



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

**BESTAND
&
BESTÄNDIGKEIT**



Nach dem Baustart von drei Wohnhäusern in der Schillerstraße 40 konnte im April 2022, nach zwölf Monaten Bauzeit, ein guter Baufortschritt verzeichnet werden. An allen drei Gebäuden wurde gearbeitet: Bei Haus 1 im Innenausbau, bei Haus 2 wuchs der Rohbau in die Höhe, die unteren beiden Etagen waren bereits fertiggestellt, und für Haus 3 entstand gerade die Bodenplatte. Vorrangig für Familien entstehen hier insgesamt 59 Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem barrierefreien Zugang zur Wohnung. Bis Jahresende sollen für die ersten Wohnungen bereits die Mietverträge unterschrieben werden.

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Inhalt	
Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6
Rechtliche Grundlagen	9
Jahresabschluss	10
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2021	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	30
Anhang 2021	31
Bericht des Aufsichtsrates	43
Prüfung der Genossenschaft	47
Kennziffern	48

Sehr geehrte Mitglieder und
Geschäftspartner der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

Vorwort

das vergangene Jahr hat uns in vielerlei Hinsicht in Atem gehalten. Im Mai 2021 endete nach fast 6 Monaten der zweite harte Lockdown in Deutschland seit Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020. Viele Einschränkungen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens konnten gelockert werden.

Doch die meisten Probleme blieben weiterhin auf der Tagesordnung. Klimakrise und die notwendige Energiewende traten nun wieder stärker in den Fokus. Die Flutkatastrophe im Sommer des Jahres in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen führte uns die vielen ungelösten Probleme unserer Zeit plastisch vor Augen. Und mit Beginn des Jahres 2022 erschütterte der Krieg in der Ukraine die Menschen. Neben dem menschlichen Leid traten die wirtschaftlichen Auswirkungen in bisher kaum gekanntem Ausmaß zutage. Energie- und Rohstoffabhängigkeiten führten zu enormen Problemen in den stark vernetzten Volkswirtschaften Europas und der Welt. Unterbrochene Lieferketten aufgrund von Material- und Kapazitätsengpässen mündeten in stark steigenden Preisen fast über die gesamte Palette des Waren- und Dienstleistungsspektrums. Letztendlich kommen diese Effekte mehr oder minder zeitverzögert in allen Wirtschaftsbereichen und schlussendlich den Privathaushalten an.

Auch für unsere Genossenschaft steigt der Kostendruck speziell im Bau- und Energiebereich. Als große Gemeinschaft können wir gewisse Effekte abfedern, aber das Wohnen wird zukünftig nicht günstiger.

Wir stellen uns den veränderten Bedingungen. Getreu unseren satzungsmäßig verankerten Unternehmenszweck werden wir für unsere Mitglieder eine gute und sichere Wohnungsversorgung realisieren. Das garantieren wir.

Der vorliegende Bericht zeigt, dass wir als Genossenschaft gut aufgestellt sind. Trotz teilweise ungünstiger Rahmenbedingungen haben wir im Geschäftsjahr 2021 wirtschaftlich sehr gute Ergebnisse erzielt. Dies versetzt uns wieder in die Lage, an unsere Mitglieder eine Dividendenzahlung zu leisten.

Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte Arbeit im letzten Jahr sehr herzlich bedanken.

Danke sagen wir auch unseren ehrenamtlich tätigen Vertretern sowie den Aufsichtsratsmitgliedern unserer Genossenschaft.

Dank an alle Geschäftspartner und Unterstützer der Genossenschaft.

Arnstadt, den 04.04.2022



Mario Hörold



Detlef Lüdicke

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

		<i>Mitglied seit</i>
Horst Gerisch	– Vorsitzender ab	10.06.2017 16.06.2019
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

Vorstand

Mario Hörold	– Kaufmännischer Vorstand	01.04.1999
Detlef Lüdicke	– Technischer Vorstand	01.07.2005

Vertreter- versammlung

58 gewählte Vertreter per 31. 12. 2021

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

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken

(zum 31.12.2021)

Arnstadt West neu

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

Arnstadt West alt

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

Arnstadt Bahnhofs- viertel/Innenstadt

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

Stadtilm

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

Arnstadt

Ostviertel/Rabenhold

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

Ichtershausen

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

Gräfenroda/Plaue

Gebhardt, Ute
Hofmann, Herbert
Klaß, Hans-Jürgen
Röser, Klaus

Mitglieder ohne Genossenschafts- wohnung

Ernemann, Bernhard
Glatz, Karin
Hiemann, Michael
Kallmeyer, Christine
Röser, Monika
Sattler, Angela
Schaubitzer, Gunter

Die Vertreterversammlung besteht aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern (§ 31 Abs. 1 der Satzung). Die letzte Vertreterwahl fand im April 2021 statt (Amtsdauer bis 2026).

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Jena, GnR 100157

Sitz: Arnstadt

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. 2021) 3.795

Anteile: (per 31. 12. 2021) 46.972

Kündigungsfrist
für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl
der Geschäftsanteile
pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

Jahresabschluss Lagebericht 2021

- 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



Der „Goethe-Schiller-Wohnpark“ mit 195 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und der WSI-Geschäftsstelle mit einem Saal wurde zwischen 2003 und 2019 umfassend modernisiert. Verbindungsbauten, Laubengänge oder neue Gebäudezugänge sind nur einige Innovationen. Weiterhin wurden drei Gebäude durch zwei Verbindungsgänge barrierefrei miteinander verbunden, auch um die Nutzung der Aufzüge und einen Besuch der WSI-Begegnungsstätte zu erleichtern. Bereits 2005 erhielt unsere Genossenschaft für den innovativen Umbau bei einem frühen Bauabschnitt den „Deutschen Bauherrenpreis“.

Lagebericht 2021

A Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie geprägt. Während das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020, im ersten Jahr der Pandemie, um über 5 % gegenüber dem Vorjahr eingebrochen war, konnte sich die deutsche Wirtschaft nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2021 wieder etwas erholen. Das Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr davor.

Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn 2021 befand sich das gesellschaftliche bzw. wirtschaftliche Leben in einem Lockdown. Die Wirtschaftsleistung war rückläufig. Im Verlauf des Jahres kam es dann nach dem schrittweisen Wegfall der Beschränkungen zu einer spürbaren Erholung der Wirtschaft. Zunehmende Material- und Lieferengpässe bremsen vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Gegen Ende des Jahres 2021 führten die erneuten Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen zu einer weiteren Dämpfung der Wirtschaftsleistung in Deutschland. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wertschöpfung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl in verarbeitenden Gewerke als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Als stabilisierender Faktor wirkte auch 2021 die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die knapp 11 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung realisierte. Die konjunkturellen Schwankungen sind traditionell in diesem Bereich der Volkswirtschaft gering, die Wachstumsraten moderat. Nach einem minimalen Rückgang im Krisenjahr 2020 gab es in 2021 wieder eine leichte Steigerung der Wirtschaftsleistung von rd. 1 %.

Auch auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2021 eine leichte Erholung. Die Zahl der Arbeitslosen ging leicht zurück, die Arbeitslosenquote fiel von 5,9 % auf 5,7 %.

Demographisch bedingt nimmt das Potential an Erwerbspersonen in Deutschland kontinuierlich ab. Somit wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken und auch die Bevölkerung in Deutschland zu stabilisieren sind Zuwanderungen aus dem Ausland in den nächsten Jahren unerlässlich.

In Thüringen ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren durch eine leicht rückläufige Tendenz gekennzeichnet. Bei einer Einwohnerzahl von rd. 2,11 Mio (30.09.2021) betrug der Rückgang in den letzten Jahren ca. 0,5 % p.a.

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

B Grundlagen des Unternehmens

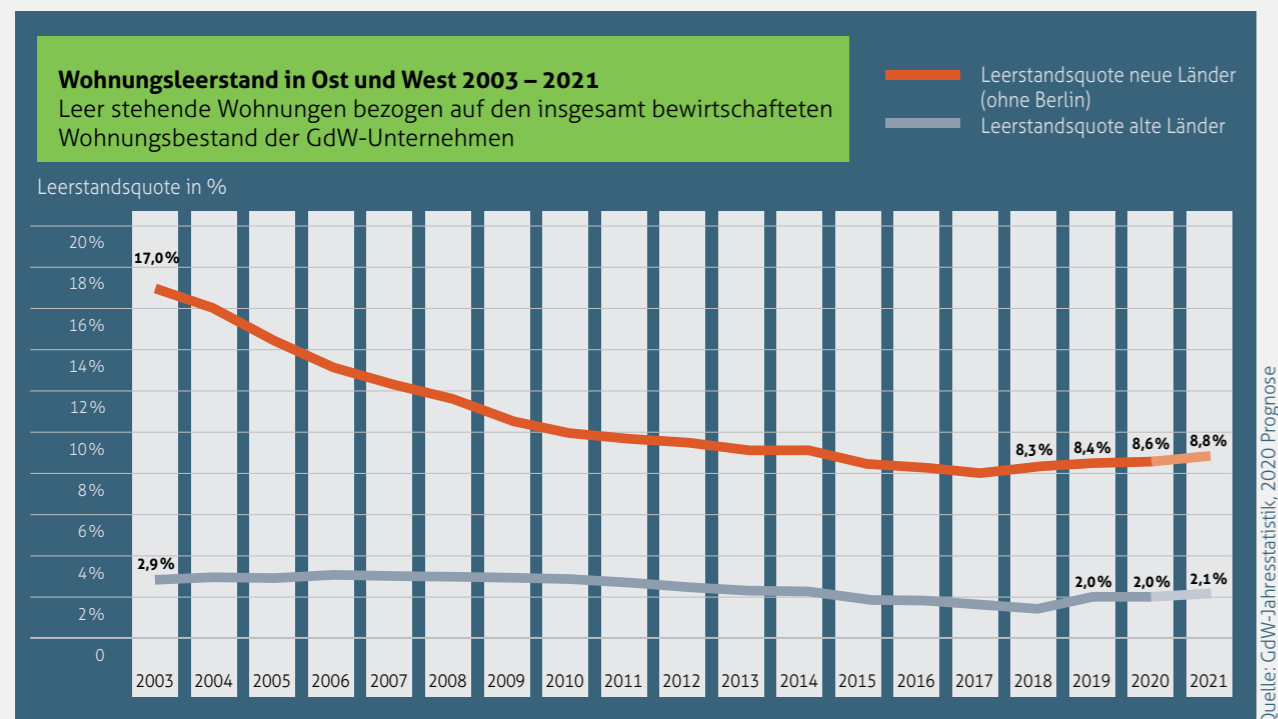
Der Ilmkreis mit seiner zentralen Lage im Freistaat Thüringen hatte zum Stichtag 30.09.2021 rd. 105.400 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben.

