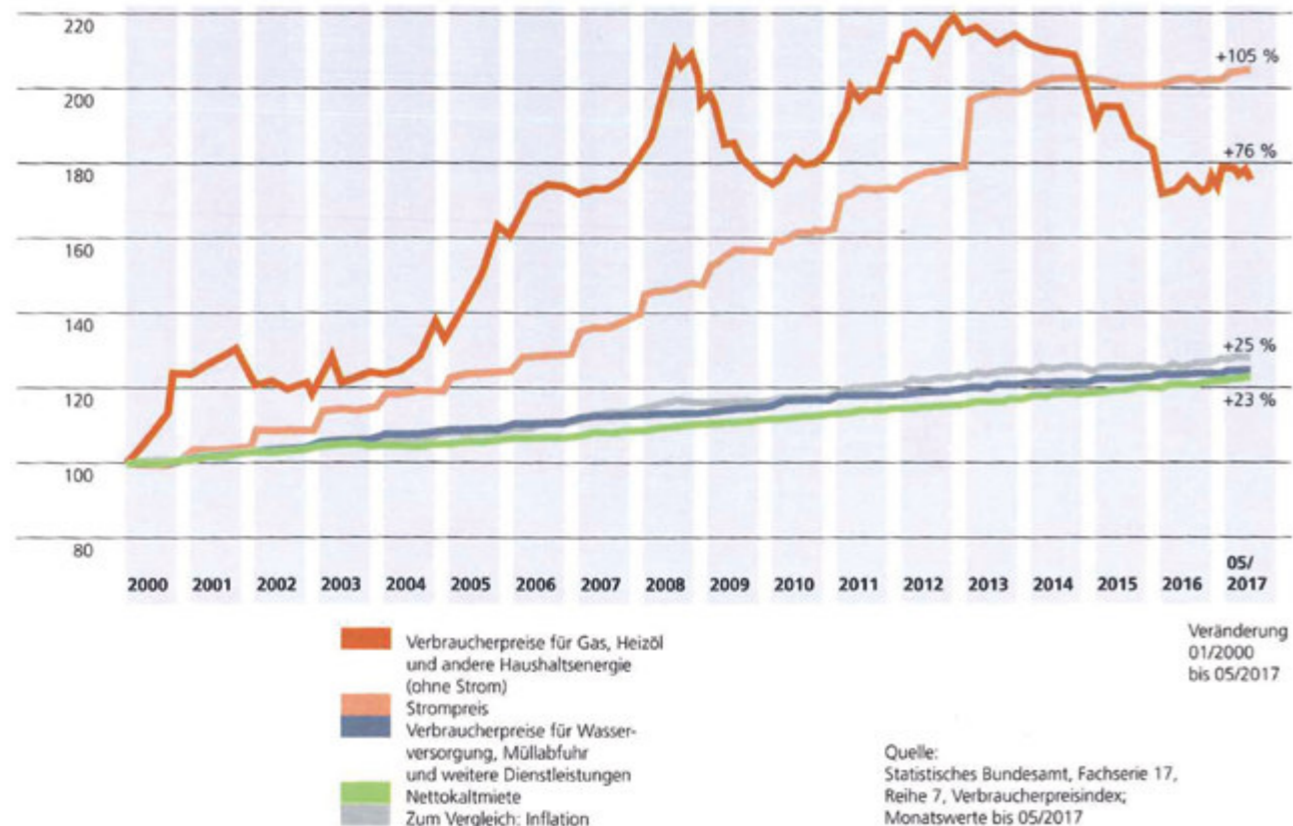
	2017 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.941
Abschreibungen auf Finanzanlagen	+ 20
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.807
Abnahme Rückstellungen	- 75
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgang (Saldo)	- 1
Cash flow	+ 5.692
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 2
Abnahme kurzfristige Passiva	- 306
Zinsaufwendungen	+ 1.727
Zins- und Beteiligungserträge	- 99
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7.012
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	+ 23
Investitionen in das Anlagevermögen	- 3.274
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	+ 32
Erhaltene Zinsen	+ 3
Erhaltene Ausschüttungen	+ 96
Cash flow aus Investitionstätigkeit	- 3.120
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 546
Eintrittsgelder	+ 5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 1.947
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.457
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	+ 201
Dividendenzahlung	- 178
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 4
Einzahlung aus Zuschüssen	+ 126
Gezahlte Zinsen	- 1.727
sonstige Auszahlungen	- 20
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.553
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	+ 339
Finanzmittelbestand 01.01.2017	2.420
Finanzmittelbestand 31.12.2017	2.759
	+ 339

Die Darlehensstände gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr per Saldo um T€ 2.510 reduziert werden.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100;
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 05-2017 = 28 %



III. Ertragslage Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.941 (Vj. T€ 1.243) erzielt, der sich wie folgt zusammensetzt:

	2017	2016	2015
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.972	1.349	1.275
Finanzergebnis	38	64	70
neutrales Ergebnis	<u>-69</u>	<u>-170</u>	<u>-134</u>
	<u>1.941</u>	<u>1.243</u>	<u>1.211</u>

Maßgeblichen Einfluss auf das Betriebsergebnis hat das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, wo analog der Vorjahre stabile Überschüsse erwirtschaftet werden konnten.

