



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Team & work



Unsere beiden Vorstände Mario Hörold und Detlef Lüdicke verantworten die zukunftsfähige Entwicklung des Wohnungsbestandes und stimmen größere Bauprojekte zu Modernisierung, Rückbau oder Neubau mit dem Aufsichtsrat ab. In der Schillerstraße 40 wurde 2020 ein baulicher Missstand durch den Rückbau eines Gebäudes beseitigt. An dieser Stelle (*Hintergrund Bild*) erfolgt ab 2021 ein Neubau. Hier werden in drei Gebäuden insgesamt 59 moderne Wohnungen entstehen. Für die durchschnittlich 88 Quadratmeter großen Wohnungen ist eine hochwertige Ausstattung geplant, wie Glasfaseranschluss bis zur Wohnung, eine Fußbodenheizung, eine digitale Paketstation und ein großes Eingangsfoyer. Das Wohnumfeld wird kinderfreundlich gestaltet. Die Bauarbeiten haben im April 2021 begonnen.

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Inhalt	
Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6
Rechtliche Grundlagen	9
Jahresabschluss	10
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2020	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	30
Anhang 2020	31
Bericht des Aufsichtsrates	43
Prüfung der Genossenschaft	47
Kennziffern	48

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

Vorwort

das vergangene Jahr war in vielen Belangen außergewöhnlich. Beginn im Januar der Geschäftsbetrieb noch in geordneten Bahnen, so sollte sich dies ab März 2020 generell ändern. Der Ausbruch der weltweiten Pandemie beeinflusst bis heute unser Unternehmen, unsere Mitarbeiter sowie das Leben unserer Mitglieder. Im Vorwort zum vorjährigen Geschäftsbericht im April 2020 wagten wir die Aussage, dass es derbe Rückschläge in der Gesellschaft und Wirtschaft geben wird. Eine verlässliche Prognose der weiteren Entwicklung war völlig offen.

Nach nunmehr einem Jahr können wir feststellen, dass sich unser gesellschaftliches Leben völlig verändert hat, wir mussten mit Einschränkungen leben und werden dies aller Voraussicht nach noch eine unbestimmte Zeit weiter so erleben. Auch zum jetzigen Zeitpunkt scheint eine angemessene Prognose kaum möglich.

Im Unternehmen haben wir uns den veränderten Bedingungen gestellt. Der Geschäftsbetrieb wurde durchgehend aufrechterhalten, natürlich mit den notwendigen Einschränkungen im Kundenverkehr und den persönlichen Kontakten. Insgesamt haben wir zurückblickend im Jahr 2020 unsere angepassten wirtschaftlichen Zielstellungen erreicht. Auf dieser Basis werden wir unsere Mitglieder mit einer konstanten Dividende am Geschäftserfolg beteiligen.

Hauptaugenmerk legen wir auch zukünftig auf die nachhaltige Entwicklung unserer Immobilienbestände, neben Sanierung und Bestandsmodernisierung werden wir auch Neues entwickeln und umsetzen. Mit unserem ambitionierten Neubauvorhaben werden wir neue Wohnbedürfnisse wecken.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei der gesamten Belegschaft des Unternehmens für die engagierten Leistungen und die große Einsatzbereitschaft im letzten Jahr.

Vielen Dank auch an unsere gewählten Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder für ihre ehrenamtliche Tätigkeit in unserer Genossenschaft.

Danke sagen wir auch den Belegschaften unserer Tochterunternehmen sowie unseren Partnern aus Handwerk, Wirtschaft und dem Kommunalen Bereich für die gute Zusammenarbeit.

Arnstadt im April 2021


Mario Hörold


Detlef Lüdicke

Mitglieder des Aufsichtsrates



Horst Gerisch, Vorsitzender



Thilo Kiel, stellvertretender Vorsitzender



Werner Gerling, Mitglied



Jörg Neumann, Mitglied



Michael Krisch, Mitglied



Christian Fritsche, Mitglied



Petra Ballenthin, Mitglied

Organe der Genossenschaft

		Mitglied seit	Aufsichtsrat
Horst Gerisch	– Vorsitzender ab	10.06.2017 16.06.2019	Aufsichtsrat
Thilo Kiel	– stellvertretender Vorsitzender ab	13.06.2009 10.06.2017	
Michael Krisch		25.06.2005	
Werner Gerling		10.06.2017	
Jörg Neumann		10.12.2020	
Christian Fritsche		10.12.2020	
Petra Ballenthin		10.12.2020	
Klaus Lenz		03.07.1999 bis 10.12.2020	
Reiner Willing		25.06.2005 bis 10.12.2020	
Mario Hörold	– Kaufmännischer Vorstand	01.04.1999	
Detlef Lüdicke	– Technischer Vorstand	01.07.2005	Vertreter- versammlung
53 gewählte Vertreter per 31.12.2020			

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken
(zum 31.12.2020)

Arnstadt West neu

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

Arnstadt West alt

Jutta Bartszies-Czernin
Renate Eschrich
Torsten Möller
Gerhard Radoi
Wolfgang Sallatsch
Bernd Dieter Bischof
Volker Ringer

Arnstadt

**Bahnhofsviertel
/Innenstadt**

Uwe Fischer
Dieter Franke
Sue Grützemacher
Günter Jung
Manfred Pohlan
Ralf Knobloch

Arnstadt

Rabenhold/Fürstenberg

Helga Schmidt
Manfred Kirchner

Arnstadt Ostviertel

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

Ichtershausen

Adolf Janisch
Herwig Langer

Stadtilm

Claus-Dieter Henning
Frank-Dieter Fischer
Manfred Suhr
Dietmar Trabhardt
Hans-Joachim Weichold
Rolf Krönert

Gräfenroda/Plaue

Klaus Becker
Herbert Hofmann
Gerd Schneider
Walter Sikorski

**Mitglieder ohne
Genossenschafts-
wohnung**

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

Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern (§ 31 Abs. 1 der Satzung). Die nächste Vertreterwahl findet im April 2021 statt.

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 31.12.2020) 3.775

Anteile: (per 31.12.2020) 44.086

Kündigungsfrist
für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl
der Geschäftsanteile
pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

Jahresabschluss Lagebericht 2020

- A. Wirtschaftliche und 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. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Bilanz per 31.12.2020

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Anhang 2020



Uta Kaufmann gehört die freundliche Stimme, die ein Anrufer in unserer Verwaltung als erste hört. Sie ist es, die ihn sogleich mit dem richtigen Ansprechpartner verbindet. Weiterhin betreut sie unsere Reparaturannahme und veranlasst in Kontakt zu unseren Handwerkern im Handumdrehen, dass ein entstandener Schaden in kurzer Zeit wieder behoben wird.

Lagebericht 2020

A Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Kaum ein Thema hat die Menschen weltweit seit dem letzten Jahr so bewegt wie das Coronavirus und die damit verbundenen wirtschaftlichen bzw. gesellschaftlichen Folgen der Pandemie. In nahezu allen Ländern sank im Jahr 2020 die Wirtschaftsleistung infolge der Krise teils beträchtlich. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie die einzelnen Volkswirtschaften sind bisher nicht konkret abschätzbar, weitere Rückschläge sind nicht ausgeschlossen.

In Deutschland sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um rd. 5 % gegenüber 2019. Vom Rückgang der Wirtschaftsleistungen waren nahezu alle Bereiche betroffen. Besonders betroffen waren die Dienstleistungsbereiche, aber auch das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe konnte sich der Rezession nicht entziehen. Hier ging die preisbedingte Wirtschaftsleistung um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Dagegen konnte sich das Baugewerbe in der Krise behaupten, die Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich leicht zu.

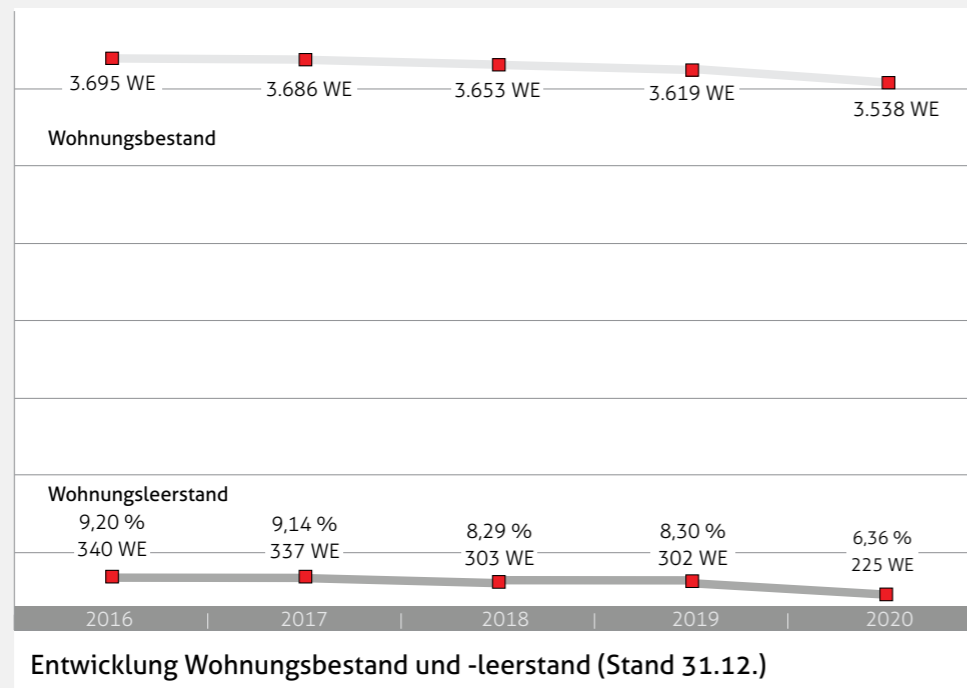
Auch die Wohnungswirtschaft ist bisher relativ stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise gekommen, bis auf die gewerblichen Vermieter sind die Vermieter von Wohnungen bisher weitgehend von den Auswirkungen des Wirtschaftsabschwunges verschont geblieben.