Die Region profitiert aufgrund der nahezu idealen Verkehrsanbindung von einer Vielzahl an Industrieansiedlungen. Der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz“ trägt im Wesentlichen dazu bei, dass hier in den letzten Jahren der höchste Industrieumsatz aller Thüringer Kreise verzeichnet werden konnte. Im Zuge der dynamischen Wirtschaftsleistung partizipiert gleichzeitig der Arbeitsmarkt. Neben einer hohen Einpendlerquote an Arbeitskräften aus benachbarten Kreisen Thüringens zeigt sich auch der Arbeitsmarkt im Ilmkreis relativ stabil.

In 2021 wurde hier eine Arbeitslosenquote von 5,4 % ermittelt, leicht unter dem Durchschnitt des Freistaates Thüringen.

Daneben kann ein nicht unerheblicher Anteil des Arbeitskräftebedarfs in der Industrie bzw. dem verarbeitenden Gewerbe nur durch ausländische Arbeitnehmer abgedeckt werden. Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Region.

Unternehmenszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Zum 31.12.2021 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt 3.538 Wohnungen, 52 Garagen, 8 gewerbliche Einheiten sowie 1.071 PKW-Stellplätze (davon 20 Parkhausplätze). Im Eigentum der Genossenschaft befand sich zum Jahresende 2021 Grund und Boden mit einer Fläche von 325.310 qm in den Städten Arnstadt, Stadtilm und Plaue sowie in den Orten Ichtershausen und Gräfenroda.



Der Immobilienbestand des Unternehmens setzte sich per 31.12.2021 wie folgt zusammen:

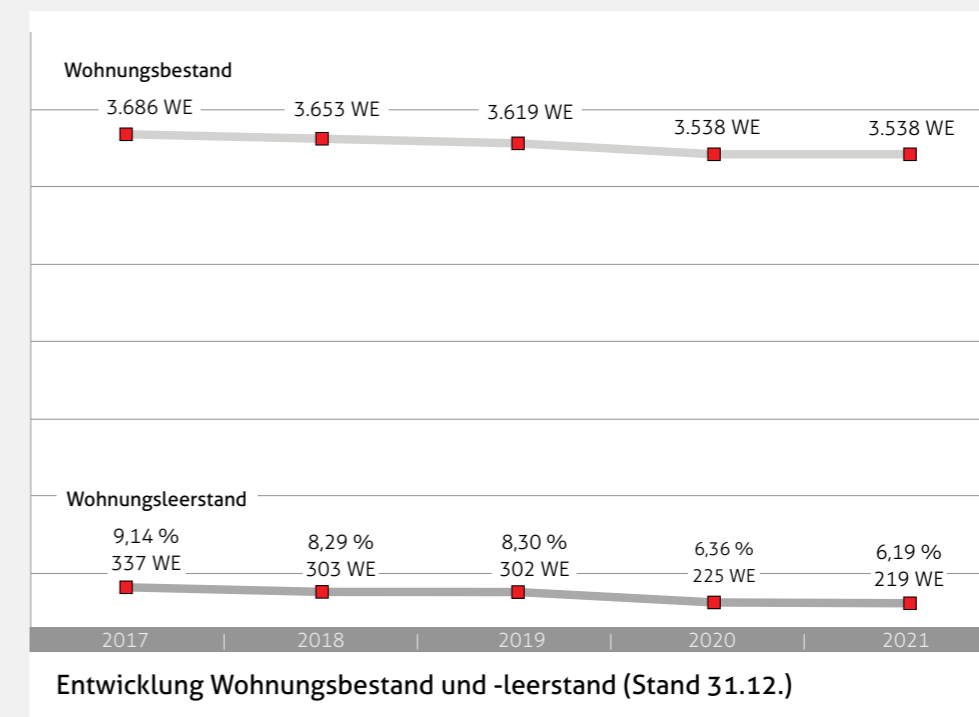
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.620	8	38	825
Gräfenroda	210	0	0	97
Ichtershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	14	79
Gesamt	3.538 (Vj. 3.538)	8 (Vj. 9)	52 (Vj. 55)	1.071 (Vj. 1.056)

Im Berichtsjahr wurde ein Reihenhaus (1 Wohnungseinheit) veräußert. Eine gewerbliche Einheit wurde zu Wohnzwecken umgewidmet.

In Gräfenroda sind im Zuge der Wohnumfeldgestaltung 19 Parkplätze neu errichtet worden, korrespondierend fielen 5 alte Stellflächen weg. Ein Stellplatz wurde in Arnstadt neu geschaffen. In Stadtilm wurden 3 alte Garagen abgerissen und ein in 2021 begonnener Neubau von 10 Garagen 2022 fertiggestellt.

Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Stichtag 31.12.2021 203.139 qm Wohnfläche sowie eine Gewerbefläche von 1.400 qm.

Das Geschäftsgebäude des Unternehmens mit einer Bürofläche von 639 qm befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.



Die Vermietungssituation der Genossenschaft hat sich im letzten Jahr weiter stabilisiert. Der Wohnungsmarkt im Einzugsbereich unseres Unternehmens bietet aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhebliches Nachfragepotential. Der hohe Bedarf an Arbeitskräften in den Gewerbegebieten des nördlichen Ilmkreises hat sich positiv auf die Vermietungssituation ausgewirkt. Nach wie vor sind die Vermietungsquoten innerhalb der Stadtorte bzw. Wohngebiete differenziert. In einigen Wohngebieten in Arnstadt sowie in Ichtershausen herrscht nahezu Vollvermietung. Die Bereiche Stadtilm und Gräfenroda sind von einem Überangebot an Wohnraum geprägt.

Grundsätzlich besteht nach barrierearmen sanierten Wohnungen eine hohe Nachfrage. Mit dem Neubau unserer Wohnanlage „Schillerstraße 40“ in Arnstadt werden wir hochwertigen Wohnraum schaffen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt können wir ein hohes Interesse bezüglich der 59 Wohnungen feststellen.

Zum 31.12.2021 standen von den 3.538 Wohnungen der Genossenschaft 219 Einheiten leer. Die Leerstandsquote betrug 6,2 % (Vj. 6,4 %).

Das Objekt „Willibald-Alexis-Straße 1-11“ in Arnstadt soll ab 2024 umfassend saniert bzw. umgebaut werden. Zum Jahresende 2021 waren von den vorhandenen 70 Wohnungen noch 11 Einheiten bewohnt. Die Genossenschaft organisiert derzeit den Leerzug des Objektes, Ziel ist die Versorgung der Mieter mit geeignetem Wohnraum innerhalb der eigenen Bestände.

Die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt satzungsgemäß grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft. Zum Jahresende 2021 erhöhte sich die Zahl der Mitglieder auf 3.795 (Vj. 3.775), die gezeichneten Geschäftsanteile stiegen auf insgesamt 46.972. Korrespondierend erhöhten sich die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder auf € 12,0 Mio (Vj. € 11,2 Mio)

Im 1. Halbjahr 2021 fand satzungsgemäß die Wahl der Vertreter der Genossenschaft per Briefwahl statt. Es wurden im Ergebnis 58 Vertreter sowie notwendige Ersatzvertreter in 8 Wahlbezirken für die Amtszeit bis 2026 gewählt.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2021 zu den Regularien des Jahresabschlusses 2020 konnte aufgrund der Corona-Kontaktbeschränkungen nicht in Präsenzform stattfinden. Notwendige Beschlüsse, u.a. auch zur Dividendenzahlung, wurden im Umlaufverfahren gefasst.

Für die neu gewählten Vertreter fand satzungsgemäß im 2. Halbjahr 2021 eine weitere Vertreterversammlung statt. Hier wurde den anwesenden Vertretern u.a. das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung des gesetzlichen Prüfungsverbandes zur Kenntnis gegeben.

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt werden. Trotz zum Teil ungünstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen aufgrund der pandemischen Lage haben wir unsere wirtschaftlichen Zielstellungen erreicht. Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von T€ 2.267 lag mit T€ 469 deutlich über Vorjahresniveau. Aus dem operativen Geschäft wurde ein positives Betriebsergebnis in Höhe von T€ 2.182 (Vj. T€ 1.782) erwirtschaftet, vgl. hierzu Abschnitt III. Ertragslage.

Aus dem Jahresüberschuss wurden bei der Aufstellung des Abschlusses satzungskonform 10 % in die gesetzliche Rücklage (T€ 227) sowie 40 % in Gewinnrücklagen (T€ 907) eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages wird zum 31.12.2021 ein Bilanzgewinn von T€ 1.885 ausgewiesen. Über die Verwendung des Bilanzgewinnes wird die Vertreterversammlung im Rahmen der Beschlussfassung zu den Regularien zum Jahresabschluss beschließen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzten sich wie folgt zusammen:

	2021 (T€)	2020 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	12.455	12.364	+ 91
Erlösschmälerungen	- 708	- 773	+ 65
Nettomieten	11.747	11.591	+ 156
Sonstige Erlöse	402	412	- 10
Erlöse Umlagenabrechnung	5.150	4.957	+ 193
Gesamt	<u>17.299</u>	<u>16.960</u>	<u>+ 339</u>

Die Nettomieten stiegen im Berichtsjahr um T€ 156. Der Anstieg des Sollmietenaufkommens resultiert im Wesentlichen aus realisierten Modernisierungsumlagen sowie Neuvertragsabschlüssen. Die Reduzierung der Erlösschmälerungen ist hauptsächlich auf eine verbesserte Vermietungssituation bzw. Stilllegung/Abriss des Objektes „Schillerstraße 42-42e“ im IV. Quartal 2020 (Basiseffekt) zurückzuführen. Die Erlöse Umlagenabrechnung betreffen jeweils die abgerechneten Betriebs-/Heizkosten gegenüber den Wohnungsnutzern.