Die deutliche Steigerung des Ergebnisses in diesem Bereich beruht im Wesentlichen auf einem Anstieg der Sollmieten um € 0,2 Mio sowie einem Rückgang der Zinsaufwendungen um über € 0,3 Mio. Im Geschäftsjahr 2017 lagen die Instandhaltungsaufwendungen mit € 2,3 Mio leicht unter Vorjahresniveau (€ - 0,1 Mio). Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Beteiligungserträge reduziert um gezahlte Zinsen für freiwillige Geschäftsanteile. Das neutrale Ergebnis mit einem leichten Verlust von T€ 69 resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude sowie aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen bzw. Verkaufserlösen für mobile Anlagegüter.



FRAU MANDRIER
FRAU KREUCH
FRAU KAHLE

Goethestraße

Wir wohnen hier sehr bequem.
Nützliches ist gut erreichbar.
Und der Aufzug ist uns schon
sehr wichtig gewesen.
Beste Verhältnisse.
Vor allem wir
Nachbarschaftsfrauen 😊

Und jetzt: Kaffeeklatsch!

Risiko-, Prognose- und Chancenbericht

D. Die Genossenschaft verfügt über ein internes Risikomanagementsystem, das entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig signalisiert. Durch die Unternehmensleitung erfolgen regelmäßige Auswertungen mit entsprechenden Maßnahmen bei erkennbaren Fehlentwicklungen. Im Rahmen der periodisch stattfindenden Sitzungen erstattet der Vorstand dem Aufsichtsratsgremium regelmäßig Bericht.

Derzeit sind keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen und demographische Zahlen deuten auch zukünftig auf eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation hin. Gesetzliche und baurechtliche Vorschriften führen zwangsläufig zu steigenden Anforderungen und damit steigenden Baupreisen. Der Finanzbedarf zur Werterhaltung unserer Immobilienbestände wird sich nach Einschätzung des Vorstandes in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Ein konstantes Finanzbudget unterstellt, führt dies zu weniger Leistungen; eine Aufstockung der Finanzmittel ist somit unumgänglich um die Werterhaltung und Ausstattung der Immobilien auf Niveau der Vorjahre zu gewährleisten.

Größtes Risiko für die regionale Wohnungswirtschaft ist unverändert die demographische Entwicklung und das hieraus resultierende Leerstandsrisiko für Wohnungen. Unverändert prognostizieren die statistischen Berechnungen für die ländlichen Regionen Thüringens außerhalb der Zentren einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 von über 10%.

Derzeit kann für unsere Region durch die gute industrielle Entwicklung in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt eine Stabilität der Bevölkerungszahlen erreicht werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 planen wir Bauinvestitionen von über € 4,0 Mio sowie Instandhaltungsaufwendungen von € 2,5 Mio. In dieser Größenordnung werden auch für die Folgejahre entsprechende Finanzmittel für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen bereitgestellt werden müssen. Ergebnisseitig erwarten wir für die nächsten Jahre konstant positive Jahresüberschüsse in der Bandbreite zwischen € 1,6 bis 2,0 Mio jährlich. Für das Geschäftsjahr 2018 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. € 1,8 Mio sowie ein Betriebsergebnis zwischen € 1,7 bis 1,9 Mio geplant.

Zur Sicherung der Einnahmeseite haben wir seit 2016 begonnen, eine schrittweise moderate Anpassung der Bestandsmieten über den Gesamtbestand der Genossenschaft zu realisieren. Gleichzeitig werden die Mietpreise für Neuvermietungen im Zeitraum 2017/2018 maßvoll angehoben.

Bei den Nettomieterlösen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2018 bei leicht sinkenden Erlösschmälerungen mit einem Anstieg auf € 11,2 bis 11,3 Mio (+ 1,2 bis 1,4% ggü. 2017).

Positiv auf die Ertragslage werden sich weiterhin absolut sinkende Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel auswirken, für 2018 erwarten wir einen nochmaligen Rückgang um über T€ 200.

Unter Ausnutzung des derzeit günstigen Zinsniveaus sind Großteile unserer Darlehensportfolios mit Zinsbindungsauslauf bis 2020 bereits zu günstigen Anschlusskonditionen vereinbart.

Die absoluten Zinsaufwendungen werden auch unter dem Aspekt weiterer Darlehensaufnahmen in den Folgejahren bis mindestens 2024 rückläufig sein. Finanzielles Ziel bleibt weiterhin die kontinuierliche Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten um mindestens € 1,5 Mio p.a.. Spätestens im Geschäftsjahr 2020 soll eine Eigenkapitalquote von 50% erreicht sein.

Perspektivisch setzt sich die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt folgende wohnungswirtschaftliche Schwerpunkte:

- nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand und Sicherung der Funktionsfähigkeit unserer Objekte
- Erweiterung des Wohnungsangebotes durch partiellen Neubau sowie barrierearmer Umbau von Bestandswohnanlagen
- Stabilisierung einer hohen Vermietungsquote durch marktgerechte und bezahlbare Wohnungen
- weiterer Ausbau des Leistungs- und Betreuungsangebotes für unsere Mitglieder bzw. Mieter in Zusammenarbeit mit unseren Tochtergesellschaften

Ziel des Unternehmens als Dienstleister für unsere Mitglieder bleibt die ständige Verbesserung unseres Wohnungsangebotes. Ausgehend von einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft werden wir auch die finanziellen Mittel zur Verfügung haben, um uns als Unternehmen erfolgreich am regionalen Wohnungsmarkt zu positionieren.

