



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2018

WORT & TAT

**Haustechnik.
Instandhaltung.
Modernisierung.**

– Genau meine Sache.

Andreas Krebs

ABTEILUNG TECHNIK

Ich hab schon als Kind alles auseinandergeschraubt, wollte wissen, wie die Dinge funktionieren.

Jetzt bin ich im einunddreißigsten Jahr hier. 31. Tatsächlich. Tat sächlich.

Tat. Sache.

Die thermische Solaranlage hier zur Warmwasserunterstützung mit 60 qm „Nutzfläche“ finde ich schon ganz gut.

Hat nicht jeder.

Gut ist auch das Miteinander bei der VWG.

**WORT
& TAT**



Liebe Leserinnen und Leser,

WORT & TAT

Vorwort

beschreibt das Geschäftsjahr 2018 sehr einfach. Was alles dahinter steckt, lesen Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.

Gemessen werden unsere Leistungen an den Taten. Doch vorher müssen wir ja alle miteinander sprechen. Wir können gut miteinander reden.

Also sprechen wir.
Und dann planen wir.
Und dann machen wir.

Unsere Taten sind seit Jahrzehnten in Arnstadt sichtbar. Zuerst Neubauten, dann immer wieder Modernisierungen und schließlich wieder Neubauten. Und wir leben das Prinzip Genossenschaft.

Wir geben damit Sicherheit. Ein wichtiges Gefühl in Zeiten raschen Wandels. Unsere verantwortungsvolle Geschäftspolitik und das soziale Engagement werden aber immer bleibende Inhalte unseres Handelns sein.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft machen ihre Arbeit wirklich gern. Fast jeder hat hier seine Berufung gefunden. Beim Gang durch die Wohngebiete erfahren unsere Wohnungsverwalterinnen und Wohnungsverwalter Zuspruch, Lob, Anerkennung und Kritik.

Kritik ist ein wichtiges Mittel des Anspruchs, der Kommunikation und des Austauschs und als solches unverzichtbar. Daraus entstehen neue Ideen bzw. neue mögliche Geschäftsfelder. Das haben wir gut im Blick. Und dann folgen neue Taten.

Danke an alle.

Mario Hörold

Detlef Lüdicke



Inhalt	
Vorwort	4
Rechtliche Grundlagen	6
Organe der Genossenschaft	7
Jahresabschluss	9
Lagebericht	10
Bilanz zum 31.12.2018	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	32
Anhang 2018	33
Bericht des Aufsichtsrates	46
Prüfung der Genossenschaft	49
Kennziffern	50

Rechtliche Grundlagen

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Jena, GnR 100157

Sitz: Arnstadt

Gegenstand: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Sie kann auch andere, der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens dienende Geschäfte betreiben. Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und/oder freiwillige Geschäftsanteile zur Finanzierung von langfristigen Anlagegütern in Anspruch nehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Geschäftsjahr: Kalenderjahr

Nichtmitgliedergeschäft: zugelassen, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen

Höhe Geschäftsanteile: € 255,65

Verbleibende Mitglieder: (per 31.12.2018) 3.738

Anteile: (per 31.12.2018) 40.234

Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

	Mitglied seit
Siegfried Oppenhäuser	05.09.2006
- Vorsitzender	10.06.2017
Klaus Lenz	03.07.1999
Reiner Willing	25.06.2005
Michael Krisch	25.06.2005
Thilo Kiel	13.06.2009
- stellvertretender Vorsitzender	10.06.2017
Cornelia Simonis	20.06.2015
bis	09.06.2018
Horst Gerisch	10.06.2017
Werner Gerling	10.06.2017
	seit
Mario Hörold	- Kaufmännischer Vorstand 01.04.1999
Detlef Lüdicke	- Technischer Vorstand 01.07.2005

56 gewählte Vertreter per 31.12.2018

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Vorstand

Vertreterversammlung

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken
(zum 31.12.2018)

Arnstadt West neu

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

Arnstadt West alt

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

Arnstadt Ost

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

Arnstadt

Bahnhofsviertel/Innenstadt

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

Arnstadt

Rabenhold/Fürstenberg

Manfred Kirchner
Helga Schmidt

Ichtershausen

Petra Ballenthin
Adolf Janisch
Herwig Langer
Jörg Neumann

Gräfenroda/Plaue

Klaus Becker
Herbert Hofmann
Gerd Schneider
Walter Sikorski

Stadtilm

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

Mitglieder ohne

Genossenschaftswohnung

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

Lagebericht 2018

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

Bilanz per 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Anhang 2018

Jahresabschluss

Lagebericht 2018

A Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den letzten Jahren weiter differenziert. Auf der einen Seite stehen die Großstädte sowie die attraktiven Ballungsräume, gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und überproportional steigenden Mieten. Diese Regionen profitieren von einem weiteren Zuzug, vor allem der jüngeren Bevölkerung. Hierdurch verschärft sich die Situation auf diesen regionalen Wohnungsmärkten zunehmend, da der Neubau von Wohnraum die entstehende zusätzliche Nachfrage nicht ausgleichen kann.