Insgesamt erhöhte sich die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete 2021 für unsere Wohnungsbestände auf € 4,97/qm (Vj. € 4,90/qm). Der Branchendurchschnitt für die Mitgliedsunternehmen (Genossenschaften/kommunale Gesellschaften) des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) wird für das Jahr 2020 mit € 5,17/qm im Monat angegeben.

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

Im Geschäftsjahr 2021 konnte analog der Vorjahre eine umfangreiche Bau-, Modernisierungs- bzw. Instandhaltungstätigkeit abgerechnet werden. Ein Hauptaugenmerk unserer Bestandsbewirtschaftung gilt der zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung unserer Immobilienbestände. Im Frühjahr 2021 erfolgte nach umfangreicher Planungsphase der Baubeginn für unser größtes Neubauvorhaben der letzten 3 Jahrzehnte. In der Arnstädter Schillerstraße entstehen 59 hochwertige Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 5.200 qm in einem großzügigen Stadtrandareal mit zentraler Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Die ersten Bezüge sind im IV. Quartal 2023 geplant, die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Mitte 2024

avisiert. Die zu erwartenden Gesamtbaukosten werden derzeit bei ca. € 16,5 Mio erwartet und liegen damit nur rd. 5 % über den ursprünglich geplanten Kosten. Per 31.12.2021 sind bisher Gesamtkosten incl. Planungs- und Eigenleistungen in Höhe von T€ 2.583 (davon T€ 2.084 in 2021) angefallen.

Für die Finanzierung der Baumaßnahme ist ein langfristiges Darlehen in Höhe von € 10,0 Mio vereinbart, dessen Zinsbindung bis zum Ende der Laufzeit gesichert ist.

Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr analog der Vorjahre in der energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Wesentliche Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2021 betrafen die Gebäude:

• **Stadtilm**

Lindenstraße 10–18 Fassadensanierung mit Balkonneubau; Erneuerung der Fenster; Neubau Garagen und PKW-Stellplätze

• **Gräfenroda**

Straße des Friedens 14–18 Fassadensanierung mit Balkonanbau; Erneuerung der Fenster/Hauseingangsbereiche

• **Gräfenroda**

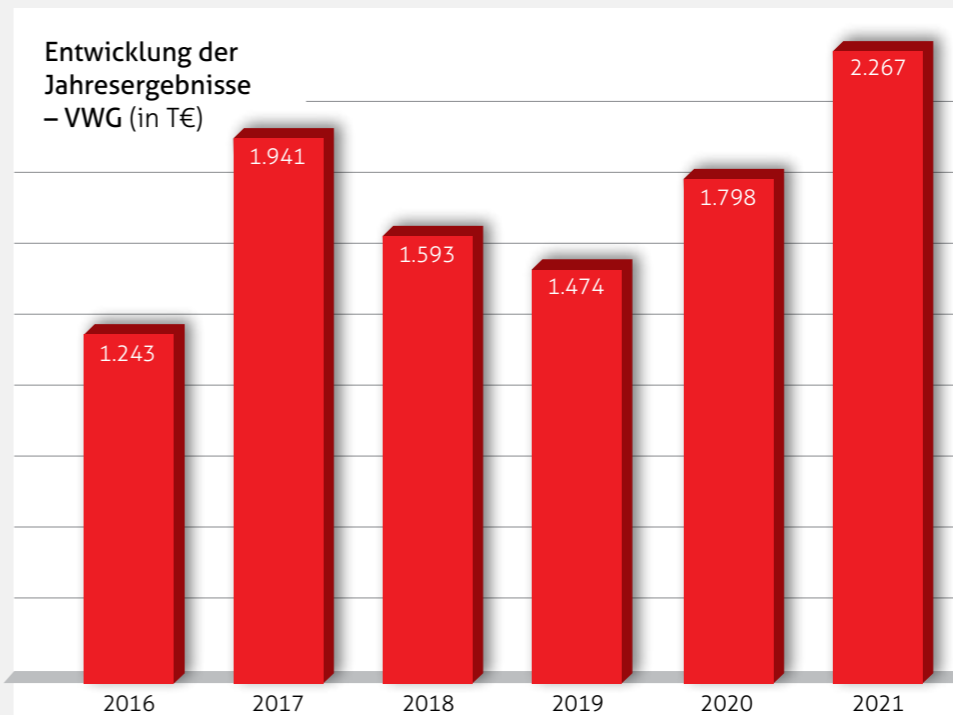
Straße des Friedens 17–21 energetische Fassadensanierung; Erneuerung der Fenster/Hauseingangsbereiche

• **Gräfenroda**

Straße der Einheit 4–6 Neubau von 19 PKW-Stellplätzen

Im Instandhaltungsbereich mussten in den letzten Jahren deutliche Budgeterhöhungen veranschlagt werden. Für die Herrichtung von 96 Wohnungen zur Wiedervermietung sind in 2021 rd. € 2,0 Mio angefallen. Ein weiterer Schwerpunkt im Instandhaltungsbereich betraf die Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung, Brandschutz).

Die Instandhaltungskosten lt. Gewinn- und Verlustrechnung betragen im Berichtsjahr T€ 3.124 (Vj. T€ 3.382).



Neben den aktivierten Baukosten für das Neubauvorhaben sind in 2021 insgesamt weitere € 2,3 Mio für Modernisierungsleistungen aktiviert worden. In der Summe enthalten sind T€ 384 Baukosten für die umfassende Sanierung von 15 Einzelwohnungen mit einer wesentlichen Verbesserung der Ausstattungsstandards gegenüber dem ursprünglichen Zustand.

Der organisatorische Aufbau des Unternehmens stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	Beschäftigte	
	2021	2020
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Technik	7	8
Wohnungswirtschaft	9	8
Auszubildende	1	0
	27	26

Insgesamt 5 Beschäftigte waren in Teilzeit angestellt. Im III. Quartal 2021 hat eine Auszubildende die 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau aufgenommen. Während des Berichtsjahres waren 4 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter tätig.

Aufgrund der Pandemiesituation mussten während des Geschäftsjahres Arbeitsabläufe neu strukturiert bzw. organisiert werden. Einigen Mitarbeitern wurde die Möglichkeit des mobilen Arbeitens eingeräumt, sie waren zeitweise von zu Hause aus tätig. Die Personalkosten betragen im Berichtsjahr T€ 1.394 (Vj. T€ 1.362).

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

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

gegründet 1999

Kapitalanteil 100 %

Leistungen: Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie sowie die gesamte Nebenkostenabrechnung; Grünlandpflege, Reinigung, Hauswartdienste, sonstige gebäudenaher Dienstleistungen, Elektrogewerk

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Geschäftsführer zum 31.12.2021 1 Prokuristin, 21 Mitarbeiter sowie 3 Auszubildende. Daneben sind 4 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter tätig.

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

gegründet 2006

Kapitalanteil 100 %

Leistungen: Bau- und Instandhaltungsbereich, (Hochbau, Tiefbau, Innenausbau- und Haustechnikgewerke)

Im Geschäftsjahr wurde eine ortsansässige Kanal- und Rohrreinigungsfirma übernommen und in das Gewerkespektrum der VGI integriert.

Zum 31.12.2021 waren neben dem Geschäftsführer, 1 Prokurist, 50 Mitarbeiter und 13 Auszubildende sowie ein geringfügig Beschäftigter angestellt.

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

gegründet 2007

Kapitalanteil 100 %

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

Neben der Geschäftsführerin waren Ende 2021 insgesamt 7 Teilzeitbeschäftigte angestellt. Während des Jahres waren mehrere ehrenamtliche Helfer unterstützend tätig.

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

Kapitalanteil 5 %

strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

Die folgende Übersicht zur Vermögenslage zeigt die einzelnen Vermögens- und Schuldposten in zusammengefasster Form:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	113.846,6	91,5	113.099,2	91,4
Umlaufvermögen	10.613,3	8,5	10.588,8	8,6
Rechnungsabgrenzungsposten	15,2	0,0	9,8	0,0
Vermögen insgesamt	124.475,1	100,0	123.697,8	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	69.241,4	55,6	66.497,7	53,8
Rückstellungen	483,3	0,4	451,7	0,4
Verbindlichkeiten	54.687,9	43,9	56.680,1	45,8
Rechnungsabgrenzungsposten	62,5	0,1	68,3	0,0
Kapital insgesamt	124.475,1	100,0	123.697,8	100,0

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahresstichtag um 1,8 %-Punkte auf 55,6 %. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Geschäftsguthaben der Mitglieder sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2021 abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 erhöhte sich zum Vorjahresstichtag um T€ 777 auf T€ 124.475.

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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	113.848,4	113.101,8	+ 746,6
kurzfristig liquidierbares Vermögen	457,0	772,2	- 315,2
liquides Vermögen	4.644,4	4.672,8	- 28,4
Vermögen insgesamt	118.949,8	118.546,8	+ 403,0
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	68.853,7	65.981,3	+ 2.872,4
langfristige Schulden	46.206,9	49.118,6	- 2.911,7
langfristiges Kapital	115.060,6	115.099,9	- 39,3
kurzfristige/mittelfristige Schulden	3.889,2	3.446,9	+ 442,3
Kapital insgesamt	118.949,8	118.546,8	+ 403,0

D
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

I. Vermögenslage

Das langfristige Vermögen zum 31.12.2021 ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Es wurde unterstellt, dass 65 % der in 2022 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit dem mittelfristigen Bereich zuzuordnen sind.

Es ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 1.212 (Vj. T€ 1.998) sowie ein Anlagendeckungsgrad von 101,1 % (Vj.101,8 %), vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den finanziellen Leistungsindikatoren.