Die Folgen der wirtschaftlichen Entwicklung haben sich auch in der demographischen Entwicklung niedergeschlagen. Erstmals seit fast 10 Jahren ist die Bevölkerung in Deutschland nicht gewachsen. Aufgrund geringerer Nettozuwanderung und altersbedingt gestiegener Sterbefallzahlen bleibt die Bevölkerungszahl bei rd. 83 Mio. nahezu konstant.

In Thüringen nahm die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr um rd. 0,5 % ab, Ende 2020 lebten im Freistaat rd. 2,12 Mio. Personen.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat ihren Sitz in Arnstadt/Thüringen. Die Stadt Arnstadt gilt als Mittelzentrum und ist Verwaltungssitz des Ilmkreises. Der Ilmkreis hatte zum Jahresende 2020 rd. 105.500 Einwohner, mit einer leicht negativen Tendenz. In der Kreisstadt Arnstadt stabilisierten sich in den letzten Jahren die Einwohnerzahlen, Mitte 2020 lebten hier incl. der Eingemeindungen rd. 27.800 Bürger. Aufgrund der zentralen Lage in Thüringen und der sehr guten Verkehrsanbindung besitzt die Region deutliche Standortvorteile gegenüber den meisten Regionen des Freistaates. Der Ilmkreis gehört seit Jahren zu den Kreisen mit den höchsten Industrieumsätzen in Thüringen. Hierfür verantwortlich ist im Wesentlichen der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz“ mit einer großen Anzahl von mittelständischen Unternehmen. Auch in den Folgejahren ist eine Erweiterung dieses Industriegebietes mit Ansiedlung weiterer Firmen vorgesehen bzw. bereits in Realisierung.

B Grundlagen des Unternehmens



Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich zum Jahresende 2020 Grund und Boden mit einer Gesamtfläche von 325.764 qm. Die Immobilien des Unternehmens befinden sich in den Städten Arnstadt, Stadtilm (Kernstadt rd. 4.900 Einwohner) und Plaue (1.900 Einwohner) sowie in den Orten Ichtershausen (rd. 3.000 Einwohner) und Gräfenroda (rd. 3.100 Einwohner). Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 3.538 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten, 55 Garagen sowie 1.056 Stellplätze (davon 20 Parkhausplätze). Gegenüber dem Vorjahresstichtag reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen um insgesamt 81 Einheiten, davon 80 Wohnungen durch Abriss eines Gebäudes in Arnstadt. Im Berichtsjahr wurden 24 Stellplätze neu geschaffen, zwei Plätze fielen weg.

Der wohnungswirtschaftliche Bestand erstreckte sich zum 31. 12. 2020 auf folgende Ortschaften:

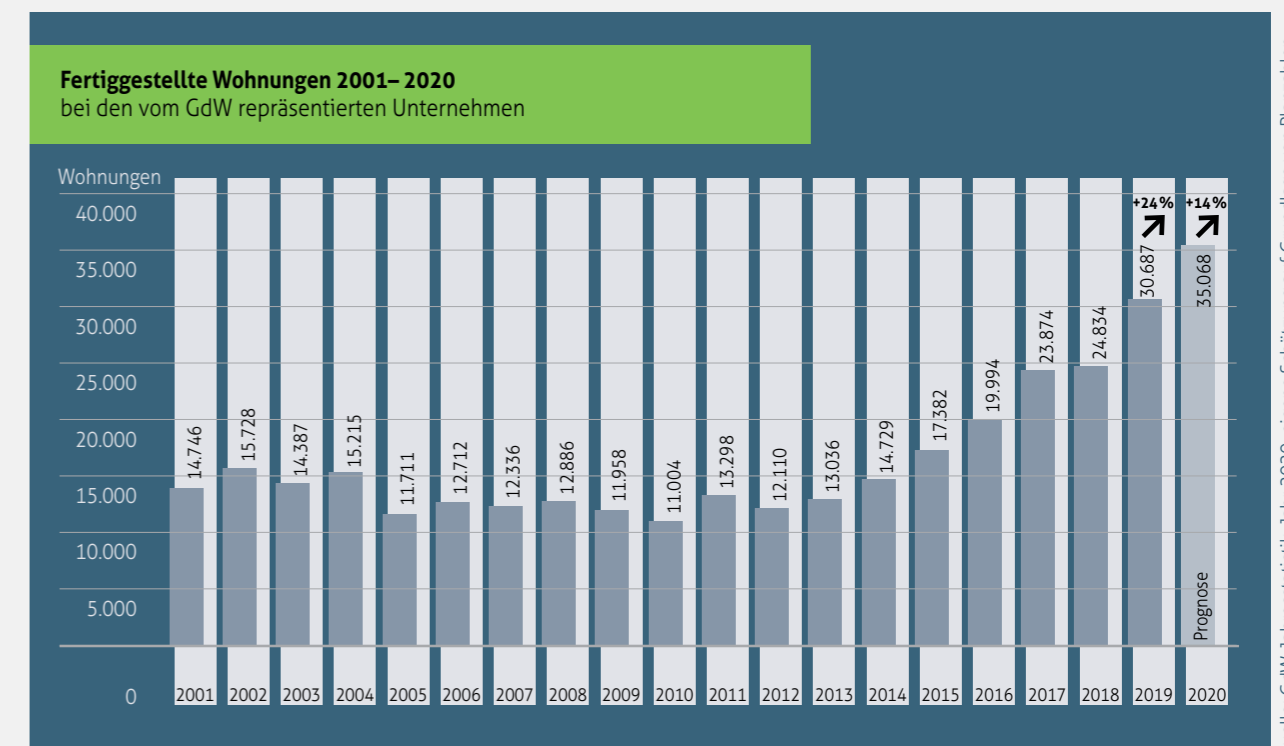
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.620	9	38	824
Gräfenroda	210	0	0	83
Ichtershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	17	79
Gesamt	3.538 (Vj. 3.619)	9 (Vj. 9)	55 (Vj. 55)	1.056 (Vj. 1.034)

Insgesamt bewirtschaftet das Unternehmen zum Jahresende 2020 eine Wohnfläche von 203.085 qm sowie 1.469 qm gewerbliche Fläche. Das Geschäftsgebäude und Firmensitz der Genossenschaft befindet sich im Eigenbesitz.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. In fast allen Wohngebieten des Unternehmens besteht eine gute Nachfrage nach sanierten barrierearmen Wohnungen. Der Standort Stadtilm ist von einem Überangebot an Wohnungen geprägt. Im Gebiet Arnstadt Rabenhold wird mittelfristig durch Umbau/Neubau der Wohnungsbestand reduziert und qualitätsmäßig an die veränderten Nachfragebedingungen angepasst. Im Gebiet Arnstadt-West ist ab 2021 der Neubau einer Wohnanlage mit 59 Wohnungen vorgesehen.

Zum Jahresende 2020 standen im Unternehmen 225 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Quote von 6,4 % (Vj. 8,3 %), davon sind ca. 35 % aufgrund perspektivisch geplanter Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen derzeit nicht vermietbar.

Satzungsgemäß erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum grundsätzlich an Mitglieder der Genossenschaft. Die Zahl der Mitglieder stieg zum Jahresende 2020 auf 3.775, per Saldo eine Erhöhung um 24 Mitglieder gegenüber dem Vorjahresstichtag. Den 261 Mitgliedschaftsbeitritten standen 152 Kündigungen/Übertragungen, 75 Todesfälle sowie 10 Ausschlüsse gegenüber. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich in 2020 um T€ 408 auf T€ 11.752 davon T€ 5.574 aus freiwillig gezeichneten Geschäftsanteilen.



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2020, eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

**Wirtschaftsbericht
und Geschäftsverlauf**

C Die positive Geschäftsentwicklung der letzten Jahre fand im Geschäftsjahr 2020 ihre Fortsetzung. Der Jahresüberschuss 2020 konnte gegenüber dem Vorjahr um T€ 324 auf insgesamt T€ 1.798 gesteigert werden. Abschließend wird nach Gewinnvortrag und Einstellung in die Rücklagen ein Bilanzgewinn von T€ 2.429 ausgewiesen.

Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen durch ein im Berichtsjahr nahezu ausgeglichenes Ergebnis aus dem neutralen Bereich (vgl. hierzu Abschnitt D III. Ertragslage).

