



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Bedarf & Lösung

Service- Wohnanlage



Mehrfach wurden einzelne Bauabschnitte des Modernisierungsprojektes „Goethe-Schiller-Wohnpark“ in verschiedenen Wettbewerben der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet, wie beispielsweise 2005 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis“. Dessen Bronzetafel wurde an dem Fahrstuhlschacht angebracht, welcher die beiden Gebäude Goethestraße 33 b–c und 35 c–d miteinander verbindet. Der frühere VWG-Vorstand und heutige Ehrenvorsitzende unseres Aufsichtsrates Siegfried Oppenhäuser kann sich noch gut an den Beginn des Projektes 2003 erinnern. 2019 wurde es abgeschlossen.



Inhalt	
Vorwort	4
Rechtliche Grundlagen	6
Organe der Genossenschaft	7
Jahresabschluss	9
Lagebericht	10
Bilanz zum 31.12.2019	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	30
Anhang 2019	31
Bericht des Aufsichtsrates	43
Prüfung der Genossenschaft	46
Kennziffern	48



Vorwort

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

ein weiteres sehr erfolgreiches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Mit dem Geschäftsbericht 2019 möchten wir über das Geleistete berichten. Die Ergebnisse unseres Handelns waren durchweg positiv und sind uns für die Folgejahre Ansporn und Verpflichtung zugleich. Aber die Welt hat sich verändert. In den letzten Wochen ist durch den weltweiten Ausbruch der Corona-Pandemie das gesellschaftliche wie auch das wirtschaftliche Leben ein anderes geworden. Niemand kann derzeit eine verlässliche Prognose der weiteren Entwicklung abgeben. Wirtschaftlich wird es auf jeden Fall derbe Rückschläge geben weltweit, europaweit, deutschlandweit. Wie

fast alle Unternehmen stehen auch die Wohnungsgenossenschaften plötzlich vor Herausforderungen mit einer speziellen Verantwortung für ihre Mitglieder. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst. Wirtschaftliche Zielstellungen wurden bereits neu justiert. Entsprechend der weiteren Entwicklung sind weitere Korrekturen und Anpassungen notwendig. An unseren Mittel- und Langfristzielen halten wir fest. Ein sinnvolles Nebeneinander von Neubau, Sanierung, Bestandsmodernisierung sowie auch Teilrückbau des Wohnungsbestandes soll unsere Immobilienbestände für die Zukunft aufwerten, zum Nutzen für unsere Mitglieder und Mieter.

Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte Arbeit der letzten Jahre sehr herzlich bedanken. Unser Dank gilt auch den gewählten Vertretern und Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre ehrenamtliche Tätigkeit. Dank an alle Geschäftspartner und Unterstützer der Genossenschaft.

Arnstadt im April 2020


Mario Hörold


Detlef Lüdicke

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 31.12.2019) 3.751

Anteile: (per 31.12.2019) 43.246

Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied: 200

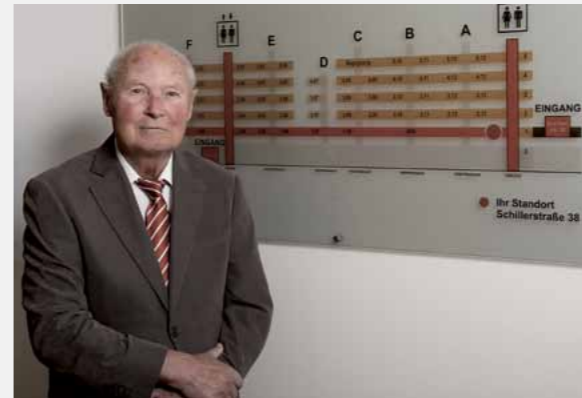
Nachschusspflicht: besteht nicht



Aufsichtsrat: Horst Gerisch, Vorsitzender



Aufsichtsrat: Thilo Kiel, stellvertretender Vorsitzender



Aufsichtsrat: Klaus Lenz, Mitglied



Aufsichtsrat: Werner Gerling, Mitglied

		Mitglied seit	Organe der Genossenschaft
Siegfried Oppenhäuser		05.09.2006	Aufsichtsrat
Horst Gerisch	- Vorsitzender bis	15.06.2019	
Thilo Kiel	- Vorsitzender ab	10.06.2017	
	- stellvertretender Vorsitzender ab	16.06.2019	
Klaus Lenz		13.06.2009	
Reiner Willing		10.06.2017	
Michael Krisch		03.07.1999	
Werner Gerling		25.06.2005	
Mario Hörold	- Kaufmännischer Vorstand	25.06.2005	Vorstand
Detlef Lüdicke	- Technischer Vorstand	10.06.2017	
56 gewählte Vertreter per 31.12.2019			Vertreterversammlung

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken

(zum 31.12.2019)

Arnstadt West neu

Karl-Heinz Drescher
Herbert Engel
Roland Henze
Edelgard Heyder
Rudolf Issler
Manfred Jensen
Barbara Reinhardt
Rosemarie Röser
Henry Kämmerer
Gundula Trefflich
Monika Röser

Arnstadt West alt

Jutta Bartszies-Czernin
Renate Eschrich
Hans König
Torsten Möller
Gerhard Radoi
Wolfgang Sallatsch
Bernd Dieter Bischof

Arnstadt

Bahnhofsviertel/Innenstadt

Uwe Fischer
Dieter Franke
Sue Grützemacher
Horst Höhne
Günter Jung
Manfred Pohlan

Arnstadt Ostviertel

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

Rabenhold/Fürstenberg

Helga Schmidt
Manfred Kirchner

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
Frank-Dietrich Fischer
Manfred Suhr
Ditmar Trabhardt
Hans-Joachim Weichold

Mitglieder ohne

Genossenschaftswohnung

Katja Gruhle
Bernhard Ernemann
Michael Hiemann
Angela Sattler
Gunter Schaubitzer
Jutta Schlier



Beim Bauabschnitt „Schillerstraße 30– 36“ wurden u. a. die Eingangsbereiche komplett neu und ebenerdig gestaltet. Hier wurden viele Kubikmeter Erde aufgefüllt, um das Niveau des Bodens auf die Höhe der Hauseingänge anzugleichen. Zudem wurde das neu geschaffene Wohnumfeld mit Bänken und Fahrradständern gestaltet. Bei den Mitgliedern – wie Maria Kahlert, hier im Gespräch mit unserer Wohnungsverwalterin Heike Bertels – stieß die Modernisierung auf ein durchweg positives Echo.

Lagebericht 2019

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

Bilanz per 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Anhang 2019

Jahresabschluss

Lagebericht 2019

A Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht in den kommenden Jahren weiterhin vor vielfältigen Aufgaben. Neben dem sich zuspitzenden Problem zwischen Wohnungsknappheit in Ballungsräumen und dem Überangebot an Wohnungen in vielen ländlichen Regionen sind Themen wie energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Neubau und Stadtumbau nach wie vor hoch aktuell.

Seit Jahren wächst die Zahl der Einwohner Deutschlands kontinuierlich. Diese Bevölkerungsentwicklung befördert die Wohnungsnachfrage, die sich jedoch mehrheitlich in Großstädten bzw. Ballungsräumen konzentriert. Die Folgen sind steigende Preise und Wohnungsmangel in diesen Regionen. Insgesamt profitiert die Bauwirtschaft von den vorgenannten Problemfeldern. Gegenüber der Gesamtwirtschaft mit einer schwächelnden Konjunktur stiegen die Bauinvestitionen in 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,8 % und dies trotz Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als eine relativ konjunkturunabhängige Branche erzielte im Jahr 2019 rd. 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Ihr Anteil wird auch in den nächsten Jahren annähernd stabil bleiben und so ein wichtigen Beitrag zum deutschen Bruttosozialprodukt leisten.

B Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG mit Sitz in Arnstadt/Thüringen ist einer der größten Wohnungsanbieter im Ilmkreis. Der Wohnungsbestand des Unternehmens erstreckt sich auf 5 Städte bzw. Ortschaften im nördlichen Ilmkreis.

Mit Stand 30. 06. 2019 lebten hier rd. 106.200 Einwohner, durch Gemeindeübertritte in andere Kreise verringerte sich die Einwohnerzahl des Ilmkreises gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 %. Demographische Prognosen gehen in den nächsten Jahren von leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen aus, der Rückgang wird jedoch unterproportional gegenüber dem Trend des Freistaates Thüringen erwartet.

In der Kreisstadt Arnstadt, dem Sitz unseres Unternehmens, erhöhte sich die Einwohnerzahl zum 30. 06. 2019 durch Eingemeindungen um über 10 % auf insgesamt 27.300 Bewohner. Die Bevölkerungszahl in der Kernstadt ist seit einigen Jahren annähernd konstant.

Der Ilmkreis profitiert durch seine zentrale Lage in Thüringen und einer nahezu idealen Infrastruktur von einer Vielzahl an Industrieansiedlungen. Der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz“, im nördlichen Ilmkreis gelegen, trägt im Wesentlichen mit dazu bei, dass hier in 2019 wie auch schon im Jahr 2018 der höchste Industrieumsatz aller Thüringer Kreise verzeichnet werden konnte. Im Zuge der dynamischen Wirtschaftsleistungen zeigt sich auch der Arbeitsmarkt robust. Im Dezember 2019 lag die Arbeitslosenquote mit 4,7 % annähernd auf Vorjahresniveau. Gleichzeitig zeigt sich auch ein stärker werdender Fachkräftemangel im produzierenden Gewerbe sowie im Handwerksbereich.

Satzungsgemäß definiert sich der Unternehmenszweck der Genossenschaft in der Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. In der Vertreterversammlung am 15. 06. 2019 erfolgte der Beschluss zur Neufassung der Satzung der Genossenschaft, welche sich im Wesentlichen an der Mustersatzung 2018 des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) orientierte. Die Überarbeitung der Mustersatzung war hauptsächlich auf das „Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ zurückzuführen.