II. Finanzlage

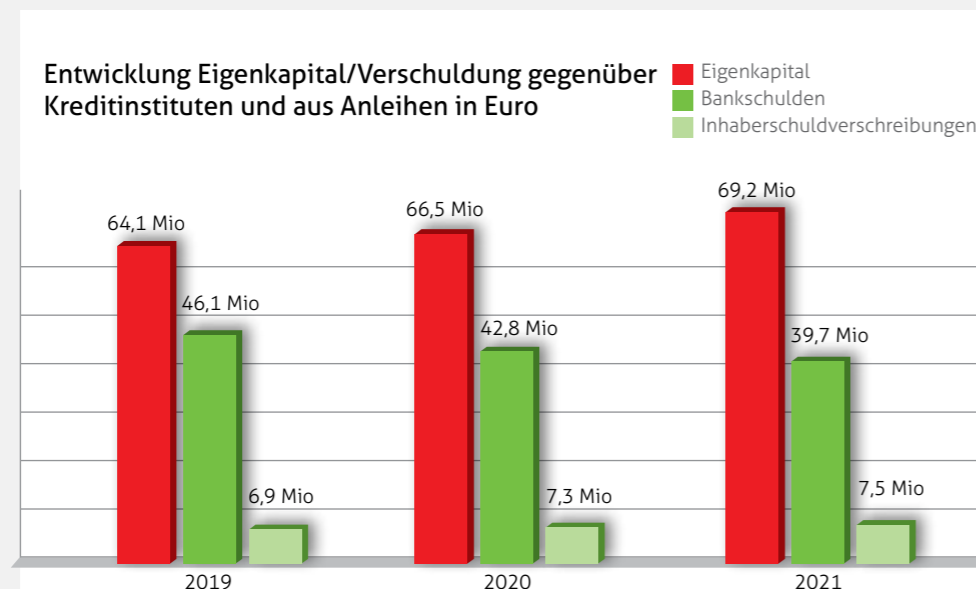
Im Berichtsjahr 2021 war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Interne Zielvorgaben der Liquiditätsvorhaltung wurden durchgehend eingehalten.

Zur Finanzierung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen hat das Unternehmen in 2021 zwei Darlehen im Volumen von insgesamt T€ 1.550 aufgenommen. Planmäßige Tilgungen wurden in Höhe von T€ 4.537 geleistet. Nach Abrechnung zweier Darlehen aus 2020 konnte der Genossenschaft durch die KfW im Geschäftsjahr 2021 ein Tilgungszuschuss von T€ 81 ausgereicht werden. Zum 31.12.2021 betragen die Darlehensstände gegenüber Kreditinstituten € 39,7 Mio (Vj. € 42,8 Mio).

Die Zinsbindungsfristen der Bankkredite liegen im Schnitt zwischen 5 und 15 Jahren, für das vertraglich gebundene Darlehen Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40“ wurde die Zinsbindung bis Laufzeitende (2050) vereinbart.

Aufgrund der in den letzten Jahren günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten sank die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Bankdarlehen auf 1,83 % p.a. (Vj. 1,98 %).

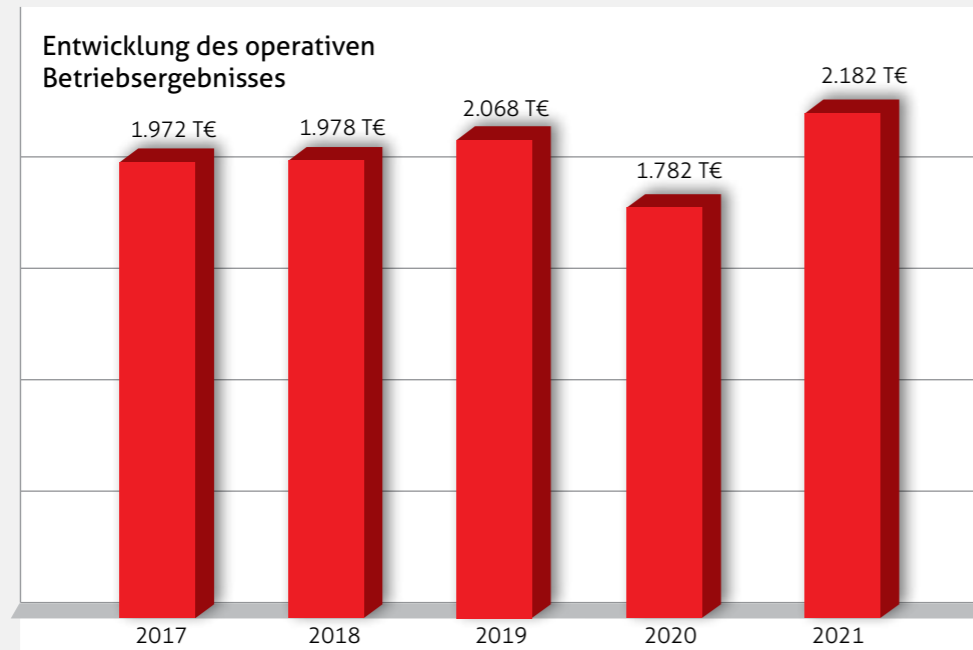
Zusätzlich begibt die Genossenschaft an Mitglieder Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von 1, 3 bzw. 5 Jahren. Zum Jahresende 2021 lag das Volumen der Anleihen bei € 7,45 Mio. Der durchschnittlich hierfür gezahlte Zins betrug in 2021 1,78 % (Vj. 1,89 %).



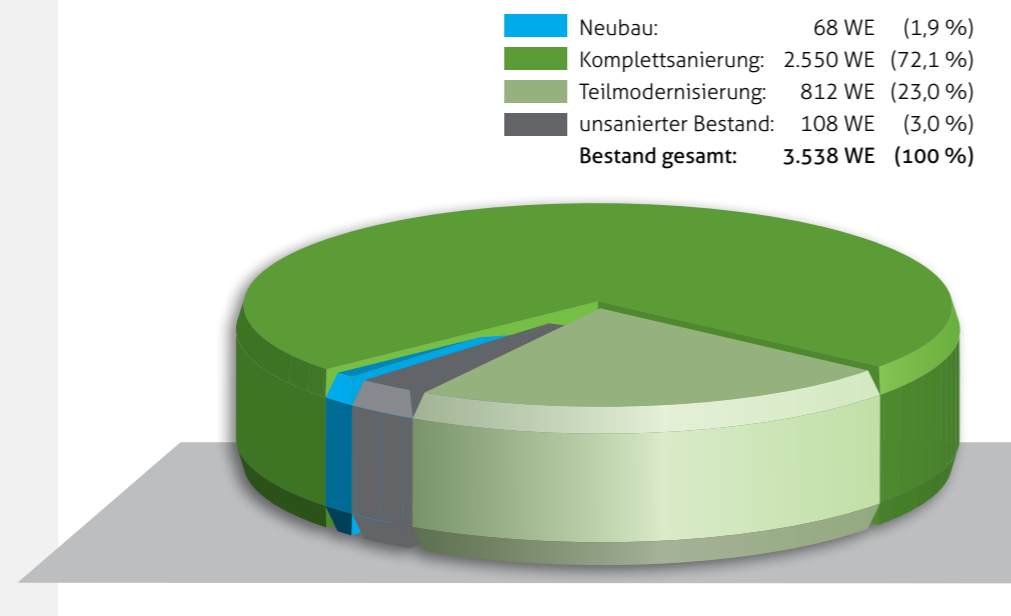
Über die Finanzlage, die Herkunft sowie die Verwendung der Finanzmittel gibt die nachfolgende Kapitalflussrechnung in Anlehnung an den deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 Auskunft.

	2021 (T€)
Jahresüberschuss	+ 2.267
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.761
Zunahme Rückstellungen	+ 22
Buchgewinne aus Anlagenabgang	- 78
Bereinigung Ertrag Abrisszuschuss	- 101
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 18
Cashflow	+ 5.853
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 199
Zunahme kurzfristige Passiva	+ 726
Zinsaufwendungen	+ 971
Zins- und Beteiligungserträge	- 139
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7.212
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	+ 3
Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.544
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	+ 111
Erhaltene Ausschüttungen	+ 139
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.291
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 757
Eintrittsgelder	+ 6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 1.550
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen (Abriss)	+ 260
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.537
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	+ 202
Dividendenzahlung	- 220
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 3
Gezahlte Zinsen	- 971
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.950
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	- 29
Finanzmittelbestand am 01.01.2021	4.673
Finanzmittelbestand am 31.12.2021	4.644
Veränderung	- 29

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 7.212) reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Überschuss von T€ 1.704.



Modernisierungsgrad der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt
Stand 31.12.2021



III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft sehr erfolgreich verlaufen. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.267 (Vj. T€ 1.798) erzielt. Nach Bereichen ergibt sich folgende Zusammensetzung:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Betriebsergebnis	+ 2.182	+ 1.782	+ 2.068
Finanzergebnis	+ 56	+ 24	+ 5
neutrales Ergebnis	+ 29	- 8	- 599
	<u>+ 2.267</u>	<u>+ 1.798</u>	<u>+ 1.474</u>

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

Die Nettomieten sind im Berichtsjahr um rd. 1,3 % (T€ 156) gegenüber dem Vorjahr gestiegen, sowohl Sollmieten als auch die Erlösschmälerungen entwickelten sich positiv.

Bei den Instandhaltungsaufwendungen (T€ 3.124) gab es gegenüber dem Geschäftsjahr einen Rückgang von rd. T€ 258. Im Instandhaltungsbereich lag der Anteil der aktivierungspflichtigen Kosten diesmal höher als im Vorjahr.

Positiv auf das Betriebsergebnis wirkten ebenfalls niedrigere Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 126).

Leichte Aufwandserhöhungen gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 ergaben sich bei den sonstigen Verwaltungsaufwendungen, Personalkosten sowie den planmäßigen Abschreibungen.

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

Im neutralen Bereich wurde ein leicht positives Ergebnis erreicht.

Den Buchgewinnen aus dem Verkauf eines Reihenhauses und den Zuschüssen für eine Abrissmaßnahme standen im Wesentlichen korrespondierend Abrisskosten sowie Kosten eines Wohngebäudefreizuges gegenüber.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2021	2020
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,3 %	2,7 %
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	7,6 %	8,7 %
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	46,2 %	50,4 %
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	9,4	9,7
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 15,27/qm	€ 16,54/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	110,2 %	133,5 %
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 348,95/VE	€ 321,31/VE

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

Die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung stiegen im Wesentlichen durch erhöhte sächliche Verwaltungs- bzw. Personalkosten.