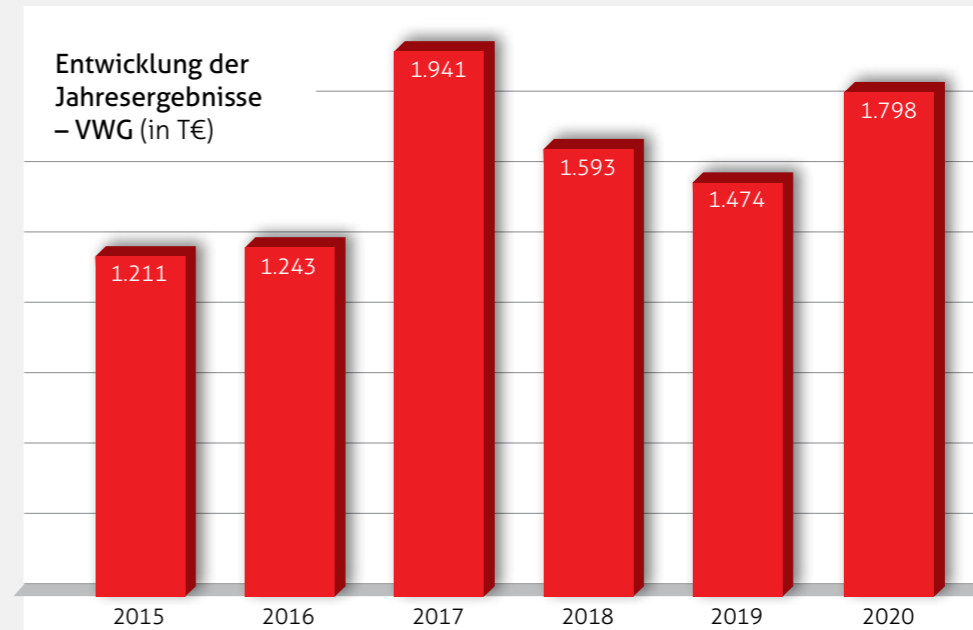
Aufgrund der verbesserten Vermietungssituation stiegen die Umsatzerlöse auf € 17,0 Mio. (Vj. € 16,8 Mio.). Positiv entwickelten sich in 2020 die Nettomieten als Haupterlösquelle des Unternehmens um rd. 1,0% auf € 11,6 Mio.; da bei einem annähernd gleichen Sollmietenaufkommen die Erlösschmälerungen deutlich gesenkt werden konnten. Steigerungen der Sollmieten ergaben sich durch Neuvertragsabschlüsse sowie durch erfolgte Modernisierungsumlagen, dem wirkte die wirtschaftliche Stilllegung eines Objektes (Arnstadt, Schillerstraße 42–42g) während des Geschäftsjahres 2020 entgegen.

Die Umsatzerlöse des Unternehmens setzten sich wie folgt zusammen:

	2020 (T€)	2019 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	12.364	12.362	+ 2
Erlösschmälerungen	./. 773	./. 883	+ 110
Nettomieten	11.591	11.479	+ 112
Sonstige Erlöse	412	419	- 7
Erlöse Umlagenabrechnung	4.957	4.909	+ 48
Gesamt	<u>16.960</u>	<u>16.807</u>	<u>+ 153</u>

Die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich 2020 im Unternehmensdurchschnitt um € 0,09/qm auf € 4,90/qm. Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Thüringer Wohnungsgenossenschaften lag für 2019 bei € 5,05/qm monatlich.

Die Genossenschaft verwaltet weiterhin eine Eigentümergemeinschaft mit 65 Wohnungen (davon 60 eigene Wohnungen) sowie 10 Wohnungen für ein Versorgungsunternehmen.



Als wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie gilt die zukunftsfähige Entwicklung des Gebäudebestandes der Genossenschaft. Neben Neubaumaßnahmen und komplexen Sanierungsvorhaben legen wir besonderen Wert auf die kontinuierliche Instandhaltung unserer Immobilien. Auf Basis der mittelfristigen Bau- und Instandhaltungsplanung wurden im Geschäftsjahr 2020 Instandhaltungsleistungen in Höhe von T€ 3.382 (Vj. T€ 2.837) realisiert. Der Anstieg resultiert u.a. durch zusätzliche Maßnahmen im Haustechnikbereich sowie Instandhaltung an äußeren Gebäudeteilen (aufgrund zeitlicher Verschiebung komplexer Sanierungsmaßnahmen infolge Pandemielage). Ein wesentlicher Teil der Instandhaltungsausgaben entfiel auf die Sanierung von Leerwohnungen bei Mieterwechsel, Tendenz steigend.

Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr im energetischen bzw. barrierearmen Umbau von Gebäuden. Insgesamt wurden aktivierungspflichtige Baukosten in Höhe von € 1,9 Mio (Vj. € 2,8 Mio) abgerechnet.

Durchschnittliche Neu- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland 2008 – 2019												
Angebotsmieten nettokalt in EUR je m²												
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	8,41	8,76
Westdeutschland	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93	7,16	7,40	7,64	8,03	8,37	8,79	9,16
Ostdeutschland	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71	5,93	6,18	6,37	6,64	7,01	7,41	7,72
Ostdeutschland ohne Berlin	5,01	5,00	5,03	5,11	5,20	5,28	5,36	5,47	5,59	5,76	5,94	6,08

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Wesentliche Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 betrafen die Projekte:

- **Arnstadt**
Ohrdrufer Straße 43–47 Fassadensanierung mit Balkonneubau
- **Gräfenroda**
Straße des Friedens 29–33 energetische Fassadensanierung, Erneuerung der Fenster und Gestaltung gebäudenahes Wohnumfeld
- **Ichtershausen**
K.-Liebknecht-Straße 34–42/44–50 Fertigstellung aus 2019; energetische Fassadensanierung mit Balkonneubau
- **Arnstadt**
A.-Winckler-Straße Neubau von 24 PKW-Stellplätzen

Neben den Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung fielen im Berichtsjahr weitere Planungskosten (€ 0,35 Mio.) für unser Neubauvorhaben „Schillerstraße 40“ in Arnstadt an. Mit Baustart im II. Quartal 2021 entstehen hier bis 2024 insgesamt 59 Wohnungen mit moderner hochwertiger Ausstattung. Für das Projekt sind Gesamtkosten von rd. € 16 Mio. veranschlagt, eine anteilige Fremdfinanzierung über € 10 Mio. konnte zu Beginn des Jahres 2021 konditionsmäßig vereinbart werden.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren für die Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes insgesamt 26 Beschäftigte in Festanstellung sowie 2 geringfügig Beschäftigte im Unternehmen tätig.

Der organisatorische Aufbau stellt sich wie folgt dar:

	Beschäftigte	
	31.12.2020	31.12.2019
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Wohnungswirtschaft	8	8
Technik	8	7
gesamt	26	25

Insgesamt 5 Beschäftigte waren in Teilzeit tätig. Die Personalkosten erhöhten sich im Berichtsjahr auf T€ 1.362 (Vj. T€ 1.264)

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

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

gegründet 1999
100%ige Tochtergesellschaft
Leistungsspektrum: Hauswartdienste, Reinigungsleistungen, Grünlandpflege und sonstige Gebäudedienstleistungen
Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie, Nebenkostenabrechnung

Die Gesellschaft beschäftigt zum 31.12.2020
1 Geschäftsführer, 1 Prokuristin, 18 Mitarbeiter und 2 Auszubildende.

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

gegründet 2006
100%ige Tochtergesellschaft
Leistungsspektrum: Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen (Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, Innenausbauwerke)

Zum 31.12.2020 waren neben einem Geschäftsführer, 1 Prokurist, 50 Mitarbeiter und 11 Auszubildende angestellt.

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

gegründet 2007
100%ige Tochtergesellschaft
Leistungsspektrum: Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark, Betreuungsleistungen, Hauswirtschaftshilfe, Einzel- und Gruppenbetreuung, kulturelle Betreuung der Mitglieder

Neben der Geschäftsführerin waren zum 31.12.2020 6 Beschäftigte sowie 4 ehrenamtliche Helfer tätig.