Auf der anderen Seite stehen viele ländliche Regionen, die aufgrund mangelnder Infrastruktur und rückläufiger Dienstleistungen an Attraktivität verlieren. Ein fehlendes Arbeitsplatzangebot führt in diesen Gebieten zu einem zusätzlichen Bevölkerungsrückgang. Gleichzeitig entsteht durch die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum weiterer Druck auf die Mietpreise, welche es den dort ansässigen Vermietern erschwert, nachhaltig in die Bestände zu investieren.

Ausgehend von diesen Problemen haben sich die wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände, speziell der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) als auch der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) als unser Thüringer Regionalverband, in den letzten Jahren verstärkt mit dieser Situation auseinandergesetzt. Mehr denn je macht sich eine ausgewogene Entwicklung des ländlichen Raumes erforderlich. Neben der Förderung der regionalen Wirtschaft ist die Sicherung der regionalen Daseinsfürsorge ein entscheidender Faktor für die Stabilisierung dieser Gebiete. Nur im Zusammenspiel von Stadt und Land können die Probleme auf den einzelnen Wohnungsteilmärkten langfristig gelöst werden.

Hierzu braucht es klarer und weitsichtiger Rahmenbedingungen der politischen Verantwortlichen, um das Ziel annähernd gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen Deutschlands in absehbarer Zeit zu erreichen.

B Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat ihren Sitz in Arnstadt/Thüringen, gelegen im Ilmkreis. Der Ilmkreis hatte zum Jahresende 2017 eine Einwohnerzahl von 108.800, die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten zwei Jahrzehnten negativ, jedoch nicht so stark wie der allgemeine Thüringentrend.

In der Kreisstadt Arnstadt stabilisierten sich in den letzten Jahren die Einwohnerzahlen, Mitte 2018 lebten hier 24.900 Bürger. Aufgrund seiner zentralen Lage in Thüringen sowie der guten Verkehrsanbindung hat der Raum Arnstadt bezüglich der Infrastruktur klare Standortvorteile gegenüber den meisten Regionen Thüringens. Der Ilmkreis hatte in 2018 den wertmäßig höchsten Industrieumsatz aller Thüringer Kreise. Im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ist das produzierende Gewerbe mit ca. 40% überdurchschnittlich vertreten. Hierfür verantwortlich ist im Wesentlichen der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz“ mit vielen mittelständischen Unternehmen. Korrespondierend hat sich der Arbeitsmarkt in den letzten Jahren positiv entwickelt, die Arbeitslo-

senzahlen lagen Ende 2018 für den Ilmkreis bei 4,8% und damit fast auf gesamt-bundesdeutschen Durchschnitt.

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

Im Eigentum der Genossenschaft befindet sich zum Jahresende 2018 Grund und Boden mit einer Fläche von 325.655 qm in den Städten Arnstadt, Stadtilm und Plaue sowie den Orten Gräfenroda und Ichnershausen. Zum 31.12.2018 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 3.653 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 54 Garagen sowie 1.004 Pkw-Stellplätze (davon 20 Parkhausplätze).

Gegenüber dem Vorjahresstichtag reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen durch Komplettstilllegung von 32 Einheiten (Stadtilm, M.-A.-Nexö-Straße 8 – 15) sowie dem Wegfall einer Wohnung durch Grundrissveränderung (Arnstadt, Am Fürstenberg 36 – 40) um insgesamt 33 Wohnungen.

Der wohnungswirtschaftliche Bestand der Genossenschaft erstreckte sich zum 31.12.2018 auf folgende Orte:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.735	8	38	772
Gräfenroda	210	0	0	83
Ichnershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	16	79
Gesamt	3.653	8	54	1.004
	(Vj. 3.686)	(Vj. 6)	(Vj. 69)	(Vj. 987)

Insgesamt bewirtschaftet das Unternehmen zum Jahresende 2018 209.416 qm Wohnfläche sowie 1.400 qm gewerbliche Fläche bzw. 639 qm eigengenutzte Bürofläche der Geschäftsstelle.

Das Unternehmen wirkt in einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld. Die Wohnungsnachfrage innerhalb der Standorte und Wohngebiete der Genossenschaft ist differenziert.