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2020 € 452,- 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 Fehlentwicklungen bzw. Planabweichungen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren. Dies wird durch ein angemessenes Risikomanagement und internes Kontrollsystem sichergestellt. Hierzu gehören neben internen Kontrollen ein kontinuierliches Berichtswesen der Abteilungen an die Geschäftsführung. Im Ergebnis erfolgt durch den Vorstand eine regelmäßige Auswertung ausgesuchter Unternehmenskennziffern. Bei Abweichungen werden Ursachen analysiert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Im Rahmen der periodisch stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrates bzw. seiner Ausschüsse (Finanz- und Baubereich) erstattet der Vorstand regelmäßig Bericht.

Im Zuge des Beteiligungsmanagements lässt sich die Geschäftsführung von den Verantwortlichen der Tochtergesellschaften/Beteiligungsunternehmen über Geschäftsverlauf und die wirtschaftlichen Ergebnisse berichten. Kontroll- und Weisungspflichten nimmt der Vorstand in den Gremiensitzungen (Aufsichtsrat/Gesellschafter) der Tochtergesellschaften wahr.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, die sich mittel- und langfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Daneben existieren unterschiedlichste entwicklungsbeeinträchtigende Risiken für den Unternehmensfortbestand.

Die Corona-Pandemie hat das gesellschaftliche bzw. wirtschaftliche Leben in den letzten beiden Jahren stark beeinflusst. Obwohl die Immobilienwirtschaft eher mittelbar von der Pandemie betroffen ist, sind die Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb zum Teil deutlich zu spüren. Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen infolge von Lieferengpässen und Personalmangel münden in stetig anziehenden Preisen für Leistungen im Baubereich. Hinzu kommen neue regulatorische, fiskalische Vorschriften, die zu einem weiteren Kostenauftrieb bei der Bewirtschaftung von Immobilien führen. Die Entwicklung der Rohstoff- und Energiemärkte wird sich weiterhin dämpfend auf den Wohnungsbau auswirken.

Die Wohnungswirtschaft ist unmittelbar von der demographischen Entwicklung mit rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen betroffen. Im Einzugsbereich unserer Genossenschaft haben sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren stabilisiert. Das Vermietungsgeschäft des Unternehmens hat sich aufgrund der günstigen regionalen Entwicklung leicht verbessert, u.a. auch durch eine deutliche Nachfrage von ausländischen Arbeitskräften nach Wohnraum. Kurzfristig rechnen wir mit einem weiteren Nachfrageschub durch die Ansiedlung eines größeren ausländischen Industrieunternehmens.

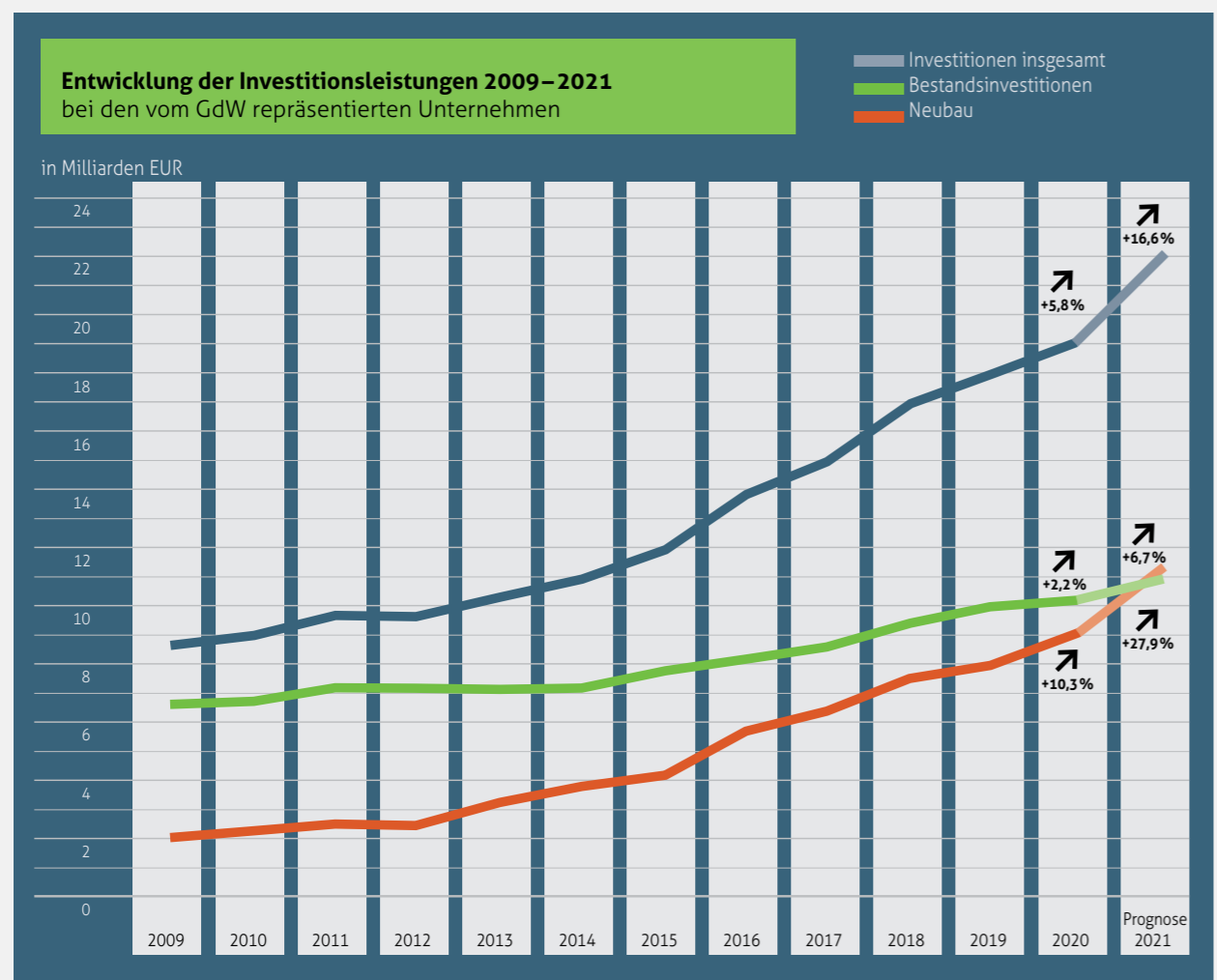
Im Unternehmen existiert eine 8-jährige Finanz- und Wirtschaftsplanung mit einer entsprechenden Investitionsplanung für unseren Immobilienbestand, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird.

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Für den angegebenen Planungszeitraum erwarten wir positive Jahresergebnisse zwischen € 1,3 bis € 2,1 Mio jährlich. Im Geschäftsjahr 2022 planen wir mit einem Jahresüberschuss von rd. € 2,0 Mio sowie einem Betriebsergebnis im Spektrum zwischen € 1,9 Mio bis € 2,0 Mio.

Eines der wichtigsten Unternehmensziele bleibt die Sicherung der Einnahmeseite über Mieterlöse unter Berücksichtigung eines ausgewogenen ortsüblichen Mietpreisniveaus.

Im Zeitraum 2022 bis 2024 werden wir in einer 2. Phase (1. Phase: 2016 – 2019) die Nutzungsgebühren für Bestandswohnungen im Durchschnitt um 3,5 bis 4,5 % anheben. Korrespondierend werden die Mietpreise für Neuvermietung schrittweise angepasst. Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit einem Anstieg der Nettomieten von mindestens T€ 150 gegenüber dem Vorjahr, wobei bei steigenden Sollmieten auch ein leichter Rückgang der Erlösschmälerungen wegen Leerstand einkalkuliert ist.



Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in unserem mittelfristigen Bauprogramm finanzielle Volumina zwischen € 5,0 bis € 9,0 Mio p.a. eingeplant. Wichtigstes Projekt 2022 ist die Fortführung der Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40“ in Arnstadt. Die Wohnanlage mit 59 Wohnungen in gehobenem Standard soll bis Mitte 2024 komplett fertiggestellt werden. Mit einem Teilbezug des 1. Bauabschnittes rechnen wir bereits zum Ende des Jahres 2023.

Für ein weiteres größeres Bauprojekt haben wir im Geschäftsjahr 2021 mit dem Ideenwettbewerb begonnen. Das Objekt „Willibald-Alexis-Straße 1–11“ in Arnstadt soll ab 2024 grundlegend saniert werden. Nach dem kompletten Freizug werden wir ab Mitte 2022 mit der aktiven Planungsphase beginnen.

Neben dem anspruchsvollen Bauprogramm der kommenden Jahre wird der Instandhaltungsbereich stärker in den Fokus rücken. Hier gilt es, die Bestandsimmobilien, insbesondere die Leerwohnungen bei Mieterwechsel nachhaltig zu sanieren. Für unsere Gebäude steht das Ziel, die Energieverbräuche kontinuierlich zu reduzieren. Im Plan 2022 ist im Instandhaltungsbereich bereits ein Rekordbudget von € 3,9 Mio vorgesehen.

In den kommenden Jahren werden wir an unseren anspruchsvollen Unternehmenszielen weiterarbeiten. Ausgehend von einer stabilen Wohnungsnachfrage in der Region wollen wir die Vermietungsquote des Unternehmens kontinuierlich verbessern, insbesondere in den Wohngebieten mit bisher überdurchschnittlichen Leerständen. Hierzu ist ein breit aufgestelltes Wohnungsportfolio Voraussetzung, um die unterschiedlichsten Nachfragegruppen mit Wohnraum versorgen zu können. Gleichzeitig legen wir auf die Qualität und Ausstattung unserer Bestände ein hohes Augenmerk. Mit einem gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiterteam werden wir die Dienstleistungen für unsere Mieter und Mitglieder weiter verbessern.

Die Genossenschaft ist für die Zukunft personell und wirtschaftlich gut aufgestellt.