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

Kapitalanteil 5 %
strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

D
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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

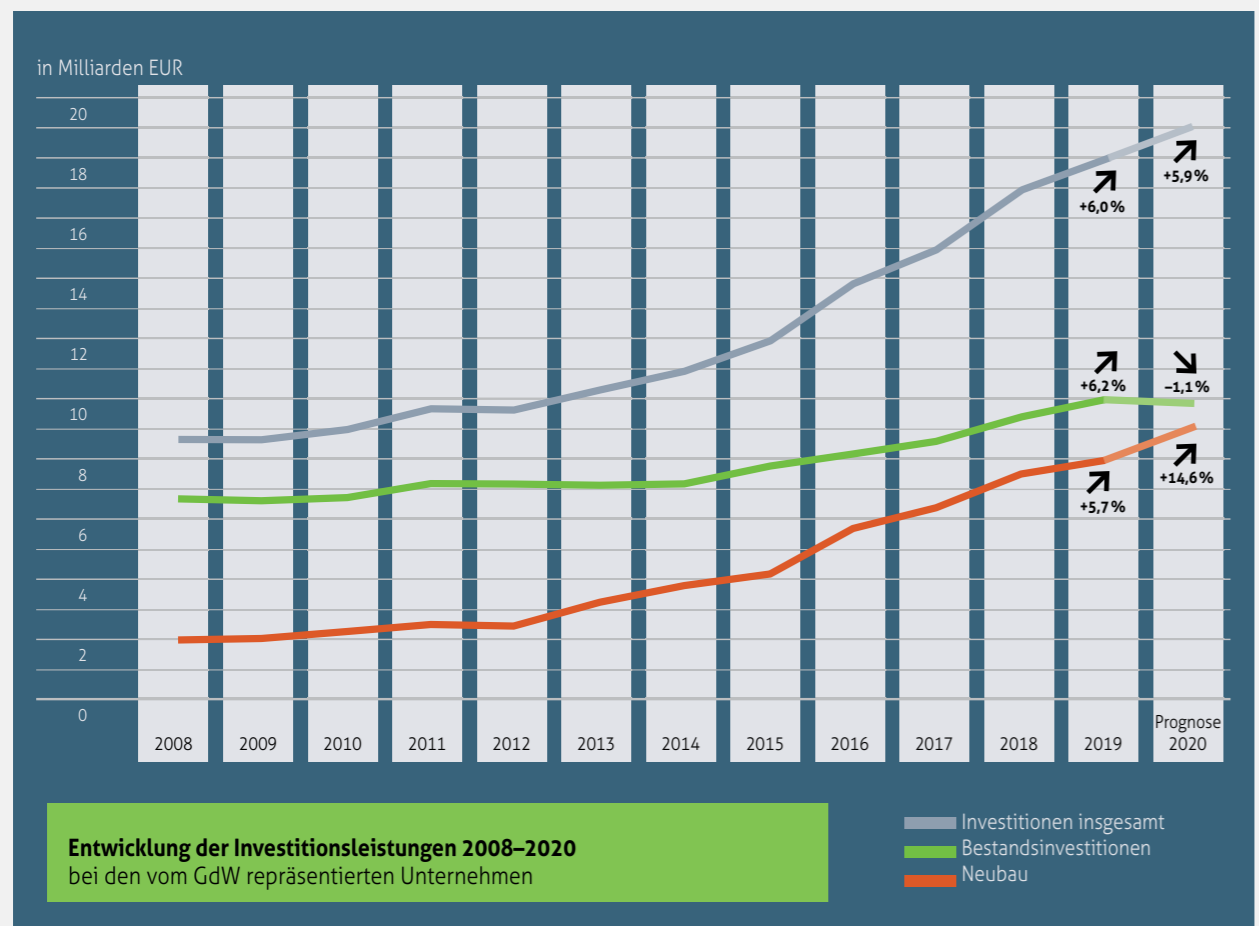
I. Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	113.099,2	91,4	114.443,3	92,0
Umlaufvermögen	10.588,8	8,6	9.914,8	8,0
Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	0,0	13,4	0,0
Vermögen insgesamt	123.697,8	100	124.371,5	100
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	66.497,7	53,8	64.144,4	51,6
Rückstellungen	451,7	0,4	584,9	0,5
Verbindlichkeiten	56.680,1	45,8	59.585,4	47,9
Rechnungsabgrenzungsposten	68,3	0,0	56,8	0,0
Kapital insgesamt	123.697,8	100	124.371,5	100

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2,2 %-Punkte auf 53,8 %. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Geschäftsguthaben der Mitglieder sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2020 abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 reduzierte sich zum Vorjahresstichtag um T€ 674 auf T€ 123.698.

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

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	113.101,8	114.449,1	- 1.347,3
kurzfristig liquidierbares Vermögen	772,2	575,8	+ 196,4
liquides Vermögen	4.672,8	4.352,7	+ 320,1
Vermögen insgesamt	118.546,8	119.377,6	- 830,8
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	65.981,3	63.795,6	+ 2.185,7
langfristige Schulden	49.118,6	52.118,0	- 2.999,4
langfristiges Kapital	115.099,9	115.913,6	- 813,7
kurzfristige/mittelfristige Schulden	3.446,9	3.464,0	- 17,1
Kapital insgesamt	118.546,8	119.377,6	- 830,8



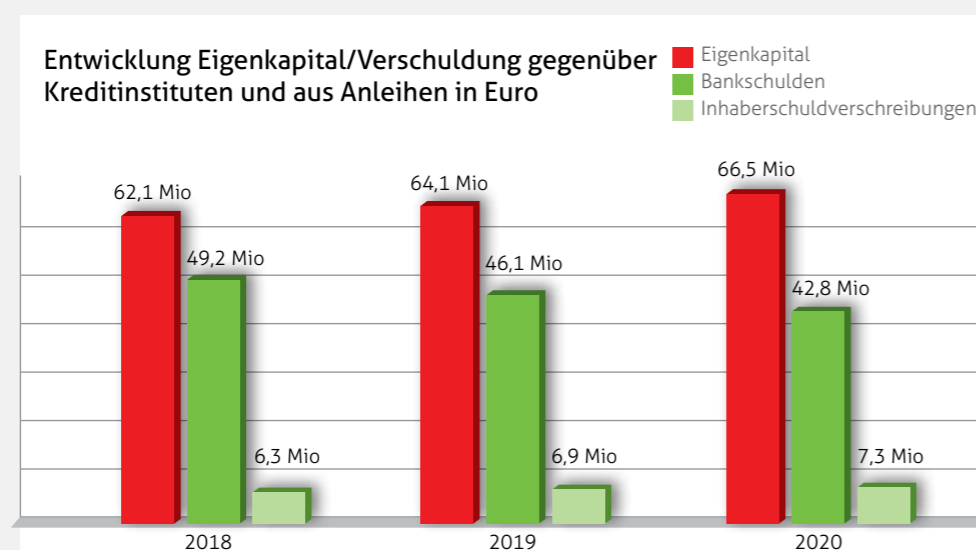
Das langfristige Vermögen zum 31.12.2020 ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Es wurde unterstellt, dass 65 % der in 2021 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit dem mittelfristigen Bereich zuzuordnen sind. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 1.998 (Vj. T€ 1.464) sowie ein Anlagendeckungsgrad von 101,8 % (Vj. 101,3 %), vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den finanziellen Leistungsindikatoren.

II. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 kam die VWG Arnstadt ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach, die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von T€ 4.673.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden neue Darlehen in Höhe von T€ 1.660 aufgenommen, planmäßige Tilgungen erfolgten in Höhe von T€ 4.870. Zum 31.12.2020 reduzierten sich die Darlehensstände gegenüber Kreditinstituten auf € 42,8 Mio. Die Refinanzierungsmöglichkeiten haben sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in den letzten Jahren verbessert. Die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Darlehen sank im Berichtsjahr kontinuierlich auf nunmehr 1,98 % (Vj. 2,23 %).

Daneben begibt die Genossenschaft an Mitglieder Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von 1, 3 und 5 Jahren. Bei einem gezeichneten Volumen zum Bilanzstichtag von € 7,3 Mio. betrug der in 2020 durchschnittlich gezahlte Zins 1,89 % (Vj. 1,93 %).



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 erklärt.

	2020 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.798
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.732
Abnahme Rückstellungen	- 136
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgang (Saldo)	- 2
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	+ 3
Cashflow	+ 5.395
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 163
Abnahme kurzfristige Passiva	- 42
Zinsaufwendungen	+ 1.095
Zins- und Beteiligungserträge	- 106
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 6.179
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	+ 3
Investitionen in das Anlagevermögen	- 2.417
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	+ 9
Erhaltene Ausschüttungen	+ 106
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.299
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 241
Eintrittsgelder	+ 6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 1.660
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	+ 360
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.870
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	+ 364
Dividendenzahlung	- 203
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 4
Gezahlte Zinsen	- 1.095
außerplanmäßige Tilgung	- 27
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.560
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	+ 320
Finanzmittelbestand am 01. 01. 2020	4.353
Finanzmittelbestand am 31. 12. 2020	4.673
Veränderung	+ 320

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 6.179) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Überschuss von T€ 214.