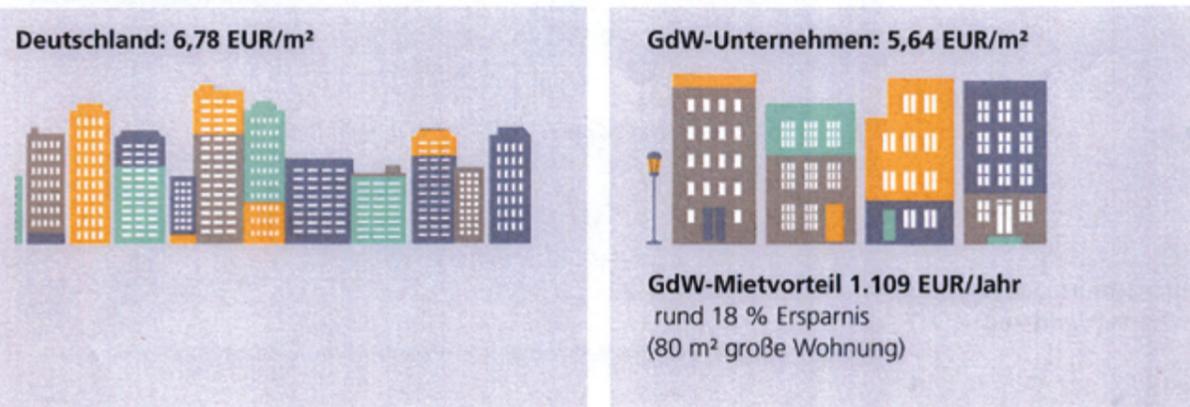
Der Standort Stadtilm sowie das Wohngebiet Arnstadt Rabenhold sind von einem Überangebot von Wohnungen geprägt.

Grundsätzlich besteht nach sanierten, barrierearmen Wohnungen eine stabile Nachfrage in fast allen Wohngebieten.

Zum Jahresende 2018 betrug der Wohnungsleerstand 303 Wohnungen. Dies entspricht einer Quote von 8,3% (Vj. 9,1%), davon sind ca. 25% modernisierungsbedingt leerstehend.

**Mietenniveau bei GdW-Unternehmen 2017
fast 20 % unter dem Mietspiegelniveau**

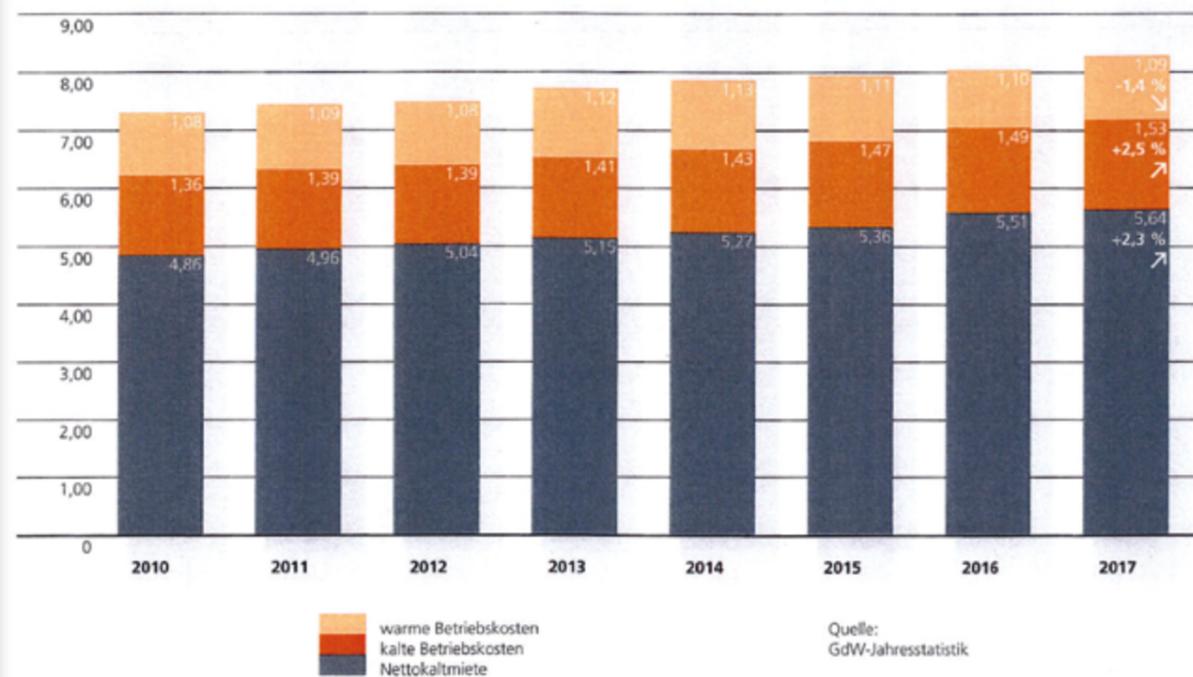
Mietspiegeldurchschnitt



Quelle:
GdW-Jahresstatistik 2017, F+8 Miet-
spiegelindex 2017, Durchschnitt aller
Städte mit Mietspiegel, 347 Städte
und Gemeinden in Deutschland
Grafik: ©fotalia, n_eri

**Nettokaltemiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten
bei Unternehmen im GdW 2010–2017**

EUR pro Quadratmeter



Satzungsgemäß erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum an Mitglieder der Genossenschaft, in Ausnahmefällen sind Nichtmitgliedergeschäfte zugelassen. Die Zahl der Mitglieder stieg zum Bilanzstichtag auf 3.738, per Saldo eine Erhöhung um 20 gegenüber 2017. Den 251 Mitgliedschaftsbeitritten standen 149 Kündigungen/Übertragungen, 73 Todesfälle sowie 9 Ausschlüsse gegenüber. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhten sich in 2018 um T€ 551 auf T€ 10.695, davon T€ 4.901 aus freiwillig gezeichneten Geschäftsanteilen.