Zum 31. 12. 2019 bewirtschaftete die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt insgesamt 3.619 Wohnungen, 9 gewerbliche Einheiten, 55 Garagen und 1.034 Stellplätze (davon 20 Parkhausstellplätze). Gegenüber dem Vorjahresstichtag reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen durch Komplettstilllegung von 35 Einheiten (Willibald-Alexis-Straße in Arnstadt) sowie den Zukauf von einer Eigentumswohnung per Saldo um 34.

Der Immobilienbestand des Unternehmens erstreckte sich per 31. 12. 2019 auf folgende Ortschaften:

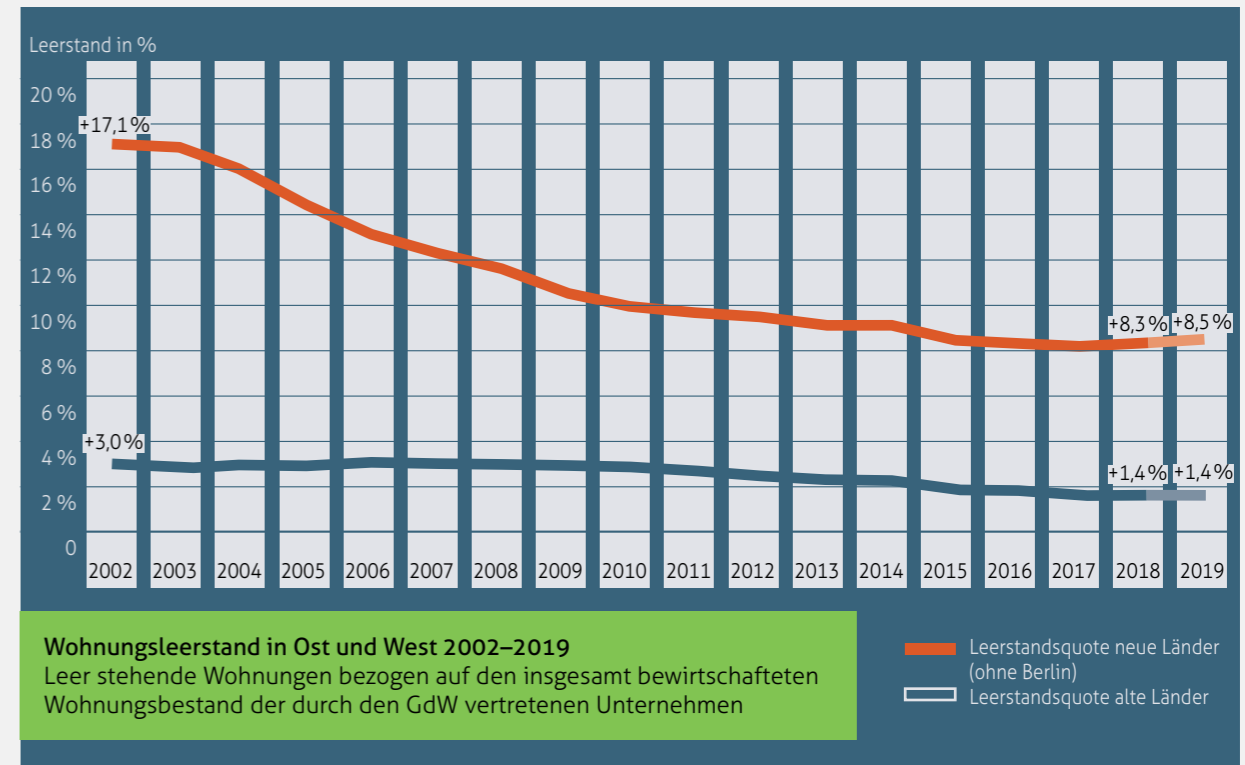
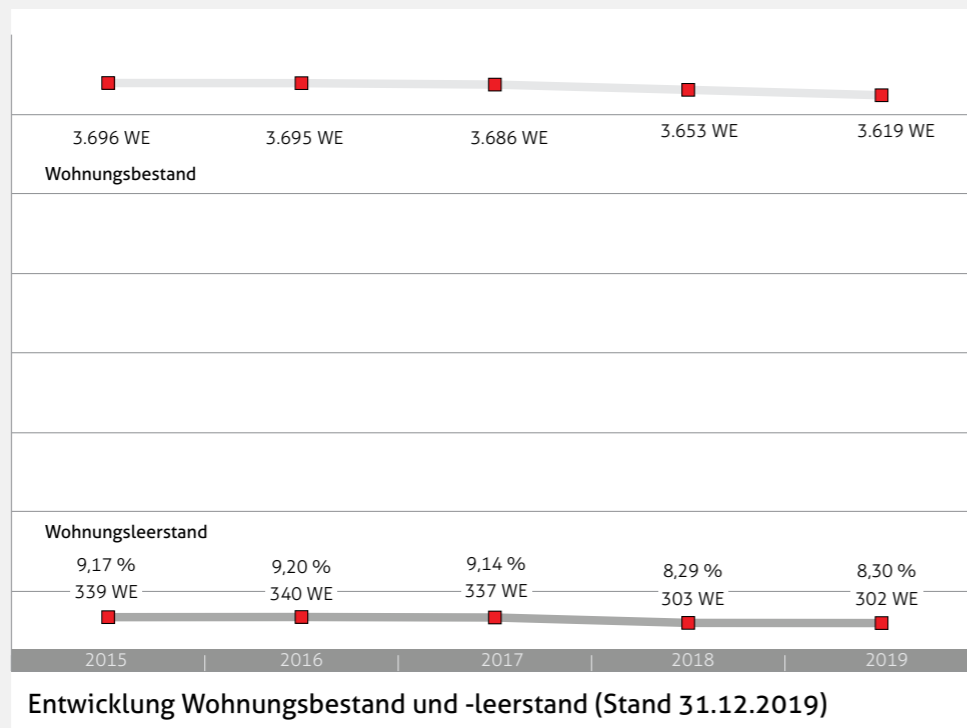
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.701	9	38	802
Gräfenroda	210	0	0	83
Ichtershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Stadttilm	406	0	17	79
gesamt	3.619	9	55	1.034
	Vj. 3.653	Vj. 8	Vj. 54	Vj. 1.004

Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum Stichtag 207.737 qm Wohnfläche sowie eine Gewerbefläche von 1.469. Das Geschäftsgebäude des Unternehmens befindet sich mit einer Bürofläche von 639 qm in Eigenbesitz. Ferner beträgt die Fläche des eigenen Grund und Bodens zum 31. 12. 2019 insgesamt 325.717 qm.

Der Wohnungsmarkt im Einzugsbereich unseres Unternehmens bietet aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung positives Potential. Durch die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften in den Gewerbegebieten am „Erfurter Kreuz“ ergab sich gleichzeitig eine spürbare Nachfrage nach Wohnraum, vor allem von Arbeitskräften aus dem EU-Ausland.



Geburtstage, Jubiläen und andere Feiern bis zu 50 Personen können im Partyraum der Wohnanlage gefeiert werden, den alle Bewohner auf kurzen Wegen erreichen können. Für Kaffeekränzchen oder Tanzabende bereiten die WSI-Mitarbeiter gern alles vor. Auch für Diavorträge steht die entsprechende Technik zu Verfügung. WSI-Geschäftsführerin Monique König und Bewohnerin Gudrun Seeber freuen sich über die Möglichkeiten des Mehrzwecksaales.



Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage innerhalb der Standorte bzw. Wohngebiete der Genossenschaft differenziert. Neben Gebieten mit nahezu Vollvermietung (Ichtershausen, Arnstadt-Ost) sind die Bereiche Stadtilm sowie Arnstadt/Rabenhold von einem Überangebot an Wohnungen geprägt. Unverändert besteht eine hohe Nachfrage nach barrierearm saniertem Wohnraum.

Zum 31. 12. 2019 standen von den 3.619 Wohnungen der Genossenschaft insgesamt 302 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote betrug analog dem Vorjahresstichtag 8,3 %. Aufgrund des geplanten Abrisses des Gebäudes „Schillerstraße 42 – 42g“ in Arnstadt mussten im Geschäftsjahr 2019 erhebliche finanzielle und personelle Kapazitäten investiert werden. Der überwiegende Teil der Mieter (36 Mietparteien) konnte innerhalb der Genossenschaft, vorzugsweise im gleichen Wohngebiet mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Vom Gesamtleerstand des Unternehmens entfallen rd. 40 % auf Wohnungen in Objekten mit Rückbauabsicht.

Satzungsgemäß erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum an Mitglieder der Genossenschaft. Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich zum 31. 12. 2019 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 13 auf 3.751. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile stieg auf 43.246, korrespondierend erhöhten sich die Geschäftsguthaben aller Mitglieder auf € 11,3 Mio (Vj. € 10,7 Mio), davon € 5,4 Mio (Vj. € 4,7 Mio) freiwillig gezeichnete Geschäftsguthaben.

**C
Wirtschaftsbericht
und Geschäftsverlauf**

Die Genossenschaft erwirtschaftet seit fast 2 Jahrzehnten positive Jahresergebnisse. Der Jahresüberschuss 2019 lag mit T€ 1.474 leicht unter Vorjahresniveau (T€ 1.593). Aus dem operativen Geschäft konnte im Berichtsjahr ein gestiegenes Betriebsergebnis in Höhe von T€ 2.068 verzeichnet werden (vgl. hierzu Abschnitt III. Ertragslage).

Nach Einstellung eines Betrages in die gesetzliche Rücklage (10 % vom Jahresüberschuss) wird für 2019 ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 2.536 ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtsjahr um € 0,3 Mio auf € 16,8 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Nettomieten um € 0,2 Mio auf € 11,5 Mio zurückzuführen. Während die Erlösschmälerungen auf Vorjahresniveau lagen, konnten die Sollmieten um rd. 1,6 % gesteigert werden. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung des Neubezuges „Goethestraße 33d – f“ Mitte 2018 sowie den durchgeführten allgemeinen Mietanpassungen in 2018 bzw. 2019 bei einem Großteil unserer Bestände. Weitere Veränderungen ergaben sich aus höheren Nutzungsentgelten bei Neuvertragsabschlüssen und bei Modernisierungsumlagen.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 (T€)	2018 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	12.368	12.185	+ 183
Erlösschmälerungen	./ 883	./ 884	+ 1
Nettomieten	11.485	11.301	+ 184
Sonstige Erlöse	413	411	+ 2
Erlöse Umlagenabrechnung	4.909	4.806	+ 103
gesamt	<u>16.807</u>	<u>16.518</u>	<u>+ 289</u>

Insgesamt erhöhte sich die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete in 2019 im Unternehmen auf € 4,81/qm (Vj. € 4,74/qm). Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften in Thüringen lag im Jahr 2018 bei € 4,99/qm.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes verwaltet die Genossenschaft 10 Wohnungen zzgl. Stellflächen für ein anderes Unternehmen sowie eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 65 Wohnungen (davon 60 eigene WE).