Arnstadt, den 29. März 2018

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

- VORSTAND -

Mario Hörold

Detlef Lüdicke

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr	Passiva	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
		Euro	Euro			Euro	Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Geschäftsguthaben			
1. Immaterielle Anlagewerte		22.135,88	30.888,04	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	238.090,95		263.419,34
II. Sachanlagen				2. der verbleibenden Mitglieder	9.831.577,11	10.143.487,56	9.285.655,60
1. Grundstücke mit Wohnbauten	111.530.614,22		113.856.003,78	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen a.Geschäftsanteile € 29.926,40 (€ 42.117,92)	73.819,50		131.148,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.089.167,17		1.154.936,17			243.948,77	238.573,77
3. Grundstücke ohne Bauten	596.607,21		628.141,33	II. Kapitalrücklagen			
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.754,77		6.016,49	III. Ergebnisrücklagen			
5. Technische Anlagen und Maschinen	105.405,42		117.797,98	1. Gesetzliche Rücklage	16.064.064,69		15.481.622,61
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.162,72		134.329,24	2. Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
7. Anlagen im Bau	1.944.587,77		0,00	3. Andere Ergebnisrücklagen	8.146.365,27	47.105.785,24	7.363.543,43
8. Bauvorbereitungskosten	138.265,30	115.531.564,58	190.641,78	IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
III. Finanzanlagen				1. Gewinnvortrag	996.435,70		1.087.176,27
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	76.386,43		96.386,432	2. Jahresüberschuss	1.941.473,61		1.242.683,31
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.744,28		4.637,48	3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 582.442,08	2.355.467,23	- 372.804,99
3. Beteiligungen	137.500,00	215.630,69	137.500,00	Eigenkapital insgesamt		59.848.688,80	57.616.373,07
Anlagevermögen insgesamt		115.769.331,15	116.357.278,72	B. SoPo f. Investitionszuschüsse zum AV		125.800,00	0,00
B. Umlaufvermögen				C. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	0,00		1.400,00
1. Unfertige Leistungen	4.829.377,99		4.821.194,92	2. Sonstige Rückstellungen	465.134,81	465.134,81	539.151,23
2. Andere Vorräte	7.364,05		9.775,15	D. Verbindlichkeiten			
3. Geleistete Anzahlungen	78.295,20	4.915.037,24	67.893,20	1. Anleihen	6.276.942,00		6.083.496,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.182.793,48		53.343.193,56
1. Forderungen aus Vermietung	82.776,56		64.627,93	3. Erhaltene Anzahlungen	4.990.146,19		4.910.184,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.595,57		1.118,60	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.345,69		41.088,92
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.004,89		19.242,63	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.294,72		622.832,22
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.807,97		23.567,19	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	259.458,31		355.324,99
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		9.166,46	7. Sonstige Verbindlichkeiten	149.230,75	63.339.211,14	514.430,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	231.701,46	386.886,43	282.886,61	davon aus Steuern € 57.850,25 (€ 60.100,16)			
III. Flüssige Mittel				E. Rechnungsabgrenzungsposten		75.578,63	77.348,34
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.759.094,96	2.419.699,75	Bilanzsumme		123.854.413,38	124.104.823,54
Umlaufvermögen insgesamt		8.061.018,63	7.719.172,44				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.063,60	28.372,38				
Bilanzsumme		123.854.413,38	124.104.823,54				

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.327.481,47		15.650.603,9
b) aus Betreuungstätigkeit	4.760,50		4.395,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>65.537,08</u>	16.397.779,05	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.183,07	491.243,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		85.412,00	76.880,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		276.289,00	968.600,24
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>7.490.875,28</u>	<u>7.582.896,37</u>
6. Rohergebnis		9.276.787,84	9.608.827,30
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	981.806,13		984.515,66
b) soziale Abgaben	<u>216.073,05</u>	1.197.879,18	213.242,46
8. Abschreibungen Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.807.440,32	4.435.016,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		374.585,23	486.262,21
10. Erträge aus Beteiligungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 73.000,00 (€ 50.000,00)		96.000,00	70.500,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 106,76 (€ 191,98)		3.367,23	57.914,00
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		20.000,00	1,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.730.161,98	2.072.403,30
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>2.233,40</u>	<u>2.176,20</u>
15. Ergebnis nach Steuern		2.243.854,96	1.543.623,93
16. Sonstige Steuern		<u>302.381,35</u>	<u>300.940,62</u>
17. Jahresüberschuss		1.941.473,61	1.242.683,31
18. Gewinnvortrag		996.435,70	1.087.176,27
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>582.442,08</u>	<u>372.804,99</u>
Bilanzgewinn		2.355.467,23	1.957.054,59

Anhang 2017

**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 Register-Nr. 100157.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO).

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- und Herstellungskosten, bei abnutzbaren Vermögensgegenständen vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Wohngebäude wurden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen 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 – 4 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 – 33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen	6,7 – 10 %

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

**B.
Angaben zu den
Bilanzierungs-
und Bewertungs-
methoden**

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung grundsätzlich voll abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Aufgrund der dauerhaft angespannten Ertragslage unseres Tochterunternehmens WSI GmbH wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Beteiligungsansatz in Höhe von T€ 20,0 vorgenommen.

Noch nicht abgerechnete Betriebskosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips 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 31.12.2017 in Höhe von T€ 13,6 einzelwertberichtigt. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von 2,5% vorgenommen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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.

Von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.

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

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren hauptsächlich aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nach Komplexmodernisierung. Gleiches gilt für die Zugänge bei Bauvorbereitungskosten bzw. Anlagen im Bau.