Die positive Geschäftsentwicklung der letzten Jahre fand ihre Fortsetzung im Geschäftsjahr 2018. Der Jahresüberschuss 2018 beträgt T€ 1.593,1. Abschließend wird im Berichtsjahr ein Bilanzgewinn von T€ 2.342,8 ausgewiesen.

Aufgrund des negativen Ergebnisses im neutralen Bereich (vgl. Abschn. III Ertragslage) lag der Jahresüberschuss um T€ 348 unter dem Vorjahr. Das Betriebsergebnis (operatives Ergebnis) konnte auf dem hohen Vorjahresniveau gehalten werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. T€ 98 auf T€ 16.425.

Positiv entwickelten sich die Nettomieten als Haupterlösquelle des Unternehmens um rd. 1,8% auf T€ 11.301, wobei bei annähernd gleichen Erlösschmälerungen die Erhöhungen ausschließlich auf Steigerung der Sollmieten zurückzuführen sind. Die Veränderungen bei den Sollmieten betrafen im Wesentlichen den Neubezug des Objektes „Goethestraße 33 d–f“ in Arnstadt ab Juni 2018 sowie die allgemeinen unterjährigen Mieterhöhungen auf Basis ortsüblicher Vergleichsmieten in 2018 und 2017.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich in 2018 um € 0,08/qm auf € 4,74/qm im Unternehmensdurchschnitt. Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Thüringer Wohnungsgenossenschaften lag für 2017 bei € 4,85/qm monatlich.

Die Genossenschaft verwaltet weiterhin eine Eigentümergemeinschaft mit 65 Wohnungen (davon 59 eigene Wohnungen) sowie 10 Wohnungen für ein Versorgungsunternehmen.

Ein Hauptaugenmerk unserer Bestandsbewirtschaftung gilt der langfristigen und zukunftsgerichteten Entwicklung des Wohnungsbestandes. Hier haben die kontinuierliche Instandhaltung sowie wertsteigernde Investitionen eine hohe

**C
Wirtschafts-
bericht und
Geschäftsverlauf**

Priorität. Auf Basis einer mittelfristigen Investitions- und Finanzplanung wurden im Geschäftsjahr 2018 Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 2.607 realisiert.

Mit einem Volumen von € 3,5 Mio an aktivierungspflichtigen Baukosten wurde das hohe Niveau des Vorjahres (€ 3,3 Mio) deutlich übertroffen.

Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr analog der Vorjahre im barrierearmen Umbau von Gebäuden, speziell dem Anbau von Aufzügen sowie der energetischen Sanierung von Objekten. Wesentliche Baumaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 betrafen die Projekte:

Arnstadt, Kompletumbau leerstehendes Gebäude mit Balkonanbau
Goethestraße 33d-f Aufzugsanbau und Brückenverbindung zum Nachbargebäude, Neugestaltung Außenanlagen

Arnstadt, Fassadensanierung, Aufzugsanbau, komplexe
Am Fürstenberg 36-40 Wohnungssanierung mit Grundrissänderungen

Gräfenroda, Neubau 14 Stellplätze
Straße des Friedens

Zusätzlich fielen in 2018 Planungskosten für die Baumaßnahme „Schillerstraße 30-36“ in Arnstadt an (Realisierung in 2019).

Für den Instandhaltungsbereich mussten in den letzten Jahren deutliche Budgeterhöhungen veranschlagt werden. Neben einem gestiegenen Aufwand für die Herrichtung von Wohnungen zur Neuvermietung sind verstärkt Arbeiten zur

Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Wasser, Abwasser, Brandschutz) zu realisieren. Gesetzliche und behördliche Auflagen im Baubereich bedingen weitere Kostensteigerungen, ebenso erfordern die Baupreissteigerungen aufgrund der allgemeinen Marktsituation deutlich höhere Finanzmittel.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich im Berichtsjahr um rd. T€ 300 gegenüber 2017.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren für die Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes neben 2 Vorstandsmitgliedern 23 Mitarbeiter sowie 2 geringfügig Angestellte beschäftigt. Die Genossenschaft ermöglicht den Beschäftigten die betriebliche Weiterbildung durch Teilnahme an verschiedenen Seminaren und Schulungen, hierfür sind Aufwendungen von T€ 14 (Vj. T€ 10) angefallen.