Zur Versorgung der Bewohner sind im Wohnpark einige Dienstleister tätig, wie Frisörmeisterin Elke Goschütz. Seit sieben Jahren betreibt sie ihren Frisörsalon im Goethe-Schiller-Wohnpark.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte analog der Vorjahre eine umfangreiche Bau-, Modernisierungs- bzw. Instandhaltungstätigkeit abgerechnet werden. Mit einem Volumen von € 3,2 Mio an aktivierungspflichtigen Baukosten wurde das Niveau des Vorjahres (€ 3,5 Mio) nicht erreicht.

Die Instandhaltungskosten lt. Gewinn- und Verlustrechnung erhöhten sich dagegen auf über € 2,8 Mio (Vj. € 2,6 Mio). Die Modernisierungstätigkeit konzentrierte sich im Wesentlichen auf den barriere-reduzierenden Umbau von Gebäuden, energetische Gebäudesanierung sowie Balkonanbau. Schwerpunkt der Aktivitäten lag 2019 auf nachfolgenden Maßnahmen:

- **Arnstadt**
Schillerstraße 30–36 Umbau Gebäude mit inneren Laubengang, Brücken-anbindung zum Nachbargebäude; Gestaltung barrierefreie Zugangsbereiche
- **Ichtershausen**
K.-Liebknecht-Straße 44–50 energetische Fassadensanierung mit Balkonanbau und Gestaltung gebäudenahes Wohnumfeld;
K.-Liebknecht-Straße 34–42 Fertigstellung der Maßnahmen in 2020
- **Arnstadt**
B.-Brecht-/Mühlberger Straße Neubau von 31 Pkw-Stellplätzen

Zusätzlich fielen in 2019 Planungskosten für ein großes Neubauprojekt in Arnstadt (Schillerstraße) an. Die Realisierung der Maßnahme ist im Zeitraum 2021 – 2024 geplant.

Die Maßnahmen im Instandhaltungsbereich betrafen überwiegend das Herrichten von Leerwohnungen zur bedarfsgerechten Wiedervermietung (55 % des abgerechneten Gesamtbudgets für Instandhaltung). Weitere Aktivitäten konzentrierten sich auf die Erneuerung der haustechnischen Gebäudeinfrastruktur (Elektro, Wasser, Abwasser, Brandschutzmaßnahmen im Kellerbereich etc.) sowie die notwendigen Klein- und Kleinstreparaturen.

Der organisatorische Aufbau des Unternehmens stellt sich zum 31. 12. 2019 wie folgt dar:

	Beschäftigte	(Vj.)
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Wohnungswirtschaft	9	8
Technik	6	7
gesamt	25	25

Insgesamt 5 Beschäftigte sind in Teilzeit angestellt. Zusätzlich waren während des Berichtsjahres 4 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter tätig. Die Genossenschaft stellt den Mitarbeitern im angemessenen Rahmen Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Mehrzahl der Beschäftigten hat diese Angebote genutzt. Das Budget betrug 2019 T€ 10.

Zu den Tochtergesellschaften und Unternehmensbeteiligungen der Genossenschaft geben wir folgenden Überblick (vgl. hierzu auch die 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-, Reinigungsleistungen sowie sonstige gebäudenaher Dienstleistungen

Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. 12. 2019 neben dem Geschäftsführer, 1 Prokuristin, 17 Mitarbeiter sowie 2 Auszubildende und 3 geringfügig Beschäftigte.

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

Kapitalanteil 100 %

Tochtergesellschaft für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen mit breitem Gewerbespektrum

Zum 31. 12. 2019 waren neben einem Geschäftsführer, 1 Prokurist, 45 Mitarbeiter und 8 Auszubildende beschäftigt.

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

Kapitalanteil 100 %

Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark, Betreuungsleistungen, Hauswirtschaftshilfe und kulturelle Betreuung der Mitglieder

Inklusive der Geschäftsführerin waren Ende 2019 insgesamt 6 Mitarbeiterinnen beschäftigt sowie weiterhin während des Jahres mehrere ehrenamtliche Helfer.

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

Kapitalanteil 5 %

strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	114.443,3	92,0	115.326,3	92,7
Umlaufvermögen	9.914,8	8,0	9.052,9	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	13,4	0,0	19,9	0,0
Vermögen insgesamt	124.371,5	100	124.399,1	100
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	64.144,4	51,6	62.116,8	49,9
Rückstellungen	584,9	0,5	504,5	0,4
Verbindlichkeiten	59.585,4	47,9	61.712,4	49,6
Rechnungsabgrenzungsposten	56,8	0,0	65,4	0,1
Finanzierung insgesamt	124.371,5	100	124.399,1	100

D
Wirtschaftliche
Lage der
Genossenschaft

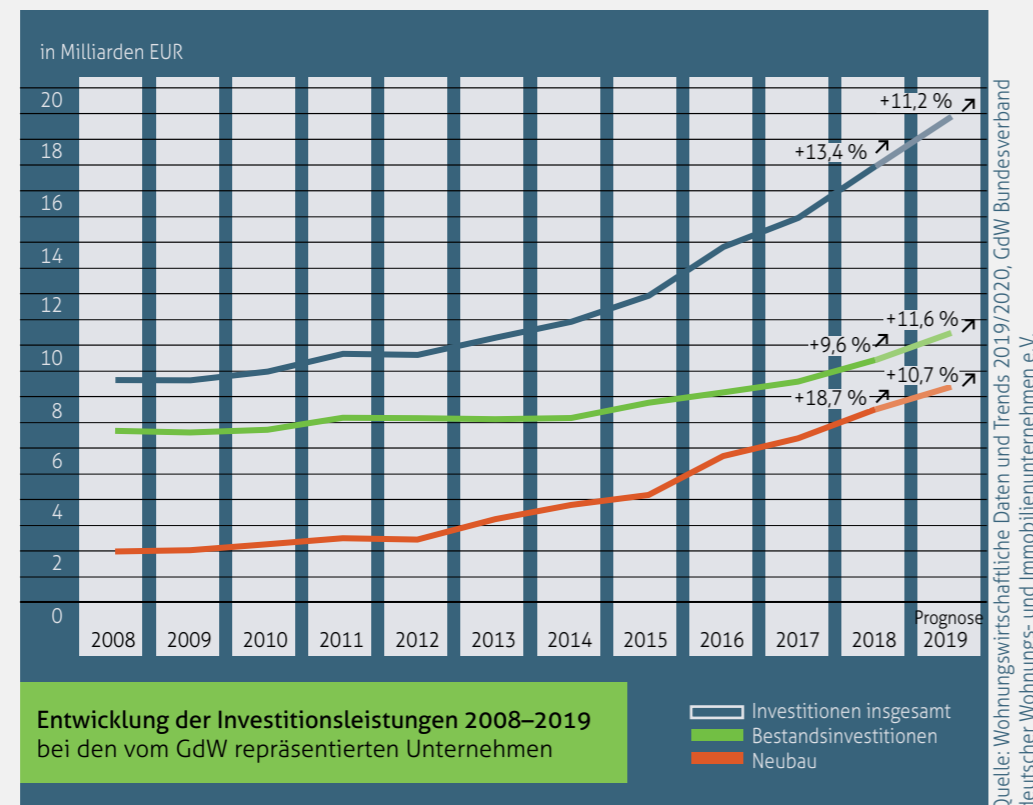
I. Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,7 %-Punkte auf 51,6 %. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung zusätzlicher freiwilliger Geschäftsanteile sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2019 abzüglich der Dividende für das Vorjahr.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2019 liegt mit T€ 124.371,5 annähernd auf Vorjahresniveau.

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

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	114.449,1	115.335,5	- 886,4
kurzfristig liquidierbares Vermögen	575,8	504,0	+ 71,8
liquides Vermögen	4.352,7	3.642,1	+ 710,6
Vermögen insgesamt	119.377,6	119.481,6	- 104,0
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	63.795,6	61.611,3	+ 2.184,3
langfristige Schulden	52.118,0	54.734,7	- 2.616,7
langfristiges Kapital	115.913,6	116.346,0	- 432,4
kurzfristige/mittelfristige Schulden	3.464,0	3.135,6	+ 328,4
Kapital insgesamt	119.377,6	119.481,6	- 104,0



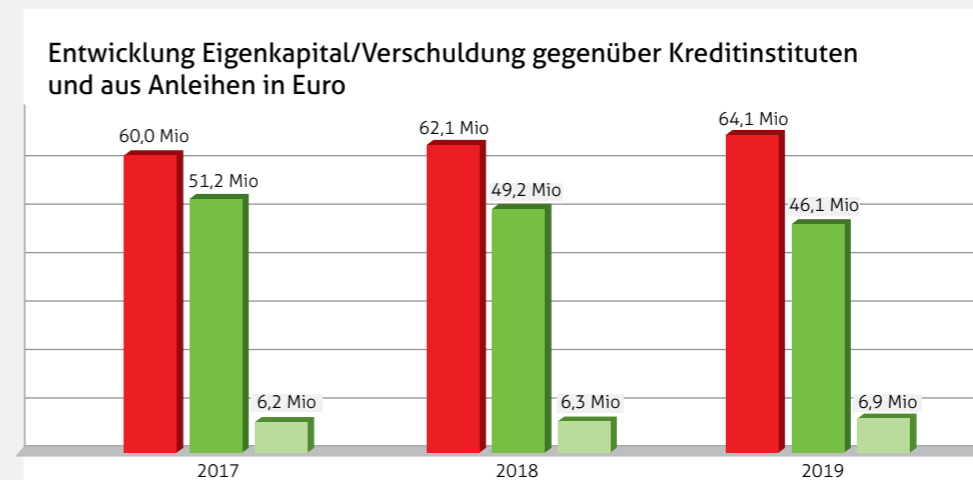
Das langfristige Vermögen zum 31. 12. 2019 ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel/Rückstellungen gedeckt. Es wurde unterstellt, dass 65 % der in 2020 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit dem mittelfristigen Bereich zugeordnet werden.