Für nachfolgende Objekte wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gem. § 253 Abs. 3 HGB vorgenommen:

Objekt	Zeitraum der Abschreibung	außerplanmäßige Abschreibung 2017
W.-Alexis-Str. 1–5, Arnstadt	2014–2018	44.777,62 €
W.-Alexis-Str. 7–11, Arnstadt	2014–2018	52.200,83 €
W.-Alexis-Str. 19–25, Arnstadt	2016–2018	86.808,94 €
		<u>183.787,39 €</u>

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 31.12.2017	T€ 1.261,0
Jahresüberschuss 2017	T€ 151,3
Bilanzgewinn 2017	T€ 1.150,5

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

Kapitalanteil	100%
Eigenkapital per 31.12.2017	T€ 945,6
Jahresüberschuss 2017	T€ 119,2
Bilanzgewinn 2017	T€ 744,0

Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH

Kapitalanteil	100%
Eigenkapital per 31.12.2017	T€ 16,5
Jahresfehlbetrag 2017	T€ 7,0

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

- TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH zu 5% bei einer Stammeinlage von insgesamt T€ 30,0

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 4.829,4 (Vj. T€ 4.821,2) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 4.990,1 (Vj. T€ 4.910,2) gegenüber.

In den Forderungen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagio in Höhe von T€ 23,4 (Vj. T€ 27,7) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2017 T€ 10.143,5 (Vj. T€ 9.680,2), auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entfallen T€ 9.831,6 (Vj. T€ 9.285,6), davon sind T€ 4.551,6 (Vj. T€ 4.100,1) freiwillige Anteile.

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

Aufgrund erhaltener Zuschüsse vom Thüringer Landesverwaltungsamt für das Bauvorhaben Goethestraße 33 d–f in Arnstadt wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. Dieser wird über die Dauer der Nutzung des Gebäudes abgeschrieben.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind keine Rückstellungen mit einem wesentlichen Umfang enthalten.

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgebuchten Zins- und Tilgungsbeträge in der Position „Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten“ (T€ 361,3) ausgewiesen, im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ (T€ 368,3). Eine Vergleichbarkeit ist somit nur eingeschränkt möglich.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€ 16.327,5) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.262,5 folgende Posten:

Erlösschmälerungen	T€	- 889,2
Abgerechnete Nebenkosten	T€	4.877,7
Sonstige Umsatzerlöse	T€	76,5

Die Umsatzerlöse aufgrund Änderung BilRUG in Höhe von T€ 65,5 waren im Vorjahr in den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung enthalten und sind in 2017 als Umsatzerlöse aus anderen LuL ausgewiesen.

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 85,4 (Vj. T€ 76,9) entstanden aufgrund Baubetreuung für Komplexmodernisierungen.

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

Erträge aus Verkäufen	T€	36,1
Versicherungsleistungen	T€	57,6
Auflösung von Rückstellungen	T€	119,9

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

Instandhaltungskosten	T€	2.309,8	(Vj. T€ 2.405,5)
Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	4.862,4	(Vj. T€ 4.844,1)
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	318,6	(Vj. T€ 333,2)

1. Haftungsverhältnisse

	Geschäftsjahr	Vorjahr	D. Sonstige Angaben
	€	€	
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, dafür gewährte Sicherheiten	20.000,00 (VGI)	20.000,00 (VGI)	

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstände):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	7	3
Technische Mitarbeiter	7	2
Bereich Wohnungswirtschaft	8	–
Sekretariat	1	–

3. Mitgliederbewegung

01.01.2017	3.687
Zugang 2017	243
Abgang 2017	212
31.12.2017	3.718

Die Geschäftsguthaben einschließlich Guthaben aus freiwilligen Anteilen und Satzungsänderung der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 545,9 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname)

Herr Mario Hörold (ab 01.04.1999)
Herr Detlef Lüdicke (ab 01.07.2005)

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

Herr Peter Bauer Vorsitzender (bis 10.06.2017)
Herr Siegfried Oppenhäuser Vorsitzender (ab 10.06.2017)
Herr Thilo Kiel Stellvertreter
Herr Klaus Lenz Mitglied
Herr Reiner Willing Mitglied
Herr Michael Krisch Mitglied
Frau Cornelia Simonis Mitglied
Herr Horst Gerisch Mitglied (ab 10.06.2017)
Herr Werner Gerling Mitglied (ab 10.06.2017)

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von T€ 2.355,5 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 i.H.v. T€ 183,7
- Einstellung eines Betrages von T€ 942,2 in andere Ergebnismrücklagen (40% des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 1.229,6

Arnstadt, den 29. März 2018

- VORSTAND -



Mario Hörold



Detlef Lüdicke



FAMILIE FRITSCHE
Willibrodstraße

Ja, wir sind wirklich stolz
auf die Wohnung,
lieben jeden Raum.
Wir freuen uns
jeden Tag auf zuhause.
Es passt alles perfekt und
es gibt nichts zu bereuen.