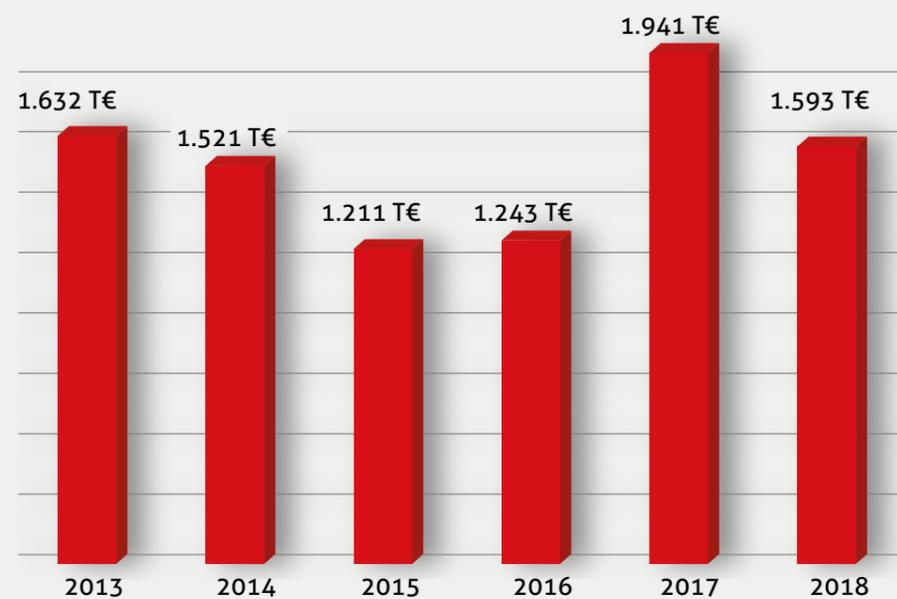
Der organisatorische Aufbau stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Wohnungswirtschaft	8	8
Technik	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>25</u>	<u>25</u>

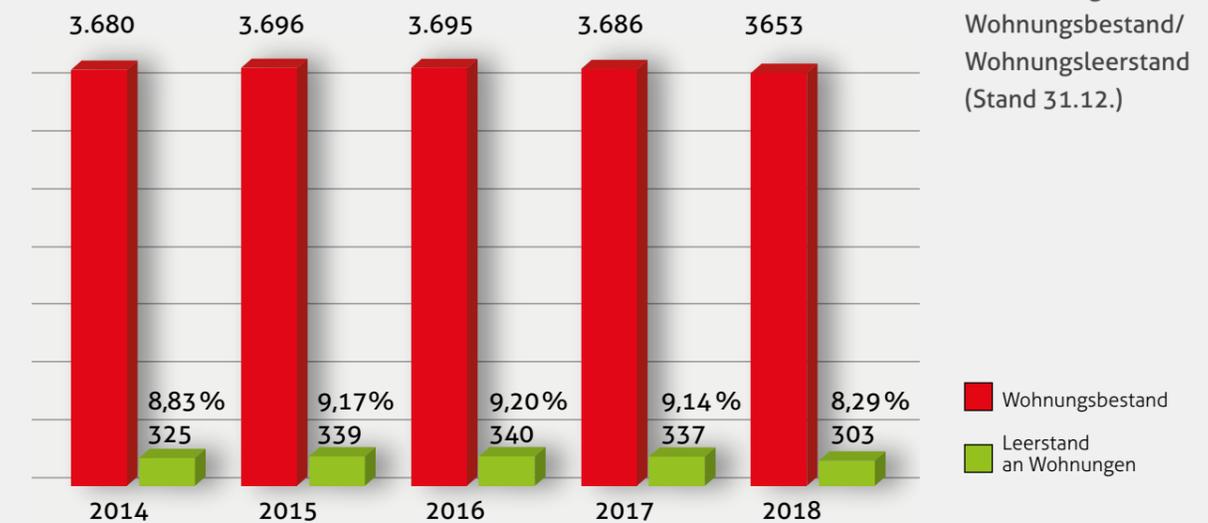
Insgesamt 5 Beschäftigte sind in Teilzeit angestellt.

Die Personalkosten erhöhten sich im Geschäftsjahr auf T€ 1.253 (Vj. T€ 1.198).