Arnstadt, den 16. März 2022

D. Lüdicke
Vorstand

M. Hörold
Vorstand

Bilanz per 31. 12. 2021

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		40.259,28	15.667,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	108.854.660,52		110.306.615,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.098.103,65		987.849,38
3. Grundstücke ohne Bauten	758.928,47		758.928,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	639,65		675,05
5. Technische Anlagen und Maschinen	159.456,49		152.417,97
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.511,39		124.337,67
7. Anlagen im Bau	2.583.173,45		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	9.944,93	113.577.418,55	521.335,21
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.886,43		88.886,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500,00		5.000,00
3. Beteiligungen	137.500,00	228.886,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		113.846.564,26	113.099.213,77
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.525.347,04		5.150.961,95
2. Andere Vorräte	10.932,73		7.533,00
3. Geleistete Anzahlungen	110.448,53	5.646.728,30	82.551,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.157,15		41.290,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		609,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.790,45		54.650,80
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.051,67		149.091,95
5. Sonstige Vermögensgegenstände	162.215,32	322.214,59	429.263,33
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.644.366,22	4.672.823,87
Umlaufvermögen insgesamt		10.613.309,11	10.588.775,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15.207,42	9.766,85
Bilanzsumme		<u>124.475.080,79</u>	<u>123.697.756,46</u>

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	312.397,95		348.632,95
2. der verbleibenden Mitglieder	11.992.219,97		11.235.152,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	75.161,10	12.379.779,02	167.808,43
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>		<i>(€ 12.009,00)</i>	<i>(€ 20.870,38)</i>
II. Kapitalrücklagen		266.373,77	260.648,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.095.870,75		16.869.207,89
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	13.911.258,42	53.902.484,45	11.547.029,99
IV. Bilanzgewinn		1.885.280,94	2.429.294,97
Eigenkapital insgesamt		68.433.918,18	65.753.130,80
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV		807.452,00	744.542,00
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		483.266,00	451.724,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	7.524.281,95		7.319.087,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.754.191,64		42.825.180,65
3. Erhaltene Anzahlungen	5.199.592,94		5.096.967,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.060,92		54.247,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.474.359,92		881.596,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	489.663,87		272.201,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten	173.753,77	54.687.905,01	230.783,56
<i>davon aus Steuern:</i>		<i>(€ 68.787,39)</i>	<i>(€ 137.333,31)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>		<i>(€ 773,78)</i>	<i>(€ 860,16)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		62.539,60	68.295,21
Bilanzsumme		<u>124.475.080,79</u>	<u>123.697.756,46</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.207.816,41		16.871.090,48
b) aus Betreuungstätigkeit	4.850,42		4.877,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>85.887,27</u>	17.298.554,10	83.710,43
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		374.385,09	157.061,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		60.578,00	66.641,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		386.560,58	510.352,00
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.981.406,27</u>	<u>8.811.624,74</u>
6. Rohergebnis		9.138.671,50	8.882.108,80
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.140.862,54		1.122.604,74
b) Soziale Abgaben	<u>253.123,48</u>	1.393.986,02	239.073,37
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.742.795,80	3.731.507,86
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		598.200,34	694.014,41
10. Erträge aus Beteiligungen		136.500,00	105.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		<i>(€ 110.000,00)</i>	<i>(€ 80.000,00)</i>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.598,61	740,70
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		972.060,46	1.096.529,47
<i>davon aus Abzinsung:</i>		<i>(€ 621,00)</i>	<i>(€ 1.340,00)</i>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>8.067,70</u>	<u>8.900,30</u>
14. Ergebnis nach Steuern		2.562.659,79	2.095.219,35
15. Sonstige Steuern		<u>296.031,16</u>	<u>296.985,59</u>
16. Jahresüberschuss		2.266.628,63	1.798.233,76
17. Gewinnvortrag		751.966,62	810.884,59
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		226.662,86	179.823,38
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Rücklagen		906.651,45	0,00
20. Bilanzgewinn		<u>1.885.280,94</u>	<u>2.429.294,97</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 2021 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 2021 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 2021

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 31.12.2021 in Höhe von T€ 8,6 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 12,4. 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 aus den Anlagen im Bau betreffen 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 31.12.2021	T€	1.718,6
Jahresüberschuss 2021	T€	114,8

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2021	T€	1.558,2
Jahresüberschuss 2021	T€	193,7

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2021	T€	51,2
Jahresüberschuss 2021	T€	7,4

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 5.525,3 (Vj. T€ 5.151,0) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 5.199,6 (Vj. T€ 5.097,0) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 5,1 (Vj. T€ 8,3) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2021 enthält T€ 6.307,9 (Vj. T€ 5.574,4) 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 diverser Bauvorhaben wurden Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. Weiterhin erfolgte eine Einstellung in den Sonderposten für Tilgungszuschüsse (KfW-Förderprogramm) für die Baumaßnahme Karl-Lieb-knecht-Straße 34-50 in Ichtershausen. 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€ 256,0 und Betriebskosten der WEG von T€ 90,8.

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€ 17.207,8) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.732,9 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 708,2
- abgerechnete Betriebskosten	T€	5.149,3
- sonstige Umsatzerlöse	T€	33,8

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 60,6 (Vj. T€ 66,6) entstanden aufgrund von Baubetreuungen für Komplexmodernisierungen.

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

- Versicherungsleistungen	T€	83,9
- Erträge aus Zuschüssen	T€	101,0
- Abgänge Anlagevermögen	T€	87,6

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	3.123,6	(Vj. T€ 3.382,5)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	5.514,3	(Vj. T€ 5.130,3)
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	343,5	(Vj. T€ 298,8)

Bereits in den Jahren 2010 und 2011 wurden die Gebäude Karl-Marien-Straße 46–50 und Klausstraße 14–24 inkl. der Fenster, der Fassaden, der Dächer und der Hauseingänge umfassend saniert. Neue Balkone oder Loggien wurden angebaut. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen erfolgte eine Lückenbebauung (Gebäude mit gelber Fassade). Zum Abschluss der Arbeiten wurde das Wohnumfeld neu gestaltet.



Im Zeitraum von 2011 bis 2013 wurden in der Biel-feld- und der Hedanstraße die Fassaden von fünf Gebäuden neu gestaltet. Neben der Erneuerung der Fenster, der Eingänge und der Fassaden wurden auch neue Balkone angebaut. Dabei wurden bei zwei Gebäuden an der Straßenseite vollständig verglaste Balkone installiert.



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 und Auszubildende) 24 Arbeitnehmer (Vj. 23):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	7	3
Technische Mitarbeiter	7	1
Bereich Wohnungswirtschaft	9	1
Allgemeine Verwaltung	1	-

3. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2021	3.775
Zugang 2021	267
Abgang 2021	247
Stand 31.12.2021	3.795

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder einschließlich Guthaben aus freiwilligen Anteilen haben sich im Geschäftsjahr um T€ 757,1 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 Michael Krisch - Mitglied
Herr Werner Gerling - Mitglied
Herr Jörg Neumann - Mitglied
Herr Christian Fritsche - Mitglied
Frau Petra Ballenthin - Mitglied

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für das Bauvorhaben Lindenstraße 10-18 in Stadtilm bestehen zum 31.12.2021 Verpflichtungen in Höhe von € 0,4 Mio. sowie aus dem geplanten Neubau in der Schillerstraße 40 in Arnstadt Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von € 12,8 Mio.

Für die Anschaffung eines neuen Aufzuges im Jahr 2022 im Objekt Goethestraße 33 in Arnstadt wurde eine Anzahlung in Höhe von T€ 24 geleistet.



Ein städtebaulicher Missstand wurde beseitigt, als zwischen 2011 und 2013 die beiden Objekte Obere Weiße 2-6 und Kleine Rosengasse 22 neu gebaut wurden. Damit entstanden 36 moderne Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Gefördert wurde dieses Neubauprojekt durch das Innenstadstabilisierungsprogramm des Freistaats Thüringen.

Das Gebäude Saalfelder Straße 1d–f wurde in den Jahren 2009 und 2010 grundhaft saniert und umgebaut. Dabei wurden u. a. auch die Grundrisse der Wohnungen vergrößert. Ein Aufzug pendelt zwischen den Stockwerken. Alle 39 Wohnungen erhielten einen Balkon an der Rückseite. Heute zählt dieses Gebäude zu den schönsten in unserem Bestand.



In den beiden Jahren 2014 und 2015 erfolgte die Sanierung der Fassade des Gebäudes Alexander-Winckler-Straße 25–35 in Arnstadt-Ost. Dabei wurde auch ein Aufzug installiert. Damit dieser auch von den Wohnungen in den oberen Etagen der beiden benachbarten Treppenaufgänge bequem erreicht werden kann, wurde in der vierten Etage ein Laubengang angebaut.



8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.266,6 ab. Gemäß § 40 der Satzung werden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage sowie 40 % in andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von T€ 1.885,3 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 i. H. v. T€ 224,5
- Einstellung eines Betrages von T€ 1.131,2 in andere Ergebnisrücklagen (60 % des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 529,6

Arnstadt, den 16. März 2022

D. Lüdicke
Vorstand

M. Hörold
Vorstand

Anlagenpiegel 2021 – Anlage 1 –

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	AK/HK 31.12.2021 €	kumul. zum 01.01.2021 €	des GJ €	auf Abgänge €	kumul. zum 31.12.2021 €	zum 31.12.2021 €	zum 31.12.2020 €
Immaterielle VG	113.328,83	42.198,87	4.968,55		150.559,15	97.661,07	17.607,35	4.968,55	110.299,87	40.259,28	15.667,76
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	190.607.980,11	2.167.550,23	31.444,76	22.379,98	192.766.465,56	80.301.364,28	3.618.399,34	7.958,58	83.911.805,04	108.854.660,52	110.306.615,83
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	1.920.718,69	178.239,54	851,32		2.098.106,91	932.869,31	67.619,33	485,38	1.000.003,26	1.098.103,65	987.849,38
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	1.862,49	35,40		1.897,89	639,65	675,05
Techn.-Anl. und Maschinen	211.876,35	26.515,24			238.391,59	59.458,38	19.476,72		78.935,10	159.456,49	152.417,97
Andere Anlagen, BGA	484.610,33	34.867,78	45.798,02		473.680,09	360.272,66	37.747,66	36.851,62	361.168,70	112.511,39	124.337,67
Anlagen im Bau	0,00	2.084.218,22		498.955,23	2.583.173,45	0,00			0,00	2.583.173,45	0,00
Bauvorbereitungskosten	521.335,21	9.944,93		-521.335,21	9.944,93	0,00			0,00	9.944,93	521.335,21
Sachanlagen gesamt	194.507.986,70	4.501.355,94	78.094,10	0,00	198.931.228,54	81.655.827,12	3.743.278,45	45.295,58	85.353.809,99	113.577.418,55	112.852.159,58
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	5.000,00		2.500,00		2.500,00	0,00			0,00	2.500,00	5.000,00
Beteiligungen	137.500,00				137.500,00	0,00			0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen gesamt	278.135,43	0,00	2.500,00	0,00	275.635,43	46.749,00	0,00	0,00	46.749,00	228.886,43	231.386,43
Anlagevermögen gesamt	194.899.450,96	4.543.534,81	85.562,65	0,00	199.357.423,12	81.800.237,19	3.760.885,80	50.264,13	85.510.858,86	113.846.564,26	113.099.213,77