Es ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 1.464 (Vj. T€ 1.010) sowie ein Anlagendeckungsgrad von 101,3 % (Vj. 100,9 %), vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den finanziellen Leistungsindikatoren.

Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen laufenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Interne Zielvorgaben der Liquiditätsvorhaltung wurden jederzeit eingehalten. Während des gesamten Jahres bestand ein auskömmliches Liquiditätspolster.

Zum 31. 12. 2019 betragen die Darlehensstände gegenüber Kreditinstituten T€ 46.031; per Saldo T€ 3.171 weniger als zum Vorjahresstichtag. Die Zinsbindungsfristen der Bankkredite liegen zwischen 5 und 15 Jahren.

Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen im Volumen von T€ 1.720 aufgenommen.



Aufgrund fortschreitender Tilgung von Darlehen werden sich die finanziellen Aufwendungen für Tilgungsleistungen noch bis einschließlich 2021 auf einem hohen Niveau bewegen. Danach sind durch vielfach auslaufende Kredite neue zusätzliche Spielräume für Investitionen vorhanden.

Aufgrund der in den letzten Jahren günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten sank die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Bankdarlehen auf 2,23 % für 2019 (2018: 2,48 %). Zusätzlich begibt die Genossenschaft an Mitglieder Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten zwischen 1 bis 3 Jahren, ab 2020 bis zu 5 Jahren. Der durchschnittlich hierfür gezahlte Zins betrug in 2019 1,93 % (Vj. 2,00 %).

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 Finanzmittel erklärt.

II. Finanzlage

	2019 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.474
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 4.186
Auflösung Sonderposten	- 8
Zunahme Rückstellungen	+ 70
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgang (Saldo)	- 3
Cashflow	+ 5.719
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 36
Zunahme kurzfristige Passiva	+ 210
Zinsaufwendungen	+ 1.262
Zins- und Beteiligungserträge	- 75
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7.080
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	- 20
Investitionen in das Anlagevermögen	- 3.283
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	+ 3
Erhaltene Ausschüttungen	+ 75
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.225
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 805
Eintrittsgelder	+ 5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 1.720
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.732
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	+ 564
Dividendenzahlung	- 197
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 7
Gezahlte Zinsen	- 1.262
außerplanmäßige Tilgung	- 54
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.144
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	+ 711
Finanzmittelbestand am 01. 01. 2019	3.642
Finanzmittelbestand am 31. 12. 2019	4.353
Veränderung	+ 711

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 7.080) reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 4.732) und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 1.262) zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Überschuss von T€ 1.086.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.474 (Vj. T€ 1.593) erzielt, der sich wie folgt zusammensetzt:

III. Ertragslage

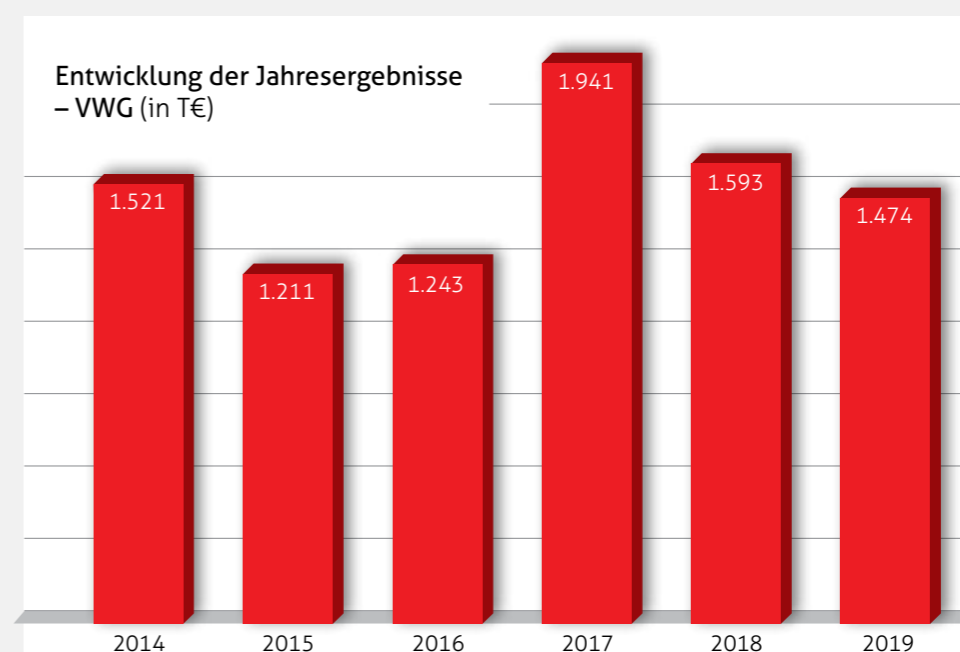
	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Betriebsergebnis	2.068	1.978	1.972
Finanzergebnis	5	35	38
neutrales Ergebnis	- 599	- 420	- 69
	<u>1.474</u>	<u>1.593</u>	<u>1.941</u>

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung abgebildet. Hier wurden analog der Vorjahre hohe, stabile Überschüsse erwirtschaftet.

Positiv auf das Betriebsergebnis wirkten gegenüber dem Vorjahr gestiegene Sollmieten (T€ 183) sowie rückläufige Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 186). Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen auf Vorjahresniveau, ebenso Personalaufwendungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen/ sächliche Verwaltungsaufwendungen. Aufwandserhöhungen gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 ergaben sich bei den Instandhaltungsaufwendungen (T€ 230) bzw. den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (T€ 55).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Beteiligungserträge (der Firmen VGS/VGI/TVD) reduziert um gezahlte Zinsen für freiwillige Anteile.

Die Verluste im neutralen Bereich resultieren im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude (T€ 421) und Umzugskosten für den Leerzug eines Abrissobjektes (T€ 125).



IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	2,3 %	2,6 %
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	10,4 %	12,2 %
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	51,6 %	52,1 %
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	9,9	10,2
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 13,56/qm	€ 12,36/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	127,6 %	121,5 %
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 306,01/VE	€ 303,68/VE

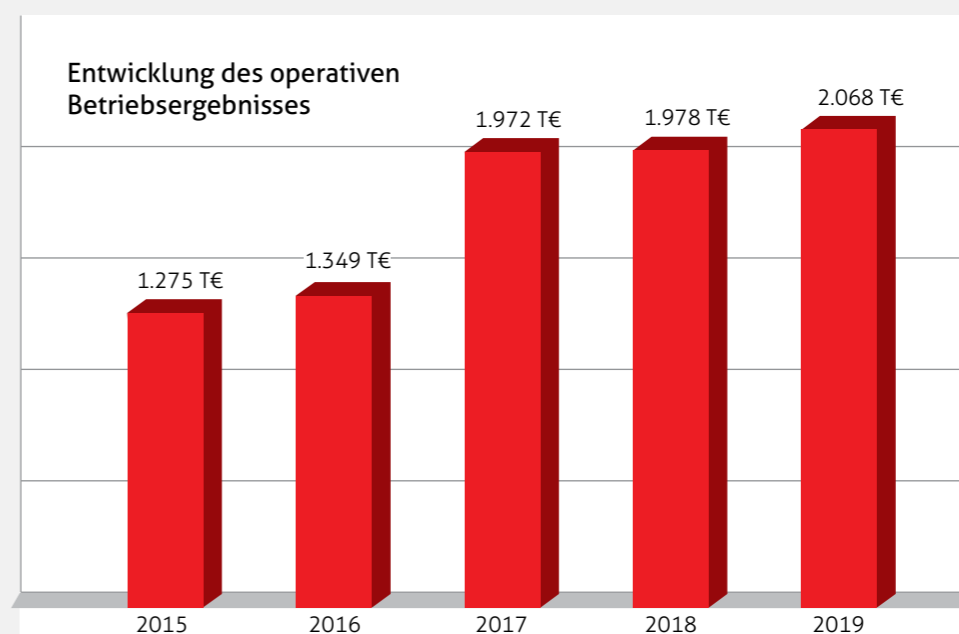
* beinhaltet 35 % der im Folgejahr fälligen Inhaberschuldverschreibungen (unterstellte Wiederanlagequote von 65 %)

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2018 € 432,- je Mieteinheit. (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

Zur Erkennung und Beurteilung von markt- und unternehmensbezogenen Risiken existiert im Unternehmen ein Kontrollsystem, um Planabweichungen bzw. Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung ausgesuchter Unternehmenskennziffern. Bei Abweichungen werden Ursachen analysiert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Von den Abteilungen besteht ein Berichtssystem an die Geschäftsführung. Gleichzeitig erstattet der Vorstand im Rahmen der periodisch stattfindenden Aufsichtsratssitzungen dem Gremium regelmäßig Bericht. Zur Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat finden vorab Ausschusssitzungen für den Finanz- und Baubereich statt. Im Zuge des Beteiligungsmanagement lässt sich der Vorstand von den Geschäftsführungen der Tochterunternehmen/Beteiligungen regelmäßig Bericht erstatten. Kontroll- bzw. Weisungspflichten nimmt der Vorstand zusätzlich in den Gremiensitzungen (Aufsichtsrat/Gesellschafter) wahr.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, die sich mittel- und langfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können.