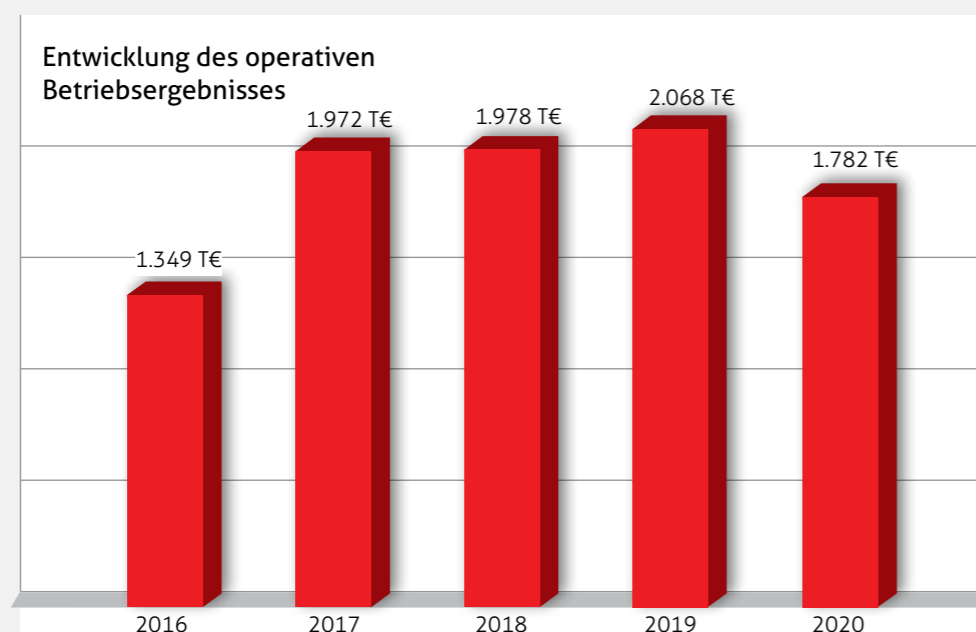
III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.798 (Vj. T€ 1.474). Das Ergebnis setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Betriebsergebnis	1.782	2.068	1.978
Finanzergebnis	+ 24	+ 5	+ 35
neutrales Ergebnis	- 8	- 599	- 420
	<u>1.798</u>	<u>1.474</u>	<u>1.593</u>

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, konnte 2020 wieder ein angemessener Überschuss erzielt werden. Das Betriebsergebnis wurde allerdings von hohen Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst, die mit T€ 3.382 um T€ 545 über dem Vorjahresniveau lagen. Erhöhte Personalaufwendungen (T€ 97) belasteten weiterhin das operative Ergebnis. Positiv wirkten geringere Erlösschmälerungen bei Leerstand (T€ 100) sowie rückläufige Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 178) im Vorjahresvergleich. Das Sollmietenaufkommen bewegte sich annähernd auf dem Niveau 2019.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen der Tochterfirmen/Beteiligungen abzüglich Zinsen für freiwillige Anteile.



Im neutralen Bereich wurde ein fast ausgeglichenes Ergebnis erreicht. Für den Abriss eines Wohngebäudes fielen Aufwendungen von T€ 318 an, denen anteilige Zuschüsse in Höhe von T€ 236 gegenüberstanden. In den Vorjahren belasteten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude sowie Umzugskosten für Wohnungsleerzüge das neutrale Ergebnis.

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	2,7 %	2,3 %
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	8,7 %	10,4 %
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	50,4 %	51,6 %
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	9,7	9,9
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 16,54/qm	€ 13,56/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	133,5 %	127,6 %
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung bewirtschaftete Einheiten (VE)}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 321,31/VE	€ 306,01/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 2019 € 442,- je Mieteinheit. (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Genossenschaft verfügt über eine 8-jährige Finanz- und Wirtschaftsplanung, welche durch eine umfassende Bau-/Instandhaltungsplanung ergänzt wird. Alle Planungsdokumente werden jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Zwischen Vorstand und Aufsichtsrat werden diese Unterlagen diskutiert und entsprechend bestätigt.

Wir erwarten für den angegebenen Planungszeitraum hohe stabile Jahresüberschüsse in einer Bandbreite zwischen € 1,8 bis € 2,0 Mio.

Für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen sind lt. den mittelfristigen Plänen Finanzvolumina von € 7,5 bis € 9,0 Mio.; in Jahren mit Neubautätigkeit z.T. bis € 10,0 Mio. jährlich veranschlagt.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir für Instandhaltungsaufwendungen insgesamt ca. € 3,2 Mio. eingeplant. Ergebnisseitig erwarten wir einen Jahresüberschuss von rd. € 2,0 Mio. sowie ein Betriebsergebnis zwischen € 1,8 bis € 1,9 Mio. Bei den Mieterlösen gehen wir für 2021 mit leicht steigenden Sollmieten sowie leicht rückläufigen Erlösschmälerungen aus, insgesamt rechnen wir mit einem Nettomietanstieg in der Bandbreite 0,6 bis 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Im II. Quartal 2021 erfolgt der Baustart für das Neubauvorhaben „Schillerstraße 40“ in Arnstadt. Bei geplanten Gesamtbaukosten von rd. € 16,0 Mio. werden für das Geschäftsjahr 2021 anteilige Baukosten von € 2,9 Mio. veranschlagt. Die Wohnanlage mit 59 Wohnungen im gehobenen Standard soll bis Mitte 2024 fertiggestellt werden. Mit dieser Baumaßnahme ergänzen wir unser Angebot an hochwertigen Wohnraum in unserem Immobilienbestand.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern, basierend auf entsprechende Berichtssysteme der Abteilungen. Der Vorstand erstattet im Rahmen der regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen dem Aufsichtsratsgremium angemessene Berichte.

Von den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften/Beteiligungsunternehmen lässt sich der Vorstand regelmäßig Bericht erstatten, Kontroll- und Weisungspflichten werden in Gremiensitzungen wahrgenommen.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, die sich mittel- bis langfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Die demographische Entwicklung mit rückläufigen Bevölkerungs- bzw. Haushaltskennzahlen stellt sich mittelfristig als eine der größten

Herausforderungen für unsere Genossenschaft dar. Hier gilt es, ein angemessen breites Angebotsportfolio an Wohnungen mit ausgewogenen Mietpreisstrukturen bereitzustellen.

Weiterhin führen steigende Baupreise einhergehend mit höheren regulatorischen Anforderungen im Baubereich zukünftig zu einem deutlich steigenden Finanzbedarf. Hier sind weitere Erhöhungen im Finanzbudget für die nächsten Jahre angezeigt.

Die Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend einschätzen. Für Wohnungsunternehmen bestehen Risiken – hier durch ein mögliches Ansteigen der Erwerbslosenzahlen, in Zahlungsausfällen bzw. stockenden Mietzahlungen. Insgesamt wird die Entwicklungsbeeinträchtigung aus diesem Bereich als leicht bis mittel eingeschätzt.

Für die nächsten Jahre stehen anspruchsvolle Ziele und Aufgaben vor uns. Die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung unserer Immobilienbestände verlangt von der Belegschaft sowie den Mitarbeitern unserer Tochterunternehmen vollen Einsatz.

Als verlässlicher Partner unserer Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner werden wir uns den Herausforderungen stellen.

Arnstadt, den 26.03.2021

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

D. Lüdicke
Vorstand

M. Hörold
Vorstand



Laura Greßler ist erst seit einigen Monaten in unserer Verwaltung tätig, dennoch betreut sie bereits eigenständig größere Projekte im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich. Weiterhin ist sie die Planerin und Organisatorin, wenn es darum geht, ein Bad mit einer ebenerdigen Dusche barrierefrei umzubauen. Auch die Abnahme von Bauleistungen gehört zu ihrem Arbeitsumfang, so hat sie die neue Balkonanlage in der Ohrdruffer Straße 43/47 (Bild) auf eine ordnungsgemäße Ausführung bei der Bauabnahme überprüft.

Bilanz per 31. 12. 2020

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		15.667,76	20.927,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	110.306.615,83		112.048.101,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	987.849,38		968.624,68
3. Grundstücke ohne Bauten	758.928,47		758.928,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	675,05		710,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	152.417,97		143.153,13
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.337,67		120.691,15
7. Bauvorbereitungskosten	521.335,21	112.852.159,58	148.218,12
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.886,43		88.886,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.000,00		7.500,00
3. Beteiligungen	137.500,00	231.386,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		113.099.213,77	114.443.241,27
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.150.961,95		4.993.900,41
2. Andere Vorräte	7.533,00		8.368,77
3. Geleistete Anzahlungen	82.551,58	5.241.046,53	79.450,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.290,36		57.740,72
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	609,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.650,80		63.703,13
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149.091,95		63.763,08
5. Sonstige Vermögensgegenstände	429.263,33	674.905,44	295.212,66
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.672.823,87	4.352.640,81
Umlaufvermögen insgesamt		10.588.775,84	9.914.780,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.766,85	13.436,90
Bilanzsumme		123.697.756,46	124.371.458,17

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	348.632,95		274.051,29
2. der verbleibenden Mitglieder	11.235.152,52		10.994.347,21
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	167.808,43	11.751.593,90	74.738,50
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>		<i>(20.870,38)</i>	<i>(28.721,16)</i>
II. Kapitalrücklagen		260.648,77	254.748,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	16.869.207,89		16.689.384,51
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	11.547.029,99	51.311.593,16	10.025.688,24
IV. Bilanzgewinn		2.429.294,97	2.535.569,59
Eigenkapital insgesamt		65.753.130,80	63.743.883,39
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV		744.542,00	400.500,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		5.090,00
2. Sonstige Rückstellungen	451.724,00	451.724,00	579.817,05
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	7.319.087,46		6.951.163,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.825.180,65		46.067.783,10
3. Erhaltene Anzahlungen	5.096.967,34		5.046.833,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.247,66		53.650,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	881.596,74		517.752,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	272.201,04		792.190,41
7. Sonstige Verbindlichkeiten	230.783,56	56.680.064,45	156.008,39
<i>davon aus Steuern:</i>		<i>(137.333,31)</i>	<i>(73.626,43)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>		<i>(860,16)</i>	<i>(832,63)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		68.295,21	56.785,94
Bilanzsumme		123.697.756,46	124.371.458,17

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.871.090,48		16.712.883,65
b) aus Betreuungstätigkeit	4.877,59		4.579,60
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	<u>83.710,43</u>	16.959.678,50	90.022,98
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		157.061,54	76.350,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		66.641,50	95.929,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		510.352,00	209.789,75
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.811.624,74</u>	<u>8.254.825,03</u>
6. Rohergebnis		8.882.108,80	8.934.730,29
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.122.604,74		1.038.381,72
b) Soziale Abgaben	<u>239.073,37</u>	1.361.678,11	225.936,34
8. Abschreibungen Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.731.507,86	4.177.983,51
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		694.014,41	523.747,28
10. Erträge aus Beteiligungen		105.000,00	74.500,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		<i>(80.000,00)</i>	<i>(50.000,00)</i>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		740,70	423,42
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.096.529,47	1.262.764,10
<i>davon aus Aufzinsung:</i>		<i>(1.340,00)</i>	<i>(851,00)</i>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>8.900,30</u>	<u>4.995,65</u>
14. Ergebnis nach Steuern		2.095.219,35	1.775.845,11
15. Sonstige Steuern		<u>296.985,59</u>	<u>302.032,73</u>
16. Jahresüberschuss		1.798.233,76	1.473.812,38
17. Gewinnvortrag		810.884,59	1.209.138,45
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		179.823,38	147.381,24
Bilanzgewinn		<u>2.429.294,97</u>	<u>2.535.569,59</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 Registernummer GnR 100157.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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.