Entwicklung der
Jahresergebnisse
– VWG

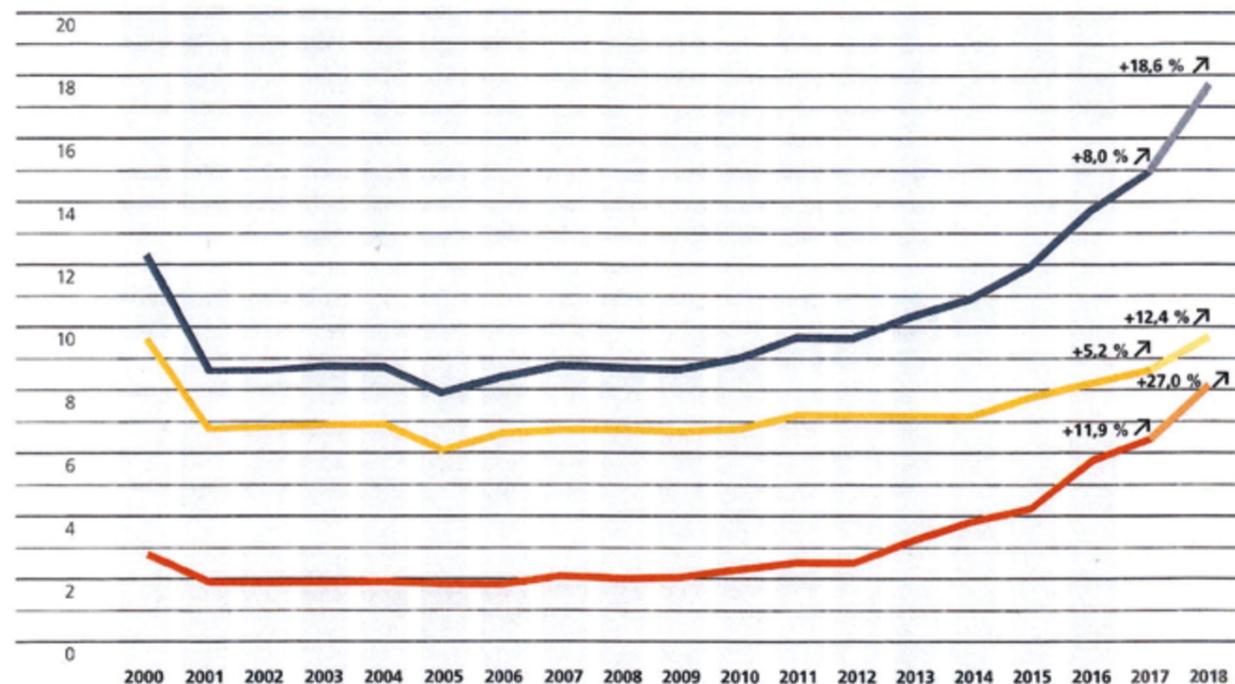


Entwicklung
Wohnungsbestand/
Wohnungsleerstand
(Stand 31.12.)



Entwicklung der Investitionsleistungen 2000–2018 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

in Milliarden EUR



Investitionen insgesamt
Bestandsinvestitionen
Neubau

Quelle:
GdW-Jahresstatistik 2017, Jahr 2018
eigene Schätzung auf Grundlage von
Planzahlen der Unternehmen

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

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

gegründet 1999

100%ige Tochtergesellschaft zur Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie, Nebenkostenabrechnung, Hauswartdienste, Reinigungsleistungen, Grünlandpflege und sonstige Gebäudedienstleistungen

Die Gesellschaft beschäftigt zum 31.12.2018 20 Mitarbeiter sowie einen Geschäftsführer.

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

gegründet 2006

100%ige Tochtergesellschaft für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen (Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, Innenausbauwerke)

Zum 31.12.2018 waren neben einem Geschäftsführer 47 Beschäftigte sowie 5 Auszubildende angestellt.

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

gegründet 2007

100%ige Tochtergesellschaft mit den Geschäftszweigen niederschwellige Betreuungsleistungen, Bewirtschaftung Servicewohnanlage „Goethe-Schiller-Wohnpark“, Hauswirtschaftshilfe und kulturelle Betreuung der Mitglieder

Neben der Geschäftsführerin waren zum 31.12.2018 4 Beschäftigte sowie 4 ehrenamtliche Mitarbeiter im Unternehmen tätig.

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

Kapitalanteil 5%

strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

D
Wirtschaftliche Lage
der Genossenschaft

I. Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	115.326,3	92,7	115.769,3	93,5
Umlaufvermögen	9.052,9	7,3	8.061,0	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	19,9	0,0	24,1	0,0
Vermögen insgesamt	<u>124.399,1</u>	<u>100</u>	<u>123.854,4</u>	<u>100</u>
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	62.116,8	49,9	59.974,5	48,4
Rückstellungen	504,5	0,4	465,1	0,4
Verbindlichkeiten	61.712,4	49,6	63.339,2	51,1
Rechnungsabgrenzungsposten	65,4	0,1	75,6	0,1
Finanzierung insgesamt	<u>124.399,1</u>	<u>100</u>	<u>123.854,4</u>	<u>100</u>

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %-Punkte auf 49,9%. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung zusätzlicher freiwilliger Geschäftsanteile sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2018 abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Insgesamt ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahresstichtag zum 31.12.2018 um T€ 545 auf T€ 124.399 gestiegen.

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

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	115.335,5	115.784,4	- 448,9
kurzfristig liquidierbares Vermögen	504,0	481,5	+ 22,5
liquides Vermögen	<u>3.642,1</u>	<u>2.759,1</u>	<u>+ 883,0</u>
Vermögen insgesamt	<u>119.481,6</u>	<u>119.025,0</u>	<u>+ 456,6</u>
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	61.611,3	59.662,7	+ 1.948,6
langfristige Schulden	<u>54.734,7</u>	<u>56.600,7</u>	<u>- 1.866,0</u>
langfristiges Kapital	116.346,0	116.263,4	+ 82,6
kurzfristige/mittelfristige Schulden	<u>3.135,6</u>	<u>2.761,6</u>	<u>+ 82,6</u>
Kapital insgesamt	<u>119.481,6</u>	<u>119.025,0</u>	<u>+ 456,6</u>

Das langfristige Vermögen zum 31.12.2018 ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel/Rückstellungen gedeckt. Es wurde unterstellt, dass 65% der in 2019 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit dem mittelfristigen Bereich zugeordnet werden.