Eine der größten Herausforderungen stellt derzeit die negative demographische Entwicklung mit weiter rückläufigen Haushalts- und Bevölkerungszahlen und dem daraus resultierenden Wohnungsleerstandrisiko für unsere Genossenschaft dar. Laut Thüringer Landesamt für Statistik wird sich auf Basis der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung die Bevölkerung im Freistaat bis 2040 um rd. 13 % auf auf 1,8 – 1,9 Mio Personen verringern. Hauptursache des Rückganges ist der anhaltende Sterbeüberschuss, der durch prognostizierte Wanderungsgewinne nicht kompensiert werden kann. Die Prognosen für den Ilmkreis sind ebenfalls negativ, jedoch in abgeschwächter Form gegenüber dem Thüringentrend.



E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Entwicklungen der letzten Jahre im Baubereich mit zunehmenden Kapazitätsengpässen, überproportional steigenden Baupreisen und dem daraus resultierenden erhöhten Finanzbedarf stellt die Genossenschaft zukünftig weiter vor große Herausforderungen.

Die Genossenschaft hat im Zuge dieser Entwicklung mit einer Aufstockung der finanziellen Mittel für Modernisierung und Instandhaltung in den Folgejahren reagiert.

Im Unternehmen existiert eine 8-jährige Finanz- und Wirtschaftsplanung mit einer entsprechenden Investitionsplanung für unsere Immobilien, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Ergebnisseitig erwarten wir für die nächsten 8 Jahre deutlich positive Jahresergebnisse zwischen € 1,1 bis € 1,9 Mio jährlich. Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir mit einem Jahresüberschuss von € 1,8 Mio sowie einem Betriebsergebnis in der Bandbreite von € 1,9 bis € 2,0 Mio. Eines der wichtigsten Unternehmensziele bleibt die Sicherung der Einnahmeseite über Mieterlöse unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Mietpreinsniveaus innerhalb der Genossenschaft bzw. angemessener Ortsüblichkeit. Bei den Nettomieterlösen rechnen wir für 2020 nur mit einer geringen Steigerung (0,2 bis 0,3 %) gegenüber dem erzielten Ist im Geschäftsjahr 2019. Hauptursache ist der Freizug des Objektes „Schillerstraße 42–42g“ (80 Wohnungen) wegen Abriss in 2020, mit entsprechenden Erlösausfällen ab 2020.

Positiv auf die Ertragslage werden sich die weiter absolut sinkenden Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel auswirken. Im Geschäftsjahr 2020 setzt sich der ungebrochene Trend seit 2004 im Unternehmen fort, wir rechnen mit einer Reduzierung von ca. T€ 170 gegenüber 2019.

Ergebnisbelastend sind im Geschäftsjahr 2020 höhere Instandhaltungsaufwendungen zu erwarten. Planseitig wurden T€ 3.000 eingestellt, rd. T€ 200 mehr als im Vorjahr.

Für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind lt. mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplan in den Folgejahren Finanzvolumina zwischen € 3,3 bis 5,5 Mio p.a. geplant. In 2020 sieht der Plan ein Volumen von € 3,3 Mio für 5 Baumaßnahmen vor.

Bestandteil des Planes sind gleichzeitig Planungskosten für ein Neubauprojekt in Arnstadt, Schillerstraße. Nach Abriss des bestehenden Altgebäudes ist der Baubeginn ab Ende II. Quartal 2021 vorgesehen. Geplant ist eine Wohnanlage mit 59 Wohnungen im gehobenen Standard und Gesamtbaukosten von über € 15 Mio. Mit der Fertigstellung des Projektes rechnen wir zu Beginn des Jahres 2024. Mit dieser Maßnahme schließen wir die Lücke in unserem Wohnungsportfolio bei qualitativ hochwertigem Wohnraum. Die Kosten des Wohnprojektes sollen zu rd. 60 % über Fremdmittel finanziert werden.

Neben den vorgenannten Zielstellungen setzt die VWG Arnstadt in den kommenden Jahren auf folgende Schwerpunkte:

- Stabilisierung einer hohen Vermietungsquote
- kontinuierliche Verbesserung unseres Dienstleistungsangebotes für unsere Mitglieder in Kooperation mit unseren Tochterunternehmen
- nachhaltige Investitionen in unsere Bestände und Bereitstellung eines breiten Wohnungsangebotes
- weitere Entschuldung des Unternehmens
- Förderung des genossenschaftlichen Lebens und Stärkung der Mieterbindung

Über die Auswirkungen, Risiken und wirtschaftlichen Folgen der sich in den letzten Tagen vor Erstellung dieses Berichtes verschärfenden weltweiten Corona-Krise kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Wir müssen mit erheblichen negativen wirtschaftlichen Belastungen rechnen.

Die Genossenschaft ist für die Zukunft personell und wirtschaftlich gut aufgestellt. An dem unternehmerischen Erfolg des Geschäftsjahres 2019 wie auch der Vorjahre haben unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen maßgeblichen Anteil.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt sieht sich auch zukünftig als ein seriöser und zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner.

Arnstadt, den 18. März 2020



M. Hörold
Vorstand



D. Lüdicke
Vorstand



Eine besondere Innovation des Projektes besteht in zwei Verbindungsgängen, welche die oberen Etagen von drei Gebäuden barrierefrei miteinander verbinden. Durch diese verglasten Brücken ist das Gebäude Schillerstraße 30–36 sowohl mit der Goethestraße 33 d–f als auch mit der Schillerstraße 38 verbunden. Die Bewohner können somit auf innenliegenden Wegen die Serviceangebote in den naheliegenden Häusern nutzen. Unser Wohnungsverwalter Detlef Hartl ist hier bei seinen regelmäßigen Kontrollgängen unterwegs.

Bilanz per 31. 12. 2019

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		20.927,27	31.521,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	112.048.101,57		113.203.504,12
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	968.624,68		1.028.895,66
3. Grundstücke ohne Bauten	758.928,47		553.889,10
4. Bauten auf fremden Grundstücken	710,45		745,85
5. Technische Anlagen und Maschinen	143.153,13		136.072,76
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.691,15		141.068,37
7. Bauvorbereitungskosten	148.218,12	114.188.427,57	17.218,93
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.886,43		75.886,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.500,00		0,00
3. Beteiligungen	137.500,00	233.886,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		114.443.241,27	115.326.303,05
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.993.900,41		4.917.550,07
2. Andere Vorräte	8.368,77		6.747,35
3. Geleistete Anzahlungen	79.450,42	5.081.719,60	74.371,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.740,72		41.952,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.099,95
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.703,13		65.893,47
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.763,08		34.341,72
5. Sonstige Vermögensgegenstände	295.212,66	480.419,59	268.850,81
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.352.640,81	3.642.112,61
Umlaufvermögen insgesamt		9.914.780,00	9.052.919,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.436,90	19.859,02
Bilanzsumme		124.371.458,17	124.399.081,79

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	274.051,29		339.863,42
2. der verbleibenden Mitglieder	10.994.347,21		10.189.302,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.738,50	11.343.137,00	165.618,98
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>		<i>(25.309,71)</i>	<i>(23.384,95)</i>
II. Kapitalrücklagen		254.748,77	249.448,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	16.689.384,51		16.542.003,27
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	10.025.688,24	49.610.428,03	9.088.552,16
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.209.138,45		1.227.650,19
2. Jahresüberschuss	1.473.812,38		1.593.128,59
3. Einstellung in Ergebnissrücklagen	-147.381,24	2.535.569,59	-477.938,58
Eigenkapital insgesamt		63.743.883,39	61.812.984,31
B. SoPo f. Investitionszuschüsse zum AV		400.500,00	303.800,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	5.090,00		23.303,00
2. Sonstige Rückstellungen	579.817,05	584.907,05	481.174,41
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	6.951.163,72		6.386.745,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.067.783,10		49.248.523,73
3. Erhaltene Anzahlungen	5.046.833,34		5.055.319,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.650,44		48.564,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	517.752,39		545.219,59
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	792.190,41		298.468,64
7. Sonstige Verbindlichkeiten	156.008,39	59.585.381,79	129.607,78
<i>davon aus Steuern:</i>		<i>(73.626,43)</i>	<i>(45.462,94)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>		<i>(832,63)</i>	<i>(1.593,01)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		56.785,94	65.370,69
Bilanzsumme		124.371.458,17	124.399.081,79

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.712.883,65		16.425.026,70
b) aus Betreuungstätigkeit	4.579,60		4.760,50
c) aus and. Lieferungen u. Leistungen	90.022,98	16.807.486,23	88.403,98
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		76.350,34	88.172,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		95.929,00	94.495,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		209.789,75	268.960,24
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.254.825,03	7.865.099,50
6. Rohergebnis		8.934.730,29	9.104.719,50
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.381,72		1.032.927,56
b) Soziale Abgaben	225.936,34	1.264.318,06	220.370,04
8. Abschreibungen Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.177.983,51	4.089.173,82
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		523.747,28	457.574,54
10. Erträge aus Beteiligungen		74.500,00	102.500,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		<i>(50.000,00)</i>	<i>(80.000,00)</i>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		423,42	704,98
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		<i>(0,00)</i>	<i>(20,64)</i>
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	15.500,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.262.764,10	1.452.051,87
<i>davon aus Abzinsung:</i>		<i>(851,00)</i>	<i>(1.043,00)</i>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.995,65	44.805,41
15. Ergebnis nach Steuern		1.775.845,11	1.895.521,24
16. Sonstige Steuern		302.032,73	302.392,65
17. Jahresüberschuss		1.473.812,38	1.593.128,59
18. Gewinnvortrag		1.209.138,45	1.227.650,19
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		147.381,24	477.938,58
Bilanzgewinn		<u>2.535.569,59</u>	<u>2.342.840,20</u>

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. GnR 100157.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 und bei Bedarf um außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Im Geschäftsjahr 2019 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.

Anhang 2019

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Mieten und Umlagen wurden zum 31.12.2019 in Höhe von T€ 11,3 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 7,6. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung 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. Alle Verbindlichkeiten bestehen in EURO-Währung. Währungs- bzw. Wechselkursrisiken bestehen somit nicht. Die mittel- und langfristigen Bankdarlehen zur Finanzierung der Anlagegüter sind grundschuldrechtlich gesichert.

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.