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

Im Geschäftsjahr 2020 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	2–5 %
Technische Anlagen und Maschinen	6,7–10 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7–33,3 %

Anhang 2020

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 31.12.2020 in Höhe von T€ 13,7 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 12,3. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 2 % 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.

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. Die Zugänge bei Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten eines neuen Wohngebäudes.

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 31.12.2020	T€	1.623,8
Jahresüberschuss 2020	T€	148,6

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2020	T€	1.454,6
Jahresüberschuss 2020	T€	345,5

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2020	T€	43,8
Jahresüberschuss 2020	T€	19,8

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 5.151,0 (Vj. T€ 4.993,9) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 5.097,0 (Vj. T€ 5.046,8) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 8,3 (Vj. T€ 12,0) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2020 enthält T€ 5.574,4 (Vj. T€ 5.408,5) Geschäftsguthaben von freiwillig gezeichneten Anteilen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Für Landeszuschüsse im Rahmen des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms für die Bauvorhaben Goethestraße 33 d–f (im Jahr 2018) sowie Am Fürstenberg 36–40 und Schillerstraße 30–36 (im Jahr 2020) wurden Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. Weiterhin erfolgte im Jahr 2019 die Einstellung eines Sonderpostens für einen Tilgungszuschuss (KfW-Förderprogramm). Die Sonderposten werden über die Dauer der Nutzung der betreffenden Gebäude abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von T€ 252,5 und Betriebskosten der WEG von T€ 81,8.

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

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€ 16.871,1) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.640,3 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 772,7
- abgerechnete Betriebskosten	T€	4.957,1
- sonstige Umsatzerlöse	T€	46,4

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 66,6 (Vj. T€ 95,9) entstanden aufgrund von Baubetreuungen für Komplexmodernisierungen.

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

- Versicherungsleistungen	T€	108,2
- Erträge aus Zuschüssen	T€	235,7
- Auflösung von Rückstellungen	T€	88,7

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	3.382,5	(Vj. T€ 2.836,6)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	5.130,3	(Vj. T€ 4.973,4)
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	298,8	(Vj. T€ 444,8)



Mit der Gründung unserer Tochterunternehmen VGS (1999) und VGI (2006) übernahm Volkmar Sendler die Geschäftsführung. In der Zeit ist deren Belegschaft von anfangs zehn Mitarbeitern auf heute rund 80 Beschäftigte in verschiedenen Gewerken gestiegen. Im September 2020 wurde eine neue Mehrzweckhalle mit einer Fläche von 700 Quadratmetern am Standort Ohrdruffer Straße in Arnstadt eingeweiht. Sie dient zukünftig als Lager für Arbeitsmaterialien einzelner Gewerke sowie als Stellfläche für Arbeitsgeräte oder Kfz.



Durch unser Tochterunternehmen VGI werden viele handwerkliche Arbeiten in unserem Wohnungsbestand ausgeführt. Malermeister Tobias David leitet nicht nur das 12-köpfige Team der Maler, sondern ist selbst auch auf der einen oder anderen Baustelle zugange. Der Radius seiner Baustellen erstreckt sich zwar auf den gesamten Freistaat Thüringen, jedoch wird bei der Arbeitsplanung großer Wert darauf gelegt, dass zum Feierabend jeder Mitarbeiter wieder zuhause bei seiner Familie sein kann.

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	5	–
Bereich Wohnungswirtschaft	8	–
Allgemeine Verwaltung	3	2

3. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2020	3.751
Zugang 2020	261
Abgang 2020	237
Stand 31.12.2020	3.775

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder einschließlich Guthaben aus freiwilligen Anteilen haben sich im Geschäftsjahr um T€ 240,9 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

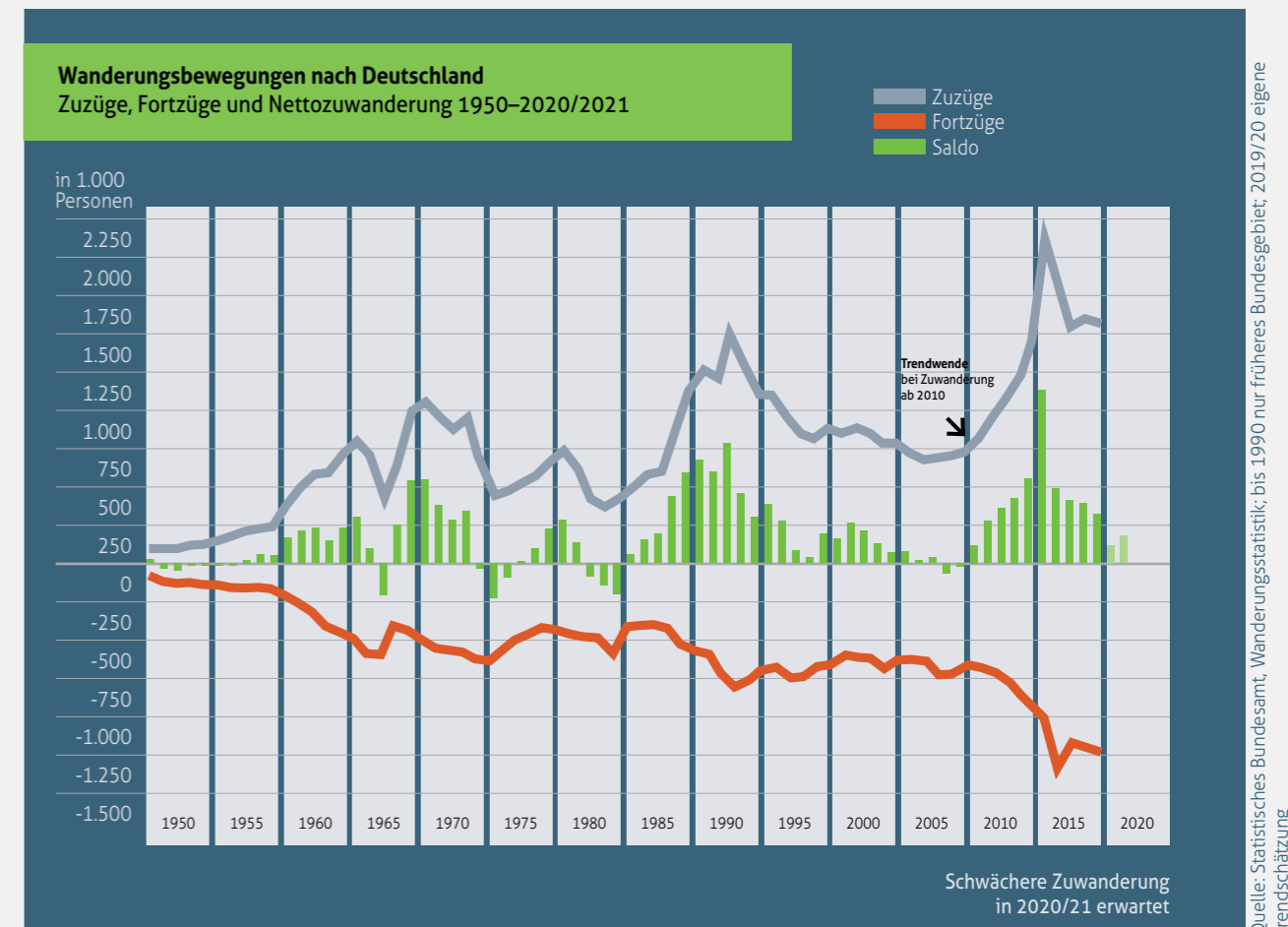
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

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

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

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

Herr Horst Gerisch - Vorsitzender
Herr Thilo Kiel - Stellvertreter
Herr Klaus Lenz - Mitglied (ausgeschieden am 10.12.2020)
Herr Reiner Willing - Mitglied (ausgeschieden am 10.12.2020)
Herr Michael Krisch - Mitglied
Herr Werner Gerling - Mitglied
Herr Jörg Neumann - Mitglied (seit 10.12.2020)
Herr Christian Fritsche - Mitglied (seit 10.12.2020)
Frau Petra Ballenthin - Mitglied (seit 10.12.2020)





Eingangsrechnungen werden in unserer Buchhaltung u. a. von Elke Umbreit bearbeitet. Über die Abrechnungen von Elektrikern, Malern, Fliesenlegern oder Sanitärfirmen ist sie stets im Bilde.