Es ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 1.010 (Vj. T€ 479) sowie ein Anlagendeckungsgrad von 100,9 % (Vj. 100,4%), vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den finanziellen Leistungsindikatoren.

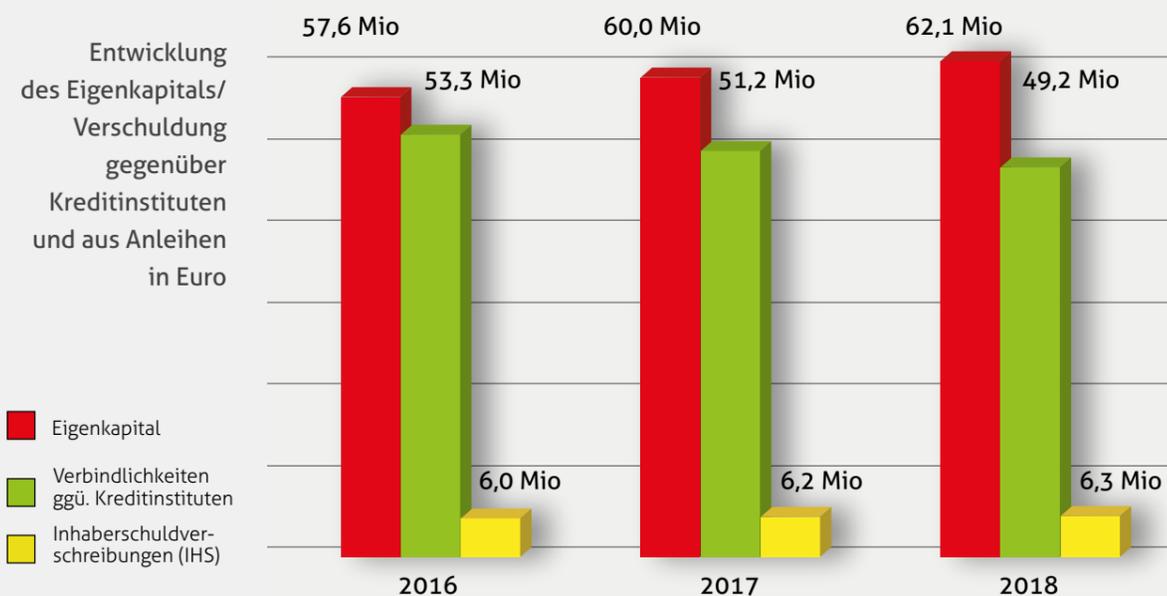
II. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 kam die VWG Arnstadt ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel von T€ 3.642. Grundsätzlich werden alle skontierungsfähigen Rechnungen innerhalb der Frist bezahlt.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in EURO-Währung, somit existieren keine Währungsrisiken. Die langfristigen Fremdmittel zur Finanzierung der Anlagegüter setzen sich im Wesentlichen aus grundschuldrechtlich gesicherten Bankdarlehen mit Zinsbindungsfristen zwischen 5 und 15 Jahren zusammen.

Zum 31.12.2018 betragen die Darlehensstände gegenüber Kreditinstituten T€ 49.202; per Saldo T€ 1.566 weniger als zum Vorjahresstichtag.

Aufgrund des in den letzten Jahren vorherrschenden niedrigen Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten bestanden günstige Refinanzierungsmöglichkeiten für unser Unternehmen. Die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Darlehen sank im Berichtsjahr auf 2,48% (Vj. 2,95%). Zusätzlich begibt die Genossenschaft an Mitglieder Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren; der durchschnittlich hierfür gezahlte Zinssatz für 2018 betrug 2,00% (Vj. 2,12%).