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

Objekt	Zeitraum d. Abschreibung	außerplanm. Abschreibung 2019
Arnstadt		
W.-Alexis-Str. 1–5	2019	7.645,05 €
W.-Alexis-Str. 7–11	2019	7.645,05 €
W.-Alexis-Str. 19–25	2019	18.805,25 €
Schillerstr. 42–42 g	2018–2019	387.045,75 €
gesamt		<u>421.141,10 €</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. 2019	T€ 1.495,3
Jahresüberschuss 2019	T€ 181,6

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

Kapitalanteil	100 %
Eigenkapital per 31. 12. 2019	T€ 1.169,1
Jahresüberschuss 2019	T€ 247,3

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

Kapitalanteil	100 %
Eigenkapital per 31. 12. 2019	T€ 24,0
Jahresfehlbetrag 2019	T€ 4,4

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

- **TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH (TVD)** zu 5 % bei einem Stammkapital von insgesamt T€ 30,0

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 4.993,9 (Vj. T€ 4.917,6) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 5.046,8 (Vj. T€ 5.055,3) gegenüber.

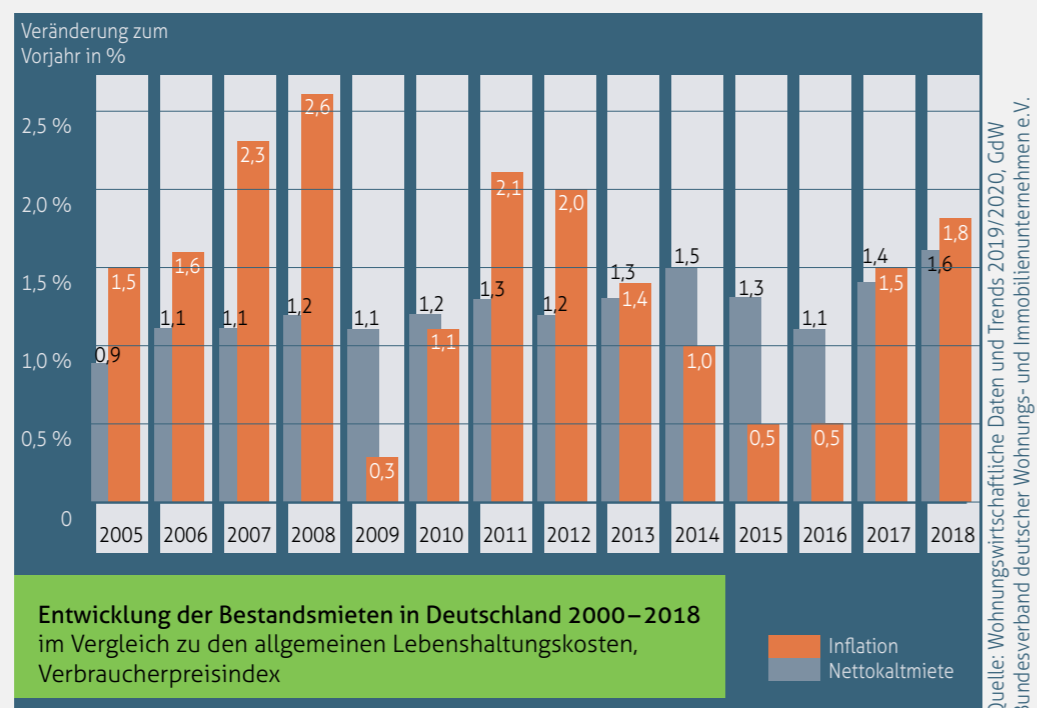
In den Forderungen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 12,0 (Vj. T€ 19,1) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2019 T€ 11.343,1 (Vj. T€ 10.694,8), auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entfallen T€ 10.994,3 (Vj. T€ 10.189,3), davon sind T€ 5.408,5 (Vj. T€ 4.671,7) Geschäftsguthaben von freiwillig gezeichneten Anteilen.

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 im Jahr 2018 ein Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. Im Jahr 2019 wurde wegen eines KfW-Tilgungszuschusses der DKB ein Sonderposten eingestellt. Diese werden über die Dauer der Nutzung des Gebäudes abgeschrieben.



Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von T€ 248,0, Rückzahlungen an den WAZV von T€ 87,5 sowie Betriebskosten der WEG von T€ 79,2.

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.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€ 16.712,9) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.639,6 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€ - 882,7
- abgerechnete Betriebskosten	T€ 4.900,2
- sonstige Umsatzerlöse	T€ 55,8

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 95,9 (Vj. T€ 94,5) entstanden aufgrund Baubetreuung für Komplexmodernisierungen.

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

- Versicherungsleistungen	T€ 76,6
- Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	T€ 59,2
- Erträge auf abgeschriebene Forderungen (periodenfremd)	T€ 17,7
- Erträge aus herabgesetzter Wertberichtigung (periodenfremd)	T€ 12,5
- Erstattungen und Weiterberechnungen	T€ 22,5

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€ 2.836,6	Vj. T€ 2.606,7
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€ 4.973,4	Vj. T€ 4.917,0
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€ 444,8	Vj. T€ 341,4

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind wesentliche periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 87,5 für Rückzahlungen an den Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt enthalten.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, dafür gewährte Sicherheiten	20.000,00 (VGI)	20.000,00 (VGI)

2. Arbeitnehmer

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

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	7	3
Technische Mitarbeiter	6	2
Bereich Wohnungswirtschaft	9	–
Sekretariat	1	–

3. Mitgliederbewegung

01.01.2019	3.738
Zugang 2019	229
Abgang 2019	216
31.12.2019	3.751

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder einschließlich Guthaben aus freiwilligen Anteilen und Satzungsänderung haben sich im Geschäftsjahr um T€ 805,0 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)

Bezüglich der Angabe der Bezüge wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

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

Herr Siegfried Oppenhäuser - Vorsitzender (ausgeschieden zum 15.06.2019)
Herr Horst Gerisch - Vorsitzender (seit 15.06.2019)
Herr Thilo Kiel - Stellvertreter
Herr Klaus Lenz - Mitglied
Herr Reiner Willing - Mitglied
Herr Michael Krisch - Mitglied
Herr Werner Gerling - Mitglied

An Sitzungsgeldern wurden in 2019 T€ 15,0 gezahlt.

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für Investitionsmaßnahmen resultieren für die Baumaßnahme in Ichttershausen, Karl-Liebknecht-Straße 34–42 zum 31.12.2019 Verpflichtungen in Höhe von T€ 165, für die Karl-Liebknecht-Straße 44–50 T€ 145 (davon gegenüber verbundenen Unternehmen insgesamt T€ 250).

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.473,8 ab. Gemäß § 40 der Satzung werden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von T€ 2.535,6 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01. 01. 2019 i. H. v. T€ 203,3
- Einstellung eines Betrages von T€ 1.521,3 in andere Ergebnismrücklagen (60 % des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 811,0

Arnstadt, den 18. März 2020



M. Hörold
Vorstand



D. Lüdicke
Vorstand



Die Gebäude des Goethe-Schiller-Wohnparks bilden ein Karree und umschließen einen großen und parkähnlich angelegten Innenhof. Dessen Gestaltung mit Sträuchern, Bäumen, einer großen Sitzgruppe, einer Freiluft-Schachfläche und mehreren Wegen, welche die Eingänge der Gebäude miteinander verbinden, wird gepflegt, u. a. von unseren Hauswarten Peter Hahn (r.) und Hendrik Stötzer. An den Hofseiten der Gebäude wurden die Wohnungen mit offenen Balkonen oder rundum geschlossenen Loggien ausgestattet.

Anlagenpiegel 2019 – Anlage 1 –

	Bruttowerte				Abschreibungen						Buchwerte				
	AK/HK 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchun- gen €	AK/HK 31.12.2019 €	kumul. zum 01.01.2019 €	des GJ (planmäßig) €	des GJ (außer- planm.) €	auf Abgänge €	auf Um- buchg. €	auf I-Zulage €	Zu- schreibg. €	kumul. zum 31.12.2019 €	zum 31.12.2019 €	zum 31.12.2018 €
Immaterielle VG	226.859,95	2.427,60			229.287,55	195.338,12	13.022,16						208.360,28	20.927,27	31.521,83
Sachanlagen															
Grundstücke mit Wohnbauten	187.820.659,48	3.092.389,14	6.545,49	-196.027,15	190.710.475,98	74.617.155,36	3.703.515,13	421.141,10	6.544,98	72.892,20			78.662.374,41	112.048.101,57	113.203.504,12
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.838.438,02				1.838.438,02	809.542,36	60.270,98						869.813,34	968.624,68	1.028.895,66
Grundstücke ohne Bauten	553.889,10	359,00		204.680,37	758.928,47	0,00	0,00					0,00	758.928,47	553.889,10	
Bauten auf fremden Grundstücken	2.537,54				2.537,54	1.791,69	35,40					1.827,09	710,45	745,85	
Techn. Anl. und Maschinen	187.160,11	23.400,88			210.560,99	51.087,35	16.320,51					67.407,86	143.153,13	136.072,76	
Andere Anlagen, BGA	594.322,15	24.493,21	10.915,96		607.899,40	453.253,78	44.870,43	10.915,96				487.208,25	120.691,15	141.068,37	
Bauvorbereitungskosten	17.218,93	139.652,41		-8.653,22	148.218,12	0,00						0,00	148.218,12	17.218,93	
Sachanlagen gesamt	191.014.225,33	3.280.294,64	17.461,45	0,00	194.277.058,52	75.932.830,54	3.825.012,45	421.141,10	17.460,94	72.892,20	0,00	80.088.630,95	114.188.427,57	115.081.394,79	
Finanzanlagen															
Anteile an verb. Unternehmen	122.635,43	13.000,00			135.635,43	46.749,00						46.749,00	88.886,43	75.886,43	
Ausleihg. a. verb. Unternehmen	0,00	7.500,00			7.500,00	0,00						0,00	7.500,00	0,00	
Beteiligungen	137.501,00				137.501,00	1,00						1,00	137.500,00	137.500,00	
Finanzanlagen gesamt	260.136,43	20.500,00	0,00	0,00	280.636,43	46.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.750,00	233.886,43	213.386,43	
Anlagevermögen gesamt	191.501.221,71	3.303.222,24	17.461,45	0,00	194.786.982,50	76.174.918,66	3.838.034,61	421.141,10	17.460,94	72.892,20	0,00	80.343.741,23	114.443.241,27	115.326.305,05	



Beim vierten Bauabschnitt „Goethestraße 33 d–f“ entstand im oberen Geschoss ein innenliegender Laubengang, damit die Bewohner einen barrierefreien Weg zum Fahrstuhl nutzen können. Auch das Ehepaar Helga und Bernd Paul fühlen sich hier sehr wohl.