Eigenmittelquote

Berechnung für Eigenmittelquote (EMQ):

Eigenkapital + Rückstellungen für Baustandhaltung
+ (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für
Investitionszulagen) × 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen

$$EMQ = \frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Baustandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen) \times 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Durchschnittliche Eigenmittelquote in %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alte Länder										
Genossenschaften	36,6	36,9	37,4	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	26,8	30,3	31,4	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	30,2	32,7	33,4	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6
Neue Länder										
Genossenschaften	44,3	45,7	46,7	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	33,9	35,0	36,8	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	38,5	39,6	40,9	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	40,4	41,2	41,8	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	29,6	32,2	33,6	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	33,7	35,7	36,7	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Rücklagenspiegel per 31.12.2021 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.21 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.21 in €
1. Kapitalrücklagen	260.648,77	5.725,00	266.373,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	16.869.207,89	226.662,86 <i>(226.662,86)</i>	17.095.870,75
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBiG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen <i>(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)</i> <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	11.547.029,99	2.364.228,43 <i>(1.457.576,98)</i> <i>(906.651,45)</i>	13.911.258,42

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2021	GJ	insgesamt	davon				gesichert	
			Restlaufzeit			über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung ¹⁾
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro				
Anleihen/Inhaberschuldverschreibungen	2021 2020	7.524.281,95 (7.319.087,46)	3.187.281,95 (2.884.587,46)	4.337.000,00 (4.434.500,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021 2020	39.754.191,64 (42.825.180,65)	4.467.748,01 (4.632.314,03)	15.446.490,14 (16.143.031,86)	19.839.953,49 (22.049.834,76)	39.335.066,38 (42.263.961,54)	353.204,06 (467.765,78)	Bü GPR
Erhaltene Anzahlungen	2021 2020	5.199.592,94 (5.096.967,34)	5.199.592,94 (5.096.967,34)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021 2020	72.060,92 (54.247,66)	72.060,92 (54.247,66)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021 2020	1.474.359,92 (881.596,74)	1.474.359,92 (881.596,74)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021 2020	489.663,87 (272.201,04)	489.663,87 (272.201,04)					
Sonstige Verbindlichkeiten	2021 2020	173.753,77 (230.783,56)	173.753,77 (230.783,56)					
Gesamtbetrag	2021 2020	54.687.905,01 (56.680.064,45)	15.064.461,38 (14.052.697,83)	19.783.490,14 (20.577.531,86)	19.839.953,49 (22.049.834,76)	39.335.066,38 (42.263.961,54)	353.204,06 (467.765,78)	Bü GPR
							65.921,20 (93.453,33)	PF

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

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

auch für das Geschäftsjahr 2021 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, in der Satzung der VWG und in dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für das Geschäftsjahr 2021.

Nach der Wahl von drei neuen Mitgliedern traf sich der Aufsichtsrat am 28. Januar 2021 zur ersten Sitzung in der neuen Zusammensetzung. Den neuen Mitgliedern Frau Ballenthin, Herrn Neumann und Herrn Fritsche wurde die notwendige Unterstützung zur Einarbeitung in die verantwortungsvolle Tätigkeit im Aufsichtsrat gewährt.

In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 8 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 2021 erneut im Umlaufverfahren durchzuführen.

Die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses, zur Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgten am 14. Juni 2021 durch die Vertreter einstimmig.

Damit endete die Amtszeit unserer Vertreter. Vorstand und der Aufsichtsrat haben sich bei der Präsenzveranstaltung am 7. September 2021 für die Arbeit der Vertreter recht herzlich bedankt. Bei dieser Veranstaltung war die enge Verbundenheit der Vertreter und der Mitglieder mit Ihrer VWG spürbar.

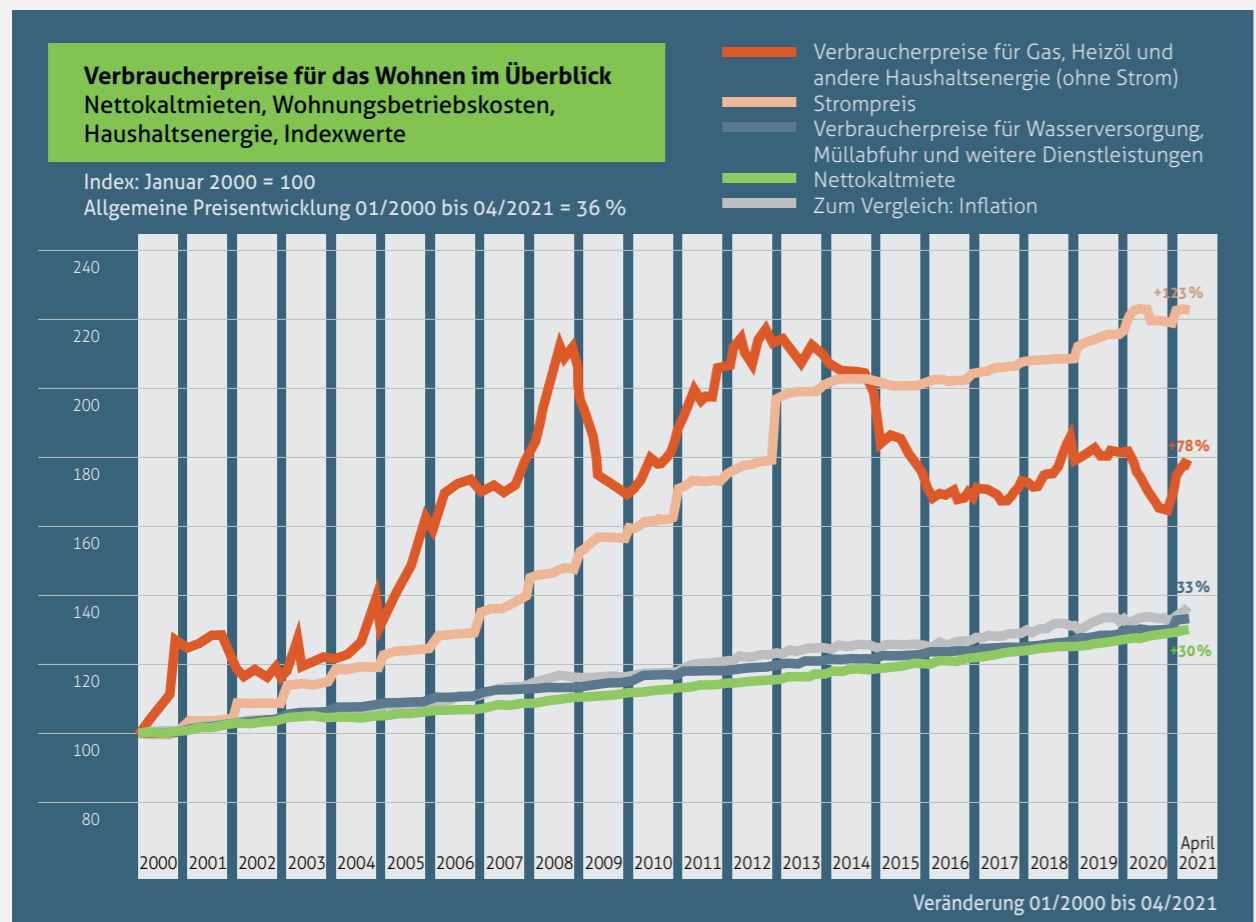
In 2021 fand die Wahl unserer neuen Vertreter statt. Recht herzlichen Dank für die Teilnahme der Mitglieder an der Wahl und insbesondere für die Bereitschaft als Vertreter tätig zu sein. Sitzungsgemäß wurden 58 Vertreter gewählt, davon 31 neue Vertreter.

Am 26. Oktober 2021 fand in der Stadthalle Arnstadt die erste ordentliche Vertreterversammlung der neuen Wahlperiode statt. Die Vertreter erhielten umfangreiche Informationen zur Genossenschaft und ein erster Beschluss, die Wiederwahl von Herrn Kiel in den Aufsichtsrat, wurde gefasst.

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

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

Die 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,
- Bauablauf, Vertragsbindung, Finanzierung und Baukosten für unseren Neubau in der Schillerstraße 40,
- Mieteinnahmen und Leerstandsanalyse,
- Kapitaldienst- und Personalkostenentwicklung,
- Entwicklung Geschäftsguthaben und Inhaberschuldverschreibungen.

Wichtig für den Aufsichtsrat ist die jährliche Fortschreibung der mittelfristigen Modernisierungs- und Finanzplanung (8 Jahre) sowie die Strategie der Personalentwicklung in der Geschäftsstelle. Somit können eventuelle Risiken und Chancen erkannt und Änderungen durchgesetzt werden. Der Jahresabschluss des Vorjahres wurde auch in 2021 vom Prüfungsverband „vtw“ geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde im Aufsichtsrat besprochen und ausgewertet.

Neben den regelmäßigen Beratungen erfolgten Abstimmungen mit dem Vorstand. Sachverhalte waren im Jahr 2021 u. a.

- Durchführung der Vertreterwahl und der Vertreterversammlungen
- Entwicklung der Tochterunternehmen und die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
- Baumaßnahmen unter der Corona- Pandemie
- Leerwohnungssanierungen

Mehrere Beratungen erfolgten zur notwendigen Erweiterung der Instandhaltungsmaßnahmen. Der Planansatz für Instandhaltungsaufwendungen für 2021 von € 3,1 Mio wurde eingehalten. Der Planansatz für 2022 beträgt nun 3,9 Mio €. Preiserhöhungen und Kapazitätsengpässe erschweren die Planbarkeit in diesem Bereich.

In mehreren Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Neubau der Wohnanlage im Bereich Schillerstraße 40 in Arnstadt. In 2021 erfolgte die Grundsteinlegung und nun ist der Rohbau des Hauses 1 bereits abgeschlossen.