Anlagenpiegel 2017 – Anlage 1 –

	Bruttowerte				Abschreibungen								Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	AK/HK 31.12.2017 €	kumul. zum 01.01.2017 €	des GJ (planmäßig) €	des GJ (außerplanm.) €	auf Abgänge €	auf Umbuchg. €	auf I-Zulage €	Zuschreibg. €	kumul. zum 31.12.2017 €	zum 31.12.2017 €	zum 31.12.2016 €
Immaterielle VG	190.156,08	11.250,90			201.406,98	159.268,04	20.003,06						179.271,10	22.135,88	30.888,04
Sachanlagen															
Grundstücke mit Wohnbauten	180.890.509,73	1.315.032,91		34.653,55	182.240.196,19	67.034.505,95	3.554.110,55	183.787,39			62.821,92		70.709.581,97	111.530.614,22	113.856.003,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.838.438,02				1.838.438,02	683.501,85	65.769,00						749.270,85	1.089.167,17	1.154.936,17
Grundstücke ohne Bauten	628.141,33		31.534,12		596.607,21	0,00							0,00	596.607,21	628.141,33
Bauten auf fremden Grundstücken	13.841,18				13.841,18	7.824,69	261,72						8.086,41	5.754,77	6.016,49
Techn. Anl. und Maschinen	159.913,93		8.589,48		151.324,45	42.115,95	12.061,68		8.258,60				45.919,03	105.405,42	117.797,98
Andere Anlagen, BGA	524.101,52	21.102,32	13,00		545.190,84	389.772,28	34.268,84			13,00			424.028,12	121.162,72	134.329,24
Anlagen im Bau	0,00	1.788.599,54		155.988,23	1.944.587,77	0,00							0,00	1.944.587,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	190.641,78	138.265,30		-190.641,78	138.265,30	0,00							0,00	138.265,30	190.641,78
Sachanlagen gesamt	184.245.587,49	3.263.000,07	40.136,60	0,00	187.468.450,96	68.157.720,72	3.666.471,79	183.787,39	8.271,60	0,00	62.821,92	0,00	71.936.886,38	115.531.564,58	116.087.866,77
Finanzanlagen															
Anteile an verb. Unternehmen	107.635,43				107.635,43	11.249,00		20.000,00					31.249,00	76.386,43	96.386,43
Ausleihung an verb. Unternehmen	4.637,48		2.893,22		1.744,26	0,00							0,00	1.744,26	4.637,48
Beteiligungen	137.501,00				137.501,00	1,00							1,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen gesamt	249.773,91	0,00	2.893,22	0,00	246.880,69	11.250,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.250,00	215.630,69	238.523,91
Anlagevermögen gesamt	184.685.517,48	3.274.250,97	43.029,82	0,00	187.916.738,63	68.328.238,76	3.686.474,85	203.787,39	8.271,60	0,00	62.821,92	0,00	72.147.407,48	115.769.331,15	116.357.278,72

Rücklagenpiegel per 31.12.2017 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.2017 in €	Einstellg./Zugang im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.2017 in €
1. Kapitalrücklagen	238.573,77	5375,00	243.948,77
2. Ergebnisrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage	15.481.622,61	582.442,08	16.064.064,69
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Ergebnisrücklagen	7.363.543,43	782.821,84	8.146.365,27

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2017	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung ¹⁾
Anleihen/Inhaberschuldverschreibungen	6.276.942,00	2.415.942,00 (2.104.500,00)	3.861.000,00 (3.978.996,93)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					801.605,31 (916.073,88)	Bü
	51.182.793,48	6.423.892,46 (4.508.760,94)	18.112.668,84 (18.681.951,46)	26.646.232,18 (30.152.481,16)	50.209.980,87 (52.231.528,85)	GPR
					171.207,30 (195.590,83)	PF
Erhaltene Anzahlungen	4.990.146,19	4.990.146,19 (4.910.184,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.345,69	39.345,69 (41.088,92)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.294,72	441.294,72 (622.832,22)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	259.458,31	259.458,31 (355.324,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	149.230,75	149.230,75 (514.430,20)				
Gesamtbetrag	63.339.211,14	14.719.310,12	21.973.668,84	26.646.232,18	801.605,31 50.209.980,87 171.207,30	Bü GPR PF

1) GPR = Grundpfandrecht, Bü = Bürgschaft, PF=Verpfändung



Die Arbeit bei der VWG ist mein Leben.
Ich mache hier was.
Nur nicht so viele Worte.
Aber ich kümmerge mich persönlich
um die Angelegenheiten unserer Mieter.
Mit Leib und Seele. Das kann ich
Ihnen verbindlich versichern.
So bin ich.
Siegfried Oppenhäuser
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates 2017

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, Vorstände, Mitarbeiter der Verwaltung und Geschäftspartner der VWG Arnstadt, sehr geehrte Damen und Herren,

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft ist der § 38 des Genossenschaftsgesetzes, die §§ 25ff der Satzung der VWG sowie der vom Aufsichtsrat beschlossene Arbeitsplan 2017.

Zur Erfüllung der vorgenannten Regelungen fanden im Laufe des Geschäftsjahres 2017 6 Aufsichtsratssitzungen und je 4 Beratungen des Bau- und Finanzausschusses statt. Zur Neuwahl des Aufsichtsrates wurden 3 Mitglieder erneut für 3 Jahre bestätigt. Für 3 weitere Mitglieder steht die erneute Wahl 2018 an.

Durch Ausscheiden des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden im Juni 2017 wurden 2 neue Mitglieder gewählt und die Gesamtmitgliederzahl für 2 Jahre von 7 auf 8 verändert. Damit wurde eine notwendige Verjüngung des Aufsichtsrates eingeleitet.

Jedes Aufsichtsratsmitglied führte zu speziellen Themen thematische Prüfungen durch, die in den Ausschüssen und im Aufsichtsrat beraten wurden. Im Ergebnis wurden Schlussfolgerungen für die weitere Arbeit festgelegt. Verstöße gegen Rechtsvorschriften wurden nicht festgestellt.

Die Aufsichtsratsmitglieder arbeiten in mehreren Arbeitsgruppen, wie Mieten, Vergabeausschuss, Haustechnik (HLSE), Mieterzeitung, WSI mit.

Neben den beiden Vorständen Herrn Hörold und Herrn Lüdicke als Vertreter der Genossenschaft sind 2 Aufsichtsratsmitglieder und seit August 2017 3 Vertreter im Aufsichtsrat der VGS/VGI tätig.