Rücklagenspiegel per 31.12.2019 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.19 in €	Einstellg./Zugang im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.19 in €
1. Kapitalrücklagen	249.448,77	5.300,00	254.748,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage	16.542.003,27	147.381,24	16.689.384,51
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBiG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen	9.088.552,16	937.136,08	10.025.688,24

Verbindlichkeiten per 31.12.2019	GJ	insgesamt	davon				gesichert	
			Restlaufzeit				Euro	Art der Sicherung ¹⁾
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Anleihen/Inhaberschuldverschreibungen	2019	6.951.163,72	2.545.663,72	4.405.500,00				
	2018	(6.386.745,08)	(2.546.745,08)	(3.840.000,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2019	46.067.783,10	5.448.038,77	16.915.028,59	23.704.715,74	580.461,50	Bü	
	2018	(49.248.523,73)	(7.026.438,48)	(17.149.987,57)	(25.072.097,68)	(691.321,78)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	2019	5.046.833,34	5.046.833,34					
	2018	(5.055.319,63)	(5.055.319,63)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2019	53.650,44	53.650,44					
	2018	(48.564,93)	(48.564,93)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	517.752,39	517.752,39					
	2018	(545.219,59)	(545.219,59)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2019	792.190,41	792.190,41					
	2018	(298.468,64)	(298.468,64)					
Sonstige Verbindlichkeiten	2019	156.008,39	156.008,39					
	2018	(129.607,78)	(129.607,78)					
						580.461,50	Bü	
						(691.321,78)		
Gesamtbetrag	2019	59.585.381,79	14.560.137,46	21.320.528,59	23.704.715,74	45.367.159,51		GPR
	2018	(61.712.449,38)	(15.650.364,13)	(20.989.987,57)	(25.072.097,68)	(48.411.129,83)		PF
						120.162,09		
						(146.072,12)		

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

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

auch für das Geschäftsjahr 2019 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse bestätigen, die nun schon seit vielen Jahren die Entwicklung der Genossenschaft prägen. Die Grundlagen der Arbeit des Aufsichtsrates sind geregelt im Genossenschaftsgesetz, der Satzung der VWG und dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für das Geschäftsjahr 2019.

Der Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates wurde durch die Wahl von Herrn Wirtschaftsprüfer Horst Gerisch erfolgreich umgesetzt. An dieser Stelle herzlichen Dank an die Ehrenvorsitzenden Herrn Peter Bauer und Herrn Siegfried Oppenhäuser, die diesen Schritt über 2 Jahre vorbereitet haben.

In Umsetzung dieser Regelungen hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 6 Aufsichtsratssitzungen und je 4 Bau- und Finanzausschusssitzungen durchgeführt.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an der Schulung des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. teilgenommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates arbeiteten in den Gremien Finanzausschuss, Bauausschuss, Vergabeausschuss, Aufsichtsrat der VGS bzw. VGI, Beirat der WSI und in weiteren Arbeitsgruppen der VWG mit.

Die im Jahr 2017 begonnene personelle Verjüngung der Aufsichtsratsmitglieder wird in 2020 weiter vollzogen. So sind die Aufsichtsratsmitglieder Herr Peter Bauer und Herr Siegfried Oppenhäuser im Dezember 2018 aus dem Aufsichtsrat der Tochterunternehmen VGS/VGI ausgeschieden und in 2019 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Horst Gerisch und Herr Werner Gerling die Aufgaben wahrgenommen. Nach der Vertreterversammlung in 2019 ist Herr Oppenhäuser aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder führten zu speziellen Themen Prüfungen in verschiedenen Fachgebieten durch. Die Auswertung erfolgte in dem zuständigen Fachausschuss bzw. im Aufsichtsrat.

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

- monatlicher Plan-Ist-Vergleich zur Gewinn- und Verlustrechnung/Finanzplan,
- Mieteinnahmen und Leerstandsanalyse,
- Kapitaldienst- und Personalkostenentwicklung,
- Entwicklung Geschäftsguthaben.

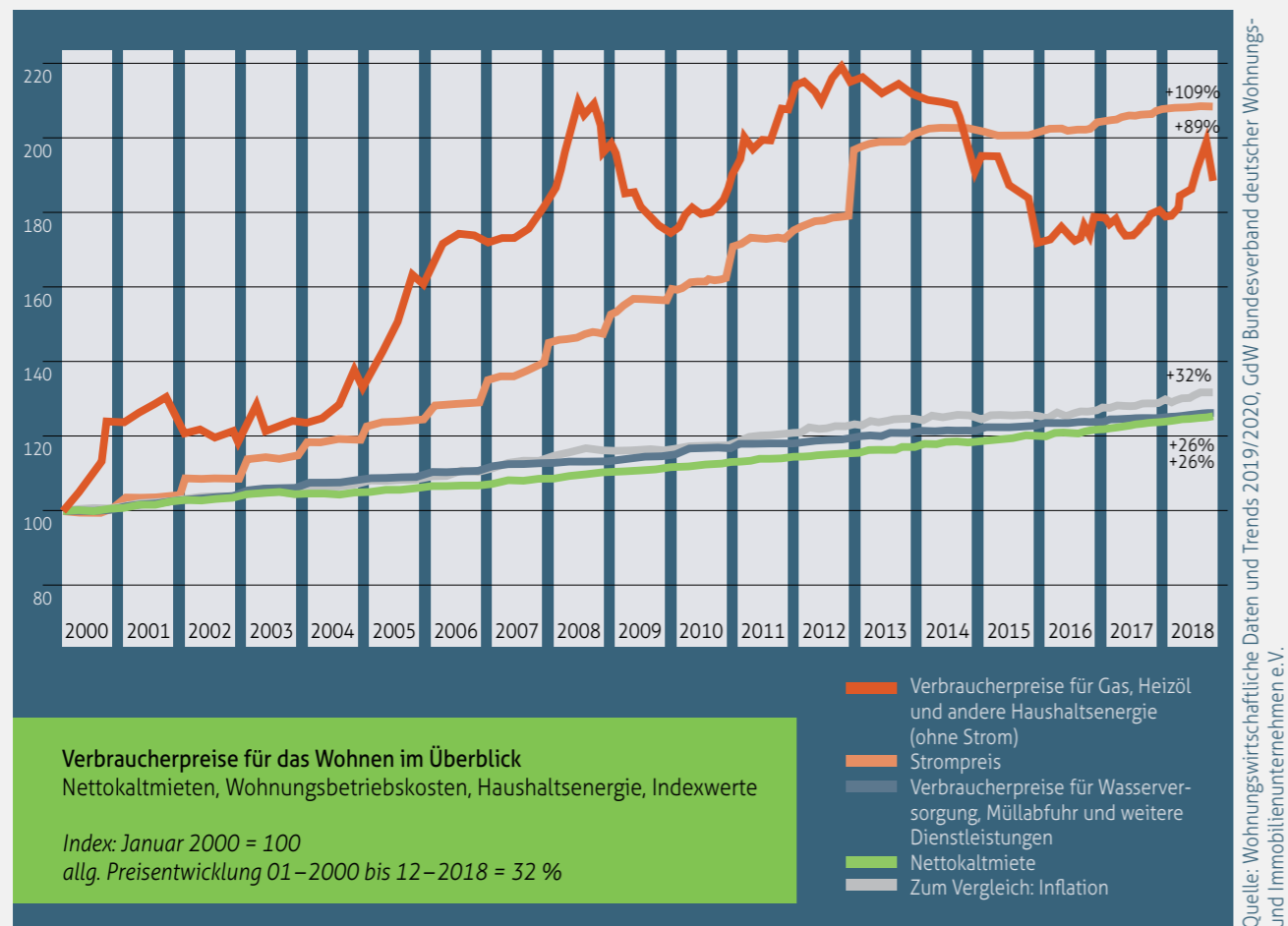
Hervorzuheben ist die Aktualisierung der Satzung. Der hierzu gebildete Ausschuss legte eine Aktualisierung vor, die mit den Vertretern beraten und in der Vertreterversammlung beschlossen wurde.

Wichtig für den Aufsichtsrat ist die jährliche Fortschreibung der mittelfristigen Modernisierungs- und Finanzplanung (8 Jahre). Somit können eventuelle Risiken und Chancen erkannt und Änderungen durchgesetzt werden.

Neben den regelmäßigen Beratungen erfolgten Befahrungen zu den aktuellen Baumaßnahmen. Diese waren im Jahr 2019

- Abschluss der Baumaßnahmen im Goethe-Schiller-Wohnpark
- Schillerstraße 30 – 36
- Karl-Liebknecht-Straße in Ictershausen
- Leerwohnungssanierungen
- Neubau von 31 Stellplätzen in Arnstadt

Mehrere Beratungen erfolgten zur notwendigen Erweiterung der Instandhaltungsmaßnahmen. So musste das Budget für Instandhaltungsaufwendungen von 2,3 Mio € 2017 auf 2,5 Mio € für 2018, auf 2,8 Mio € für 2019 und auf 3,0 Mio € für 2020 aufgestockt werden.



In mehreren Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem geplanten Neubau einer Wohnanlage im Bereich Schillerstraße 40 in Arnstadt. Im Dezember 2019 wurden die Prämissen des Neubaus bezüglich der Größe der Wohnungen und den voraussichtlichen Baukosten durch den Vorstand und den Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Der Gesamt leerstand hat sich am 31. 12. 2019 gegenüber dem Vorjahresstichtag nicht verändert und beträgt 8,3 %. Leerstandsschwerpunkte sind nach wie vor in Arnstadt der Rabenhold mit 24,6 % (hier Willibald-Alexis-Straße mit 59 Wohnungen), Stadtilm mit 12,6 % (hier M.-Andersen-Nexö-Straße 8–15 mit 19 Wohnungen) und das Abrissobjekt Schillerstraße 42–42 g mit 73 Wohnungen.