Kathrin Lehr ist eine der beiden Mitarbeiterinnen, welche die Betriebskosten in unserer Genossenschaft nicht nur abrechnen, sondern auch interessierten Mitgliedern erklären kann.



7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für den Abriss des Gebäudes in der Schillerstraße bestehen zum 31.12.2020 Verpflichtungen in Höhe von T€ 91 sowie aus dem geplanten Neubau in der Schillerstraße Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für Honorare in Höhe von T€ 1.306.

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.798,2 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 2020 in Höhe von T€ 2.429,3 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 i. H. v. T€ 219,8
- Einstellung eines Betrages von T€ 1.457,6 in andere Ergebnisrücklagen (60 % des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 751,9

Arnstadt, den 26. März 2021


D. Lüdicke
Vorstand


M. Hörold
Vorstand

Anlagenpiegel 2020 – Anlage 1 –

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchun- gen €	AK/HK 31.12.2020 €	kumul. zum 01.01.2020 €	des GJ (planmäßig) €	auf Abgänge €	auf I-Zulage €	kumul. zum 31.12.2020 €	zum 31.12.2020 €	zum 31.12.2019 €
Immaterielle VG	229.287,55	5.124,15	121.082,87		113.328,83	208.360,28	10.382,66	121.081,87		97.661,07	15.667,76	20.927,27
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	190.710.475,98	1.867.867,42	1.974.217,25	3.853,96	190.607.980,11	78.662.374,41	3.675.691,84	1.974.215,72	62.486,25	80.301.364,28	110.306.615,83	112.048.101,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.838.438,02	82.280,67			1.920.718,69	869.813,34	63.055,97			932.869,31	987.849,38	968.624,68
Grundstücke ohne Bauten	758.928,47				758.928,47	0,00				0,00	758.928,47	758.928,47
Bauten auf fremden Grundstücken	2.537,54				2.537,54	1.827,09	35,40			1.862,49	675,05	710,45
Techn. Anl. und Maschinen	210.560,99	28.902,00	27.586,64		211.876,35	67.407,86	16.735,65	24.683,13		59.458,38	152.417,97	145.153,13
Andere Anlagen, BGA	607.899,40	52.295,09	175.584,16		484.610,33	487.208,25	44.052,59	170.988,18		360.272,66	124.337,67	120.691,15
Bauvorbereitungskosten	148.218,12	379.971,05	3.000,00	-3.853,96	521.335,21	0,00				0,00	521.335,21	148.218,12
Sachanlagen gesamt	194.277.058,52	2.411.316,23	2.180.388,05	0,00	194.507.986,70	80.088.630,95	3.799.569,45	2.169.887,03	62.486,25	81.655.827,12	112.852.159,58	114.188.427,57
Finanzanlagen												
Anteile an verb. Unternehmen	135.635,43				135.635,43	46.749,00				46.749,00	88.886,43	88.886,43
Ausleihg. a. verb. Unternehmen	7.500,00		2.500,00		5.000,00	0,00				0,00	5.000,00	7.500,00
Beteiligungen	137.501,00		1,00		137.500,00	1,00		1,00		0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen gesamt	280.636,43	0,00	2.501,00	0,00	278.135,43	46.750,00	0,00	1,00	0,00	46.749,00	231.386,43	233.886,43
Anlagevermögen gesamt	194.786.982,50	2.416.440,38	2.303.971,92	0,00	194.899.450,96	80.343.741,23	3.809.952,11	2.290.969,90	62.486,25	81.800.237,19	113.099.213,77	114.443.241,27



Mathias Pörstel ist einer der beiden Mitarbeiter unseres Bereiches „Haustechnik“. Seit 2019 im Unternehmen tätig, gehört zu seinem Aufgabenbereich im Wesentlichen die Überwachung sämtlicher Heizungsanlagen der Genossenschaft. Gleichzeitig plant und organisiert er Sanierungsmaßnahmen zur Erneuerung der Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungssysteme.

Rücklagenspiegel per 31.12.2020 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.20 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.20 in €
1. Kapitalrücklagen	254.748,77	5.900,00	260.648,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	16.689.384,51	179.823,38 <i>(179.823,38)</i>	16.869.207,89
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen <i>(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)</i>	10.025.688,24	1.521.341,75 <i>(1.521.341,75)</i>	11.547.029,99

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2020	GJ	insgesamt	davon				Art der Sicherung ¹⁾
			Restlaufzeit		gesichert		
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Anleihen/Inhaberschuldverschreibungen	2020 2019	7.319.087,46 (6.951.163,72)	2.884.587,46 (2.545.663,72)	4.434.500,00 (4.405.500,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						467.765,78 (580.461,50)	Bü
	2020 2019	42.825.180,65 (46.067.783,10)	4.632.314,03 (5.448.038,77)	16.143.031,86 (16.915.028,59)	22.049.834,76 (23.704.715,74)	42.263.961,54 (45.367.159,51)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2020 2019	5.096.967,34 (5.046.833,34)	5.096.967,34 (5.046.833,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020 2019	54.247,66 (53.650,44)	54.247,66 (53.650,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020 2019	881.596,74 (517.752,39)	881.596,74 (517.752,39)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2020 2019	272.201,04 (792.190,41)	272.201,04 (792.190,41)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2020 2019	230.783,56 (156.008,39)	230.783,56 (156.008,39)				
Gesamtbetrag	2020 2019	56.680.064,45 (59.585.381,79)	14.052.697,83 (14.560.137,46)	20.577.531,86 (21.320.528,59)	22.049.834,76 (23.704.715,74)	42.263.961,54 (45.367.159,51)	GPR PF
						467.765,78 (580.461,50)	Bü
						93.453,33 (120.162,09)	PF

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 2020 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse unter Beachtung des Fördergedankens 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 2020.

Das Ausscheiden der langjährig tätigen Mitglieder des Aufsichtsrates Herrn Reiner Willing und Herrn Klaus Lenz wurde mit Wahl von drei neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Wiederwahl von Herrn Gerling, Herrn Krisch und Herrn Gerisch mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 9. Dezember 2020 vollzogen. An dieser Stelle herzlichen Dank an die nun zu Ehrenmitgliedern des Aufsichtsrates ernannten Herren Willing und Lenz.

Den neuen Mitgliedern Frau Ballenthin, Herrn Neumann und Herrn Fritsche wird die notwendige Unterstützung zur Einarbeitung in die verantwortungsvolle Tätigkeit im Aufsichtsrat gewährt. Am 10. Dezember 2020 erfolgte die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates und am 28. Januar 2021 traf sich der Aufsichtsrat zur ersten Sitzung in der neuen Zusammensetzung.

In Umsetzung dieser Regelungen hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 7 Aufsichtsratssitzungen und je 4 Bau- und Finanzausschusssitzungen durchgeführt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich aktiv in die Arbeit des Aufsichtsrates eingebracht und die Hinweise des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. insbesondere zur Durchführung von Vertreterversammlungen unter den Bedingungen der Corona-Pandemie beachtet.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben aufgrund der Corona- Pandemie entschieden die ordentliche Vertreterversammlung des Jahres 2020 im Umlaufverfahren durchzuführen.

Die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses, der Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgten am 10. Juni 2020 durch die Vertreter einstimmig.

Die Einladung zur Vertreterversammlung im November musste auch zurückgenommen werden. Eine weitere Vertreterversammlung im Umlaufverfahren war erforderlich, obwohl wir die anstehende Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates nicht gern im Umlaufverfahren durchführen wollten. Die Wahl der Mitglieder des

Aufsichtsrates und des Wahlvorstandes für die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl in 2021 erfolgten mit großer Mehrheit.

Einen großen Dank gilt unseren Vertreterinnen und Vertretern für die sachgerechte Beschlussfassung unter den Bedingungen von Corona.

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 wurde in 2020 weiter vollzogen. Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt und in der Lage die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgaben zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bei steter Beachtung des Fördergedankens unserer Genossenschaft gut zu begleiten.

Vier Aufsichtsratsmitglieder führten zu speziellen Themen Prüfungen in verschiedenen Fachgebieten durch. Die Auswertung erfolgte mit dem Vorstand 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 und Inhaberschuldverschreibungen.

Hervorzuheben ist die im Februar 2020 durch Beschluss des Aufsichtsrates erfolgte Wiederbestellung von Herrn Lüdicke zum Technischen Vorstand. Damit wurde die Arbeit von Herrn Lüdicke anerkannt und ihm die Errichtung und Fertigstellung des Neubaus unter seiner maßgeblichen Verantwortung übertragen.

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 Abstimmungen mit dem Vorstand. Sachverhalte waren im Jahr 2020 u. a.