Der Gesamtleerstand hat sich am 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahresstichtag vermindert und beträgt 6,2 %. Leerstandsschwerpunkte sind nach wie vor in Arnstadt der Rabenhold mit 31,0 % (hier Willibald-Alexis-Straße mit 79 Wohnungen), Stadtilm mit 12,8 % (hier M.-A.-Nexö-Straße 8–15 mit 19 Wohnungen)

Der Leerstand konzentrierte sich auf 9 Gebäude. In den übrigen Gebäuden mit insgesamt 3.215 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote insgesamt 97,5 %.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2021 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2021 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 unter anderen aus der Corona-Krise, der Klimakrise und dem Krieg in der Ukraine ergeben, stets im Sinne der Genossenschaft und ihrer Mitglieder veranlassen.

Auf höhere Betriebskosten durch die Preisentwicklung der Energieträger, der Erhöhung des Mindestlohnes und auf höhere Baukosten müssen wir uns einstellen.

Der Aufsichtsrat möchte sich beim Vorstand, den Mitarbeitern der Genossenschaft, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftlern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

Wir wünschen uns für 2022 wieder ein aktiveres genossenschaftliches Leben mit Vertreterversammlungen als Präsenzveranstaltungen und Mieterfesten in den Wohngebieten.

Alles Gute für die weitere erfolgreiche Arbeit und persönliche Gesundheit.

Arnstadt, 8.4.2022



Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

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

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum September 2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2021 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2022 findet am 11. Juni 2022 statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dem höchsten Gremium der Genossenschaft die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vor. Ferner wird vorgeschlagen, als Gewinnverwendung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 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 2021 in Höhe von T€ 1.885,3 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 224,5), Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 1.131,2 (entspricht 60% des Bilanzgewinnes) sowie restlich als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 529,6) verwendet werden.

**Prüfung der
Genossenschaft/
Vorschlag
Gewinn-
verwendung**

Bilanz der letzten 5 Jahre	2017	2018	2019	2020	2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen	115.769,3	115.326,3	114.443,2	113.099,3	113.846,6
B. Umlaufvermögen	8.061,0	9.052,9	9.914,8	10.588,7	10.613,3
C. Rechnungsabgrenzungsposten	24,1	19,9	13,4	9,8	15,2
GESAMT	123.854,4	124.399,1	124.371,4	123.697,8	124.475,1
Passiva					
A. Eigenkapital	59.848,7	61.813,0	63.743,9	65.753,1	68.433,9
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV	125,8	303,8	400,5	744,5	807,5
C. Rückstellungen	465,1	504,5	584,9	451,7	483,3
D. Verbindlichkeiten	63.339,2	61.712,4	59.585,4	56.680,2	54.687,9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	75,6	65,4	56,8	68,3	62,5
GESAMT	123.854,4	124.399,1	124.371,5	123.697,8	124.475,1
Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre					
1. Umsatzerlöse	+ 16.397,8	16.518,2	16.807,5	16.959,7	17.298,6
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+ 8,2	88,2	76,3	157,1	374,4
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+ 361,7	363,5	305,7	576,9	447,1
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	/ 7.490,9	7.865,1	8.254,8	8.811,6	8.981,4
5. Personalaufwand	/ 1.197,9	1.253,3	1.264,3	1.361,7	1.394,0
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	/ 3.827,4	4.104,7	4.178,0	3.731,5	3.742,8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/ 374,6	457,6	523,7	694,0	598,2
8. Zins- / Beteiligungserträge	+ 99,4	103,2	74,9	105,7	139,1
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/ 1.730,2	1.452,1	1.262,8	1.096,5	972,1
10. Steuern	/ 304,6	347,2	307,0	305,9	304,1
11. Jahresüberschuss	1.941,5	1.593,1	1.473,8	1.798,2	2.266,6
12. Gewinnvortrag	+ 996,4	1.227,7	1.209,2	810,9	752,0
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/ 582,4	477,9	147,4	179,8	226,7
14. Einstellung in andere Rücklagen	/ 0,00	0,00	0,00	0,00	906,6
15. Bilanzgewinn	2.355,5	2.342,9	2.535,6	2.429,3	1.885,3



Die erste Komplexsanierung in unserer Genossenschaft erfolgte 1994/95 in Plaue mit den beiden Gebäuden in der „Straße des Friedens“. Die insgesamt 36 Wohnungen wurden grundhaft modernisiert. Bei der anschließenden Sanierung der Fassaden bauten wir sehr attraktive Balkone aus Holz an, die heute dem Quartier eine besondere Atmosphäre verleihen.



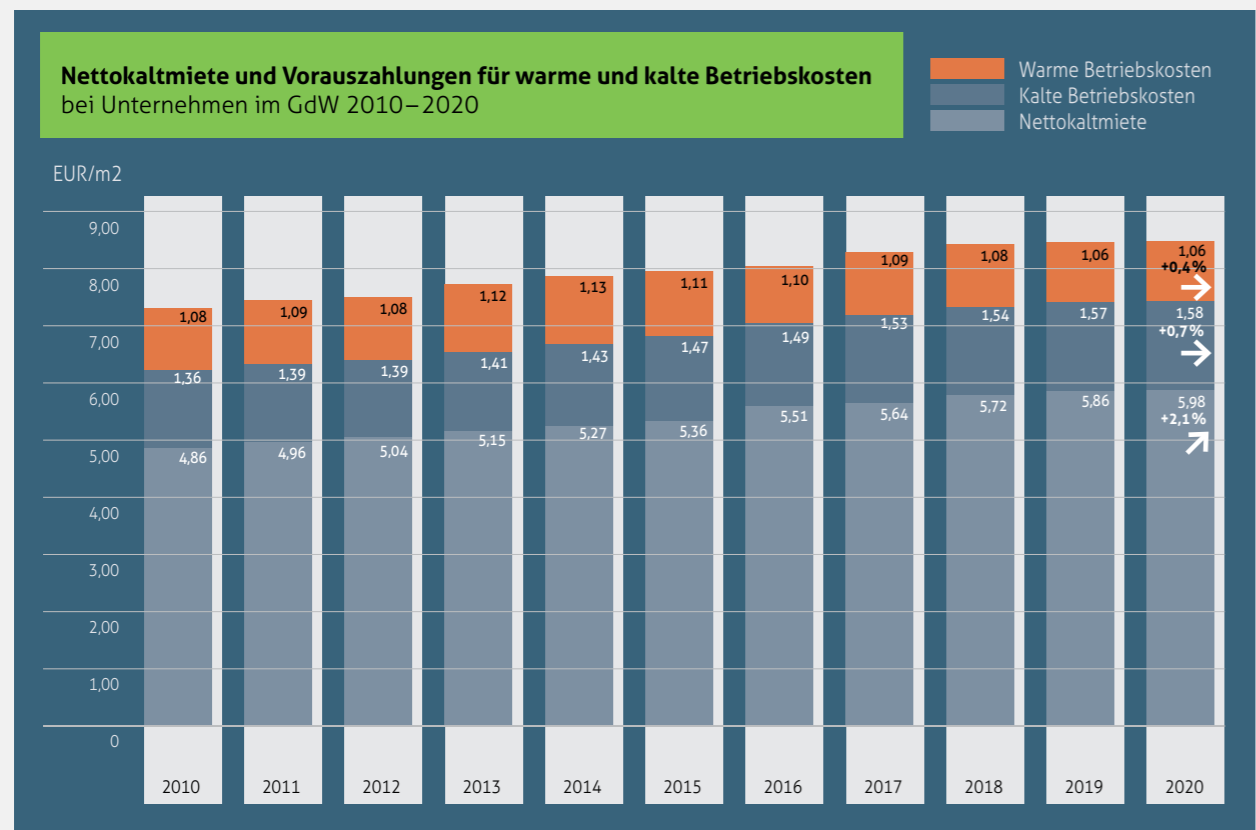
Das Neubauprojekt Feldstraße 51 in Stadttilm realisierten wir 2013–2014. Nachdem dort das alte Wohngebäude mit 48 Wohnungen abgerissen wurde, entstanden mit dem Neubau 16 barrierefreie Wohnungen mit guten Vermietungschancen.

Durchschnittliche Sollmiete (Monat)	2015 €/m ²	2017 €/m ²	2019 €/m ²	2021 €/m ²
Arnstadt-West neu	4,54	4,64	4,81	5,07
Arnstadt-West alt	4,84	4,97	5,08	5,19
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,48	4,56	4,73	4,82
Arnstadt-Ost	4,81	4,86	4,98	5,04
Rabenhold	3,48	3,82	4,07	4,23
Arnstadt gesamt	4,55	4,66	4,83	4,99
Stadtilm	4,58	4,62	4,80	4,88
Ichtershausen	4,67	4,68	4,76	5,03
Gräfenroda	4,53	4,61	4,69	4,82
Plaue	4,99	5,01	5,04	5,19
Gesamt	4,57	4,66	4,81	4,97

Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2019	2020	2021
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,81 €/m ²	4,90 €/m ²	4,97 €/m ²
Anzahl Wohnungen	3.619	3.538	3.538
Anzahl Garagen	55	55	52
Anzahl Stellplätze	1.034	1.056	1.071
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	9
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	207.737 m ²	203.085 m ²	203.139 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.469 m ²	1.469 m ²	1.400 m ²
Fluktuationsrate	10,0%	8,8%	8,1%
Leerstandsquote	8,3%	6,4%	6,2%
Fremdkapitalzinsen (inkl. IHS) p. A. *	5,68 €/m ²	4,95 €/m ²	4,34 €/m ²
BW Wohn- u. Geschäftsbauten (ohne GuB) per 31.12. *	479,64 €/m ²	482,60 €/m ²	476,09 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.) *	220,20 €/m ²	209,36 €/m ²	194,36 €/m ²
Verschuldung incl. Anleihen (per 31.12.) *	253,43 €/m ²	245,14 €/m ²	231,15 €/m ²
Instandhaltungskostensatz p. A. *	13,56 €/m ²	16,54 €/m ²	15,27 €/m ²
Investitionen – Gebäudebestand p. A. *	14,71 €/m ²	10,56 €/m ²	20,47 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) p. A. *	23,65 €/m ²	24,93 €/m ²	26,84 €/m ²

* auf Basis der bewirtschafteten Wohn- und Gewerbefläche





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