Der Leerstand konzentrierte sich auf 10 Gebäude. In den übrigen Gebäuden mit insgesamt 3.180 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote insgesamt 96,7 %.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse 2019 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2019 zu entnehmen. Für die zukünftigen Aufgaben ist die Genossenschaft gut aufgestellt; mit weiteren zukunftsfähigen Investitionen in Bestände sowie ergänzendem Neubau wird unser Unternehmen den unterschiedlichen Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

In seiner Sitzung am 11. 02. 2020 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung des technischen Vorstandesmitgliedes Herrn Detlef Lüdicke für die Amtszeit 2020 bis 2024 beschlossen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden notwendige Maßnahmen, die sich aus der Corona-Krise ergeben, stets im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder veranlassen.

Der Aufsichtsrat möchte sich beim Vorstand, den Mitarbeitern der Genossenschaft, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken. Wir wünschen ihnen eine weitere erfolgreiche Arbeit und persönlich Gesundheit.

Arnstadt, den 31. März 2020

Horst Gerisch
Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn- verwendung

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

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum September 2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2019 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.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2020 ist für den 06. Juni 2020 geplant. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dem höchsten Gremium der Genossenschaft vor, als Gewinnverwendung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2019 zu beschließen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gem. § 17 Abs. 11 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2019 in Höhe von T€ 2.535,6 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 203,3), Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 1.521,3 (entspricht 60 % des Bilanzgewinnes) sowie restlich als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 811,0) verwendet werden.

Aufgrund der Auswirkungen der weltweiten Coronavirus-Pandemie mit den entsprechenden Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben ist die Durchführung der Vertreterversammlung zum angegebenen Termin vakant.

Derzeit sind Gesetze zur Abmilderung der Folgen der Pandemie in Vorbereitung u. a. auch zum Genossenschaftsgesetz. Eine mögliche Verschiebung der ordentlichen Vertreterversammlung in das 2. Halbjahr abweichend von § 48 Abs. 1 GenG scheint geboten.



Unser Tochterunternehmen Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH betreibt im Goethe-Schiller-Wohnpark eine Begegnungsstätte. So werden die Bewohner beim Haushalt unterstützt und in vielen Belangen betreut. Beispielsweise können in einem speziell eingerichteten Pflegebad ältere Menschen per Lift eine Badewanne benutzen.

Kennziffern Bilanz der letzten 5 Jahre

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	309	309	221	31,5	20,9
II. Sachanlagen	115.359,0	116.087,8	115.531,6	115.081,4	114.188,4
III. Finanzanlagen	241,3	238,5	215,6	213,4	233,9
B. Umlaufvermögen					
I. Unfertige Leistungen (Umlage 1 + 2) / Vorräte	4.410,0	4.898,9	4.915,0	4.998,7	5.081,7
II. Forderungen u.sonst.Vermögensgegenstände	374,0	400,6	386,9	412,1	480,4
III. Flüssige Mittel	3.417,4	2.419,7	2.759,1	3.642,1	4.352,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	39,0	28,4	24,1	19,9	13,4
GESAMT	123.871,6	124.104,8	123.854,4	124.399,1	124.371,4
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben	9.250,5	9.680,2	10.143,5	10.694,8	11.343,1
II. Kapitalrücklage	233,2	238,6	243,9	249,4	254,7
III. Ergebnismrücklagen	15.108,8	15.481,6	16.064,1	16.542,0	16.689,4
gesetzliche Rücklage					
Sonderrückl. DM-BilG.					
Andere Ergebnismrücklagen	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	6.528,6	7.363,5	8.146,3	9.088,5	10.025,7
Gewinnvortrag	1.239,4	1.087,2	996,4	1.227,7	1.209,1
Jahresüberschuss	1.211,1	1.242,7	1.941,5	1.593,1	1.473,8
Einstellung in					
Ergebnismrücklagen	-363,3	-372,8	-582,4	-477,9	-147,4
B. SoPo f.Investitionszuschüsse zum AV	0,0	0,0	125,8	303,8	400,5
C. Rückstellungen	405,1	540,6	465,1	504,5	584,9
D. Verbindlichkeiten	55.119,0	53.343,2	51.182,8	49.248,5	46.067,8
gegenüber Kreditinstituten	12.170,9	12.527,3	12.156,4	12.463,9	13.517,6
andere Verbindlichkeiten	72,9	77,3	75,6	65,4	56,8
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
GESAMT	123.871,6	124.104,8	123.854,4	124.399,1	124.371,4

Gewinn und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

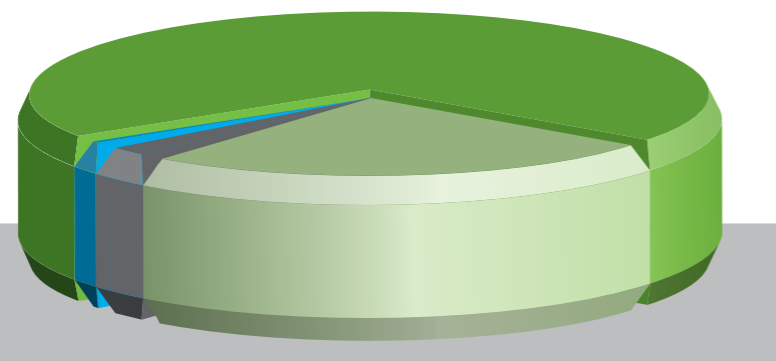
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse	+ 15.582,0	15.655,0	16.397,8	16.518,2	16.807,5
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+ 331,0	491,2	8,2	88,2	76,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 75,3	76,9	85,4	94,5	95,9
4. Sonstige betriebliche Erträge	+ 288,9	968,6	276,3	269,0	209,8
5. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	/- 7.276,6	7.582,9	7.490,9	7.865,1	8.254,8
6. Personalaufwand	/- 1.127,2	1.197,7	1.197,9	1.253,3	1.264,3
7. Abschreibungen	/- 3.639,7	4.435,0	3.807,4	4.089,2	4.178,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/- 419,7	486,3	374,6	457,6	523,7
9. Erträge aus Beteiligung	+ 111,5	70,5	96,0	102,5	74,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 46,5	57,9	3,4	0,7	0,4
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	/- 0,0	0,0	20,0	15,5	0,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/- 2.441,5	2.072,4	1.730,2	1.452,1	1.262,8
13. Außerordentlicher Aufwand	/- 14,1	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Steuern vom Einkommen	/- 3,5	2,2	2,2	44,8	5,0
15. Sonstige Steuern	/- 301,8	300,9	302,4	302,4	302,0
Jahresüberschuss	1.211,1	1.242,7	1.941,5	1.593,1	1.473,8
16. Gewinnvortrag	+ 1.239,4	1.087,2	996,4	1.227,7	1.209,2
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/- 363,3	372,8	582,4	477,9	147,4
Bilanzgewinn	2.087,2	1.957,1	2.355,5	2.342,9	2.535,6

Durchschnittliche
Sollmiete (Monat)

	2013 €/m ²	2015 €/m ²	2017 €/m ²	2019 €/m ²
Arnstadt-West neu	4,50	4,54	4,64	4,81
Arnstadt-West alt	4,77	4,84	4,97	5,08
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,44	4,48	4,56	4,73
Arnstadt-Ost	4,73	4,81	4,86	4,98
Rabenhold	3,37	3,48	3,82	4,07
Arnstadt gesamt	4,48	4,55	4,66	4,83
Stadtilm	4,42	4,58	4,62	4,80
Ichtershausen	4,54	4,67	4,68	4,76
Gräfenroda	4,53	4,53	4,61	4,69
Plaue	4,99	4,99	5,01	5,04
Gesamt	4,49	4,57	4,66	4,81

Modernisierungsgrad der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt
Stand 31.12.2019

Neubau:	68 WE	(1,9 %)
Komplettsanierung:	2.510 WE	(69,4 %)
Teilmodernisierung:	932 WE	(25,7 %)
unsanierter Bestand:	109 WE	(3,0 %)
Bestand gesamt:	3.619 WE	(100 %)



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (2017/2018/2019)

	2017	2018	2019
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,66 €/m ²	4,74 €/m ²	4,81 €/m ²
Anzahl Wohnungen (gesamt)	3.686	3.653	3.654
Anzahl Wohnungen (bewirtschaftet)	3.655	3.653	3.619
Anzahl Garagen	69	54	55
Anzahl Stellplätze	987	1.004	1.034
Sonstige Einheiten / Gewerbe	6	8	9
Wohn- / Gewerbefläche gesamt (per 31.12.)	211.052 m ²	210.816 m ²	210.956 m ²
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	209.375 m ²	209.416 m ²	207.737 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.117 m ²	1.400 m ²	1.469 m ²
Fluktuationsrate	8,0 %	8,8 %	10,0 %
Leerstandsquote	9,1 %	8,3 %	8,3 %
Fremdkapitalzinsen (incl. IHS)*	7,92 €/m ²	6,53 €/m ²	5,72 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.)*	244,45 €/m ²	235,17 €/m ²	221,76 €/m ²
Buchwerte Wohnbauten (Gebäude)*	472,84 €/m ²	480,64 €/m ²	484,86 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer)**	22,81 €/m ²	23,20 €/m ²	23,65 €/m ²
Instandhaltungskostensatz**	10,97 €/m ²	12,36 €/m ²	13,56 €/m ²
Investitionen – Bauten***	15,26 €/m ²	16,57 €/m ²	14,66 €/m ²

* auf Basis der bewirtschafteten Wohnfläche

** auf Basis der bewirtschafteten Wohn- / Gewerbefläche

*** auf Basis der Wohn- / Gewerbefläche gesamt



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

Herausgeber

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

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

Gestaltung / Fotografie / Produktion

Kuhn & Kollegen – Werbeagentur, Erfurt
Inhaber Bernd Kuhn