Die vom Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft organisierten Schulungsmaßnahmen für Aufsichtsratsmitglieder wurden von allen Mitgliedern des Aufsichtsrates wahrgenommen. Eine Auswertung der Themeninhalte erfolgt in entsprechenden Aufsichtsratssitzungen. In seiner Sitzung am 14.12.2017 hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft zum Jahresabschluss zum 31.12.2016 beraten. Der Bericht wurde von allen Mitgliedern zur Kenntnis genommen und gebilligt.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden kontinuierlich die vom Vorstand übergebenen Unterlagen, insbesondere das System zur Risikofrüherkennung beraten. Ein weiterer Schwerpunkt war die jährliche Fortschreibung der mittelfristigen Finanz- und Modernisierungsplanung. Der Zeitraum umfasst ausgehend vom abgelaufenen Wirtschaftsjahr die folgenden 8 Jahre. Somit erhält der Aufsichtsrat den Nachweis, dass die geplante jährliche absolute Kredittilgung von 1,5 Mio € gesichert wird. Zur Aufsichtsratssitzung am 10. April 2018 wurde der Jahresabschluss 2017 beraten. Erstmals wurde 2017 eine Nettomiete von 11,1 Mio € erreicht und davon ca. 3 Mio € für Modernisierung und 2,3 Mio € für Instandhaltung eingesetzt. Regelmäßig wurden ergänzend zu schriftlichen Informationen (Kostenverfolgungsunterlagen) Berichte der aktuellen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgewertet.

Schwerpunkte waren:

- Fertigstellung Goethestraße 22–22e
- Fertigstellung Wohnumfeld Goethestraße 22–24
- Baubeginn Goethestraße 33 d–f mit Neugestaltung des Innenhofes
- neue Balkone und Fassadengestaltung für Schillerstraße 30–36
- Planungsleistungen Fürstenberg 36–40

Hervorzugeben sind hierbei die umfangreichen Leistungen unserer Tochterunternehmen VGS und VGI.

Mit den komplexen Modernisierungen unseres Wohnungsbestandes werden wir dem Anspruch auf modernes und bezahlbares Wohnen gerecht.

Die im Jahr 2016 gebildete Arbeitsgruppe „Mieten“ hat 2017 ihre Tätigkeit weitergeführt und quartierbezogene moderate Mietsteigerungen bis 15 € pro Wohnung befürwortet. Unser Unternehmen muss sich dem wachsenden Vermietungsmarkt stellen, um Leerstandsquoten unter 9% zu sichern. Zu den Leerstandsschwerpunkten Stadttilm und Arnstadt Rabenhold wurden in einem Workshop Maßnahmen beraten, um diesen abzubauen.

Die gemeinsame Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat ist darauf gerichtet, unseren Wohnungsbestand für die Zukunft attraktiv und nachhaltig zu gestalten, um den Wohnungswünschen unserer Genossenschafter gerecht zu werden. Unser genossenschaftliches Wohnungsangebot wird durch soziale Dienstleistungen unseres Tochterunternehmens WSI ergänzt.

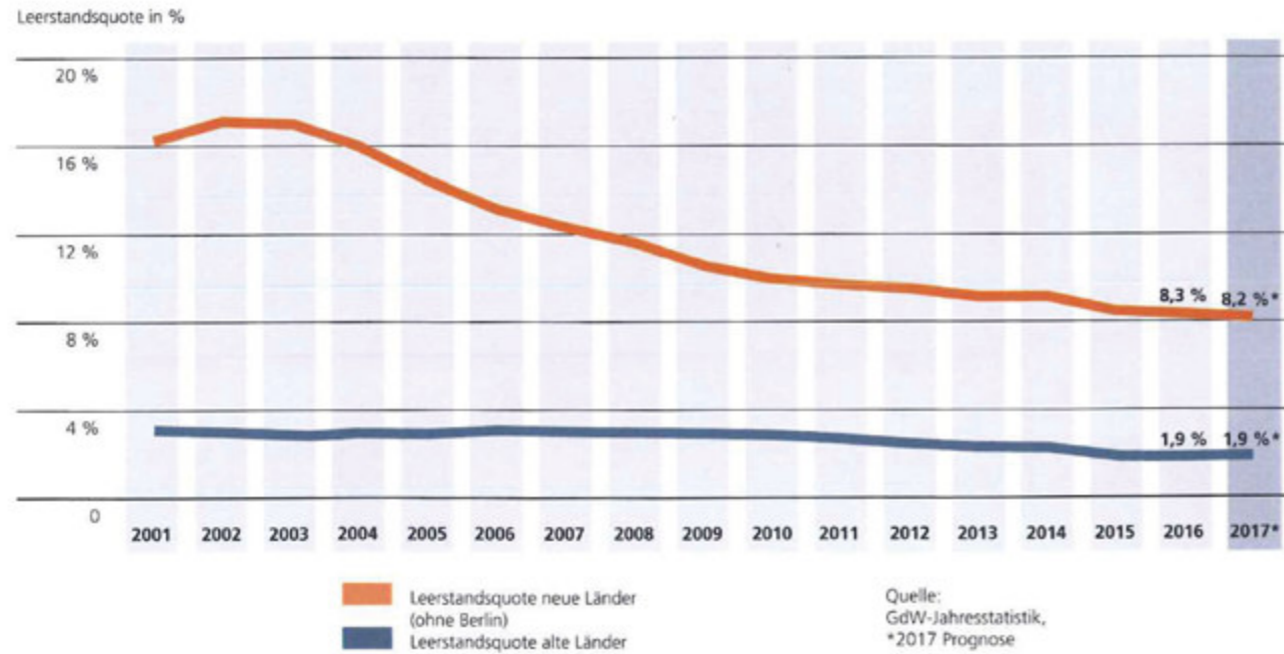
Der Aufsichtsrat bedankt sich besonders beim Vorstand, den Mitarbeitern der Verwaltung, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit sowie bei unseren Vertretern für ihre Hinweise und Anregungen zur weiteren positiven Entwicklung unserer Genossenschaft.