- Durchführung der Vertreterversammlungen im Umlaufverfahren
- Entwicklung der Tochterunternehmen und die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
- Baumaßnahmen unter der Corona-Pandemie
- Leerwohnungssanierungen
- Planung und Sicherung der Finanzierung des Neubaus in Arnstadt

Mehrere Beratungen erfolgten zur notwendigen Erweiterung der Instandhaltungsmaßnahmen. So musste das Budget für Instandhaltungsaufwendungen 2020 von ursprünglich € 3,0 Mio auf € 3,4 Mio aufgestockt werden. Der Planansatz für 2021 beträgt nun 3,1 Mio €.

In mehreren Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem beschlossenen Neubau einer Wohnanlage im Bereich Schillerstraße 40 in Arnstadt.

Der Gesamt leerstand hat sich am 31. 12. 2020 gegenüber dem Vorjahresstichtag vermindert und beträgt 6,4 %. Leerstandsschwerpunkte sind nach wie vor in Arnstadt der Rabenhold mit 28,5 % (hier Willibald-Alexis-Straße mit 65 Wohnungen), Stadtilm mit 13,3 % (hier Andersen-Nexö-Straße 8–15 mit 21 Wohnungen).

Der Leerstand konzentrierte sich auf 8 Gebäude. In den übrigen Gebäuden mit insgesamt 3.239 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote insgesamt 96,6 %.



Bei der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes arbeitet unsere Genossenschaft mit unserem Tochterunternehmen VGI Hand in Hand. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Abnahme, wie durch Jana Lachmann (L.) aus unserem Bereich „Wohnungswirtschaft“. Sandro Krüger ist bei der VGI in dem Bereich „Heizung & Sanitär“ tätig und übernimmt Arbeiten von der Modernisierung über die Reparatur bis zur Havarie.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2020 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2020 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.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben und 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 2020 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

Wir wünschen uns auch ein genossenschaftliches Leben mit Vertreterversammlungen als Präsenzveranstaltungen in der Stadthalle und Mieterfeste in den Wohngebieten.

Wir wünschen Ihnen eine weitere erfolgreiche Arbeit und persönlich Gesundheit.

Arnstadt, den 11. April 2021



Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

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 2020 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum September 2021 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2020 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 voraussichtlich am 12. Juni 2021 stattfindenden Vertreterversammlung als Gewinnverwendung wiederum die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 vorschlagen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gemäß § 17 Abs. 8 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Sollte eine Präsenzveranstaltung der Vertreterversammlung nicht möglich sein, findet die Beschlussfassung zu den Regularien des Jahresabschlusses erneut im Umlaufverfahren statt.

Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn- verwendung

Bilanz der letzten 5 Jahre

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen	116.357,2	115.769,3	115.326,3	114.443,2	113.099,3
B. Umlaufvermögen	7.719,2	8.061,0	9.052,9	9.914,8	10.588,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	28,4	24,1	19,9	13,4	9,8
GESAMT	124.104,8	123.854,4	124.399,1	124.371,4	123.697,8
Passiva					
A. Eigenkapital	57.616,4	59.848,7	61.813,0	63.743,9	65.753,1
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV	0,0	125,8	303,8	400,5	744,5
C. Rückstellungen	540,6	465,1	504,5	584,9	451,7
D. Verbindlichkeiten	65.870,5	63.339,2	61.712,4	59.585,4	56.680,2
E. Rechnungsabgrenzungsposten	77,3	75,6	65,4	56,8	68,3
GESAMT	124.104,8	123.854,4	124.399,1	124.371,5	123.697,8

Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

1. Umsatzerlöse	+	15.655,0	16.397,8	16.518,2	16.807,5	16.959,7
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	491,2	8,2	88,2	76,3	157,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+	1.045,5	361,7	363,5	305,7	576,9
4. Aufwendungen f.bezogene Lieferungen u.Leistungen	/.	7.582,9	7.490,9	7.865,1	8.254,8	8.811,6
5. Personalaufwand	/.	1.197,7	1.197,9	1.253,3	1.264,3	1.361,7
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	/.	4.435,0	3.827,4	4.104,7	4.178,0	3.731,5
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/.	486,3	374,6	457,6	523,7	694,0
8. Zins- / Beteiligungserträge	+	128,4	99,4	103,2	74,9	105,7
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/.	2.072,4	1.730,2	1.452,1	1.262,8	1.096,5
10. Steuern	/.	303,1	304,6	347,2	307,0	305,9
11. Jahresüberschuss		1.242,7	1.941,5	1.593,1	1.473,8	1.798,2
12. Gewinnvortrag	+	1.087,2	996,4	1.227,7	1.209,2	810,9
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/.	372,8	582,4	477,9	147,4	179,8
14. Bilanzgewinn		1.957,1	2.355,5	2.342,9	2.535,6	2.429,3



Sie sorgt in unserer Genossenschaft für das gute und soziale Miteinander. Unsere Sozialbetreuerin Petra Fabig hat stets ein offenes Ohr für alle Mitglieder und speziell für ältere oder beeinträchtigte Menschen. Unser Mitglied Ingeborg Koinzer ist froh über ein freundliches Wort, gerade in der Zeit des Lockdowns wurden persönliche Kontakte sehr wichtig.



Simone Schöne leitet unseren Bereich Wohnungswirtschaft und ist sehr stolz auf ihr Team, weil alle an einem Strang ziehen und sie sich auf jeden Einzelnen verlassen kann. Immerhin sind täglich sehr unterschiedliche Aufgaben zu bewältigen, von Wohnungsübergaben über die Kontrolle der Grünlandpflege bis hin zu Streitigkeiten innerhalb der Mieterschaft. Da braucht es manchmal eine Extraportion Lebensfreude, die jeder der Abteilung immer wieder mitbringt.

Durchschnittliche Sollmiete (Monat)

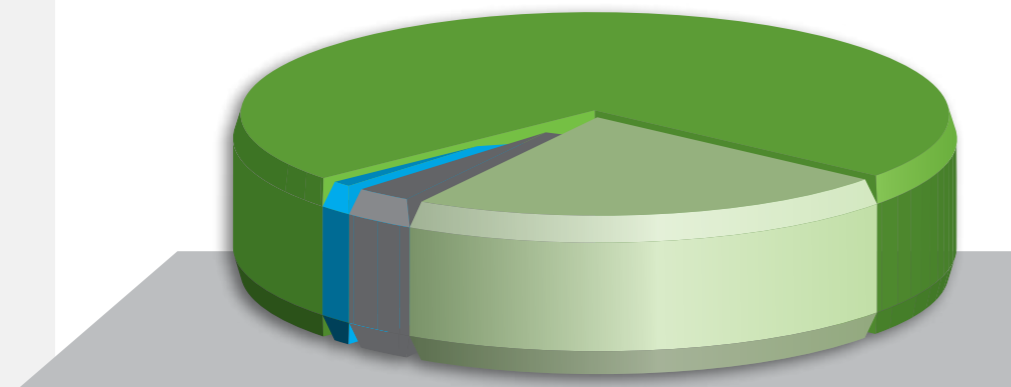
	2014 €/m ²	2016 €/m ²	2018 €/m ²	2020 €/m ²
Arnstadt-West neu	4,53	4,56	4,74	4,99
Arnstadt-West alt	4,83	4,85	5,04	5,11
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,47	4,50	4,60	4,76
Arnstadt-Ost	4,76	4,83	4,94	5,01
Rabenhold	3,45	3,74	3,85	4,18
Arnstadt gesamt	4,53	4,59	4,75	4,92
Stadtilm	4,46	4,59	4,72	4,84
Ichtershausen	4,55	4,68	4,71	4,90
Gräfenroda	4,53	4,55	4,65	4,72
Plaue	4,99	5,00	5,01	5,18
Gesamt	4,53	4,61	4,74	4,90

Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2020	2019	2018
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,90 €/m ²	4,81 €/m ²	4,74 €/m ²
Anzahl Wohnungen (gesamt)	3.573	3.654	3.653
Anzahl Wohnungen (bewirtschaftet)	3.538	3.619	3.653
Anzahl Garagen	55	55	54
Anzahl Stellplätze	1.056	1.034	1.004
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	8
Wohn- / Gewerbefläche gesamt (per 31.12.)	206.304 m ²	210.956 m ²	210.816 m ²
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	203.085 m ²	207.737 m ²	209.416 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.469 m ²	1.469 m ²	1.400 m ²
Fluktuationsrate	8,8 %	10,0 %	8,8 %
Leerstandsquote	6,3 %	8,3 %	8,3 %
Fremdkapitalzinsen (incl.IHS)*	4,99 €/m ²	5,72 €/m ²	6,53 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.)*	210,87 €/m ²	221,76 €/m ²	235,17 €/m ²
Buchwerte Wohnbauten (Gebäude)*	483,42 €/m ²	484,86 €/m ²	480,64 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer)**	24,93 €/m ²	23,65 €/m ²	23,20 €/m ²
Instandhaltungskostensatz**	16,54 €/m ²	13,56 €/m ²	12,36 €/m ²
Investitionen – Bauten***	9,05 €/m ²	14,66 €/m ²	16,57 €/m ²

Modernisierungsgrad der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt Stand 31.12.2020

Neubau:	68 WE	(1,9 %)
Komplettsanierung:	2.549 WE	(72,0 %)
Teilmodernisierung:	812 WE	(23,0 %)
unsaniertes Bestand:	109 WE	(3,1 %)
Bestand gesamt:	3.538 WE	(100 %)



* 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