Arnstadt, den 24. März 2018

Siegfried Oppenhäuser
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnungsleerstand in Ost und West 2001–2017

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Unternehmen



Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern am 31.12.2016

	Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von ... eigenen Wohnungen						Unternehmen insgesamt
	bis 500	501 bis 1.000	1.001 bis 2.000	2.001 bis 5.000	5.001 bis 10.000	10.001 und mehr	
Baden-Württemberg	117	49	37	31	7	3	244
Bayern	256	80	54	31	8	4	433
Berlin	29	12	11	28	9	9	98
Brandenburg	77	34	42	31	9	2	195
Bremen	3	3	2	2	2	1	13
Hamburg	24	3	5	17	9	3	61
Hessen	65	30	17	11	3	4	130
Mecklenburg-Vorpommern	50	29	31	19	7	3	139
Niedersachsen	62	23	28	31	8	2	154
Nordrhein-Westfalen	148	70	93	61	17	11	400
Rheinland-Pfalz	32	12	7	8	2	2	63
Saarland	7	3	1	0	2	0	13
Sachsen	138	59	69	36	20	5	327
Sachsen-Anhalt	72	36	35	37	9	3	192
Schleswig-Holstein	30	8	10	9	6	1	64
Thüringen	65	29	33	29	9	2	167
Deutschland	1.175	480	475	381	127	55	2.693
Alte Länder	744	282	254	202	64	31	1.577
Neue Länder	431	198	221	179	63	24	1.116

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Die Genossenschaft ist Mitglied im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (gesetzlicher Prüfungsverband) und wird jährlich durch dieses Organ geprüft.

Prüfung der Genossenschaft/ Gewinnverwendungs-vorschlag

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2017 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum September 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2017 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.

Nach Abschluss der Prüfung findet zwischen den Verantwortlichen des Prüfungsverbandes und den Gremien der Genossenschaft ein Abschlussgespräch zu wesentlichen Prüfungsfeststellungen statt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 09. Juni 2018 stattfindenden Vertreterversammlung als Gewinnverwendung wiederum die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 vorschlagen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gem. § 17 Abs. 6 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von T€ 2.356 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 184), Einstellung in die Ergebnsrücklagen (T€ 942) sowie als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 1.230) verwendet werden.

Bilanz der letzten 5 Jahre

	2013/T€	2014/T€	2015/T€	2016/T€	2017/T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	42,2	30,8	30,9	30,9	22,1
II. Sachanlagen	114.988,4	115.360,2	115.359,0	116.087,8	115.531,6
III. Finanzanlagen	216,3	250,0	241,3	238,5	215,6
B. Umlaufvermögen					
I. Unfertige Leistungen (Umlage 1 + 2) / Vorräte	4.643,0	4.082,0	4.410,0	4.898,9	4.915,0
II. Forderungen u.sonst.Vermögensgegenstände	592,8	404,3	374,0	400,6	386,9
III. Flüssige Mittel	4.179,6	4.499,1	3.417,4	2.419,7	2.759,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	88,7	59,1	39,0	28,4	24,1
G E S A M T	124.751,0	124.685,5	123.871,6	124.104,8	123.854,4
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben	7.912,7	8.621,1	9.250,5	9.680,2	10.143,5
II. Kapitalrücklage	222,9	228,1	233,2	238,6	243,9
III. Ergebnisrücklagen					
gesetzliche Rücklage	14.289,1	14.745,5	15.108,8	15.481,6	16.064,1
Sonderrückl.DM-BilG.	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4
Andere Ergebnisrücklagen	4.679,0	5.602,3	6.528,6	7.363,5	8.146,3
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust					
Gewinnvortrag	1.165,5	1.250,9	1.239,4	1.087,2	996,4
Jahresüberschuss	1.632,5	1.521,3	1.211,1	1.242,7	1.941,5
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 489,7	- 456,4	- 363,3	- 372,8	- 582,4
B. SoPo f. Investitionszuschüsse zum AV	0,0	0,0	0,0	0,0	125,8
C. Rückstellungen	946,1	719,6	405,1	540,6	465,1
D. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	60.638,5	57.993,3	55.119,0	53.343,2	51.182,8
andere Verbindlichkeiten	10.784,8	11.489,9	12.170,9	12.527,3	12.156,4
E. Rechnungsabgrenzungsposten	74,2	74,5	72,9	77,3	75,6
G E S A M T	124.751,0	124.685,5	123.871,6	124.104,8	123.854,4

Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

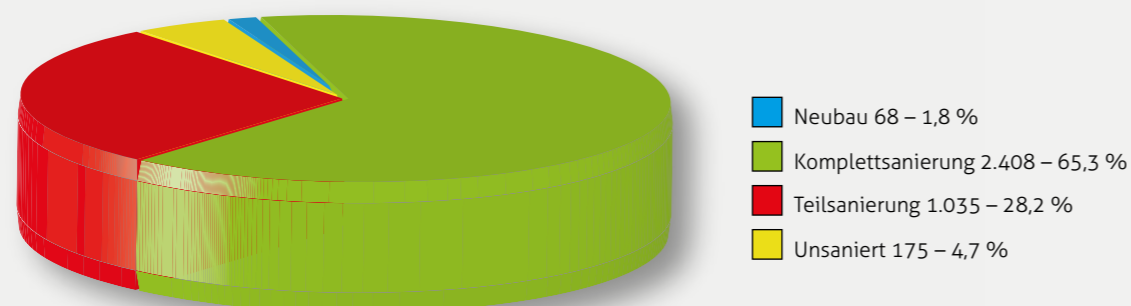
	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€
1. Umsatzerlöse	+ 15.710,1	16.000,2	15.582,0	15.655,0	16.397,8
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+ 177,6	-474,1	331,0	491,2	8,2
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 54,3	80,3	75,3	76,9	85,4
4. Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.851,0	666,5	288,9	968,6	276,3
5. Aufwendungen f.bezogene Lieferungen u.Leistungen	/./ 7.175,6	6.834,2	7.276,6	7.582,9	7.490,9
6. Personalaufwand	/./ 1.065,5	1.109,7	1.127,2	1.197,7	1.197,9
7. Abschreibungen	/./ 3.787,9	3.541,7	3.639,7	4.435,0	3.807,4
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/./ 774,4	453,1	419,7	486,3	374,6
9. Erträge aus Beteiligung	+ 53,0	102,8	111,5	70,5	96,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 75,9	67,6	46,5	57,9	3,4
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	128,1	0,0	0,0	0,0	20,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/./ 2.865,8	2.689,0	2.441,5	2.072,4	1.730,2
13. Außerordentlicher Aufwand	/./ 218,1	21,0	14,1	0,0	0,0
14. Steuern vom Einkommen	/./ 0,0	1,8	3,5	2,2	2,2
15. Sonstige Steuern	/./ 274,0	271,5	301,8	300,9	302,4
Jahresüberschuss	1.632,5	1.521,3	1.211,1	1.242,7	1.941,5
16. Gewinnvortrag	+ 1.165,4	1.250,9	1.239,4	1.087,2	996,4
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/./ 489,7	456,4	363,3	372,8	582,4
Bilanzgewinn	2.308,2	2.315,8	2.087,2	1.957,1	2.355,5

Durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche

	2011	2013	2015	2017
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Arnstadt- West neu	4,35	4,50	4,54	4,64
Arnstadt - West alt	4,64	4,77	4,84	4,97
Arnstadt - Bahnhofsviertel	4,43	4,44	4,48	4,56
Arnstadt - Ost	4,74	4,73	4,81	4,86
Rabenhold	3,16	3,37	3,48	3,82
<u>Arnstadt gesamt</u>	4,37	4,48	4,55	4,66
Stadtilm	4,39	4,42	4,58	4,62
Ichtershausen	4,46	4,54	4,67	4,68
Gräfenroda	4,50	4,53	4,53	4,61
Plaue	4,97	4,99	4,99	5,01
Gesamt	4,39	4,49	4,57	4,66

Modernisierungsstand der Wohnungsbestände VWG Arnstadt

Stand 31.12.2017



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2017	2016	2015
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,66 €/m ²	4,61 €/m ²	4,57 €/m ²
Anzahl Wohnungen (gesamt)	3.686	3.695	3.696
Anzahl Wohnungen (bewirtschaftet)	3.655	3.655	3.684
Anzahl Garagen	69	69	71
Anzahl Stellplätze	987	995	1.151
Sonstige Einheiten Gewerbe	6	6	6
Wohn- Gewerbefläche gesamt (per 31.12.)	211.052 m ²	212.589 m ²	212.258 m ²
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	209.375 m ²	209.330 m ²	210.471 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.117 m ²	1.117 m ²	1.117 m ²
Fluktuationsrate	8,0%	8,8%	7,6%
Leerstandsquote	9,1%	9,2%	9,2%
Fremdkapitalzinsen (ohne IHS) *	7,30 €/m ²	8,82 €/m ²	10,28 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.) *	244,45 €/m ²	254,52 €/m ²	261,56 €/m ²
Buchwerte Wohnbauten (Gebäude) *	472,84 €/m ²	484,47 €/m ²	475,83 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) **	22,81 €/m ²	22,50 €/m ²	19,65 €/m ²
Instandhaltungskostensatz **	10,97 €/m ²	11,43 €/m ²	10,50 €/m ²
Investitionen - Bauten ***	15,26 €/m ²	20,35 €/m ²	14,93 €/m ²

* auf Basis der bewirtschafteten Wohnfläche

** auf Basis der bewirtschafteten Wohn-/Gewerbefläche

*** auf Basis der Wohn-/Gewerbefläche gesamt

Im bisher erfolgreichsten Jahr widmen wir die Illustration des Geschäftsberichtes unseren Mietern. Erfolg haben wir. Ja. Und reich machen uns solche Erlebnisse, wie wir sie bei den Fototerminen mit Mietern hatten. Stolz wurden Wohnungen präsentiert, Kaffee angeboten, und die Gespräche waren so herzlich und offen. Bei weitem überwog das Lob für unsere Arbeit. Das hat uns sehr beeindruckt. Und sehr gerne schreiben wir diese Worte hier. Es ist ein großartiges Gefühl, solche Wertschätzung zu erfahren. Das macht uns froh und spornt uns an.

ERFOLG REICH

FRANZISKA EICHNER
mit Tochter

Was uns Eltern glücklich macht?
Wenn wir unsere glücklichen Kinder sehen.
Das ist gar nicht hoch genug zu schätzen.



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/Produktion

winkler + partner medienproduktion, Meiningen

Fotografien

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

winkler + partner medienproduktion, Meiningen