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

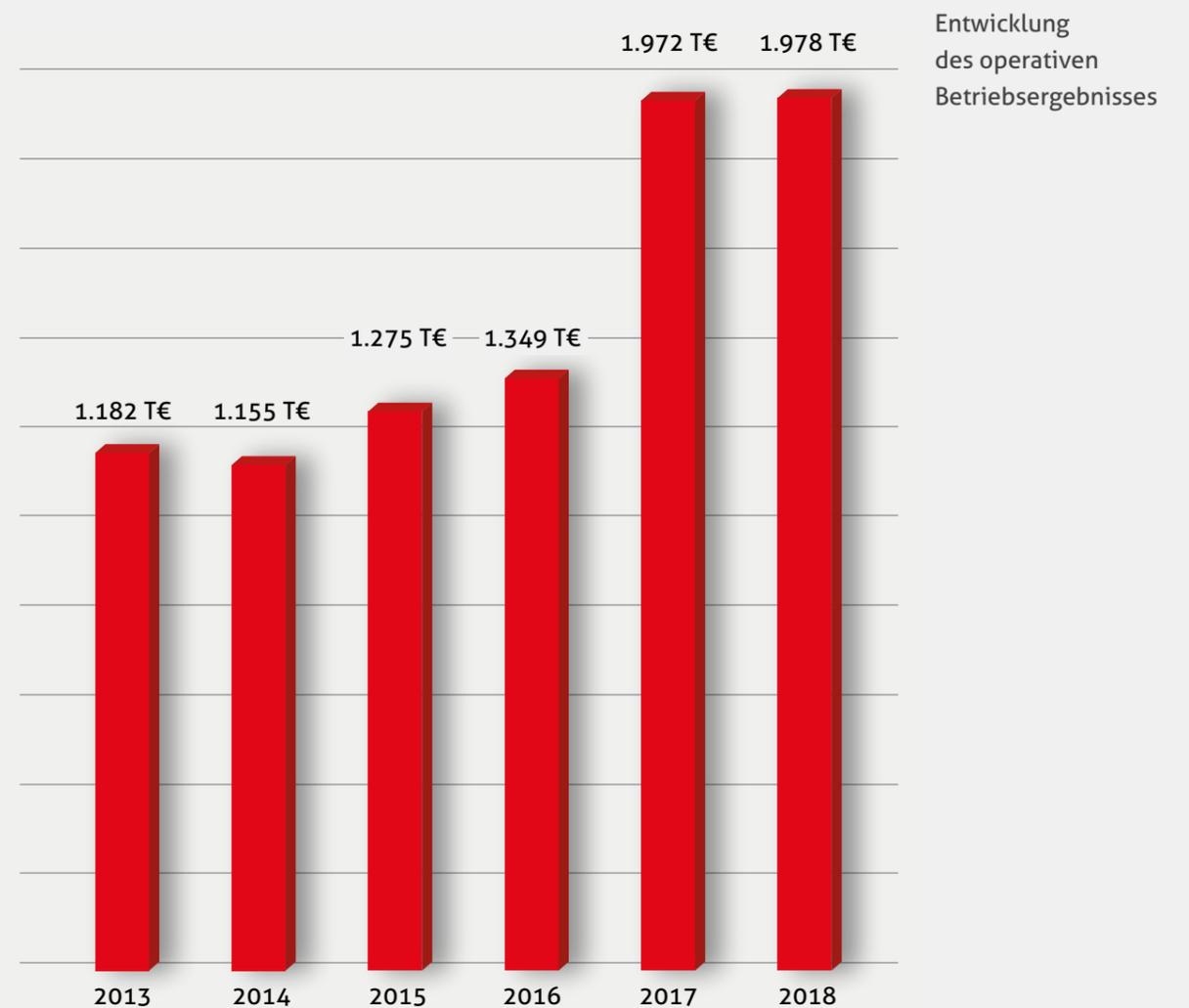
	2018 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.593
Abschreibungen auf Finanzanlagen	+ 16
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 4.089
Zunahme Rückstellungen	+ 16
Buchgewinne/-verluste aus Anlagenabgang (Saldo)	+ 11
Cash flow	+ 5.725
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 109
Abnahme kurzfristige Passiva	- 253
Zinsaufwendungen	+ 1.450
Zins- und Beteiligungserträge	- 103
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 6.710
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	+ 2
Investitionen in das Anlagevermögen	- 3.586
Erhaltene Zinsen	+ 1
Erhaltene Ausschüttungen	+ 103
Cash flow aus Investitionstätigkeit	- 3.480
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 551
Eintrittsgelder	+ 6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 2.944
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.504
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	+ 111
Dividendenzahlung	- 186
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 4
Einzahlung aus Zuschüssen	+ 178
Gezahlte Zinsen	- 1.450
sonstige Auszahlungen	- 1
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.347
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	+ 883
Finanzmittelbestand 01.01.2018	2.759
Finanzmittelbestand 31.12.2018	3.642
	+ 883

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 6.710) reichte im Geschäftsjahr 2018 aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 4.504) und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 1.450) zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Überschuss von T€ 756.

III. Ertragslage Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.593 (Vj. T€ 1.941), der sich aus folgenden Teilbereichen zusammensetzt:

	2018	2017	2016
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.978	1.972	1.349
Finanzergebnis	35	38	64
neutrales Ergebnis	<u>- 420</u>	<u>- 69</u>	<u>- 170</u>
	<u>1.593</u>	<u>1.941</u>	<u>1.243</u>

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftet abgebildet. Hier erzielte die Genossenschaft analog dem Vorjahr einen hohen Überschuss. Positiv wirkten höhere Nettomieten (+ T€ 198) gegenüber dem Vorjahr, wobei der Anstieg hauptsächlich auf gestiegene Sollmieten zurückzuführen ist. Die Erlöschmälerungen lagen annähernd auf Vorjahresniveau.



Positiv auf das Betriebsergebnis wirkten weiterhin geringere Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 287). Dem gegenüber stiegen die Instandhaltungsaufwendungen um T€ 297 gegenüber 2017 sowie modernisierungsbedingt die Abschreibungen auf Gebäude/Geschäftsausstattung um T€ 87. Der Personalaufwand lag 2018 um T€ 55 höher als im Vorjahr. Das Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Zins-/Beteiligungserträgen abzüglich gezahlter Zinsen für freiwillige Anteile. Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude (T€ 385) sowie Umzugskosten bzw. Steuern für frühere Jahre beeinflusst.

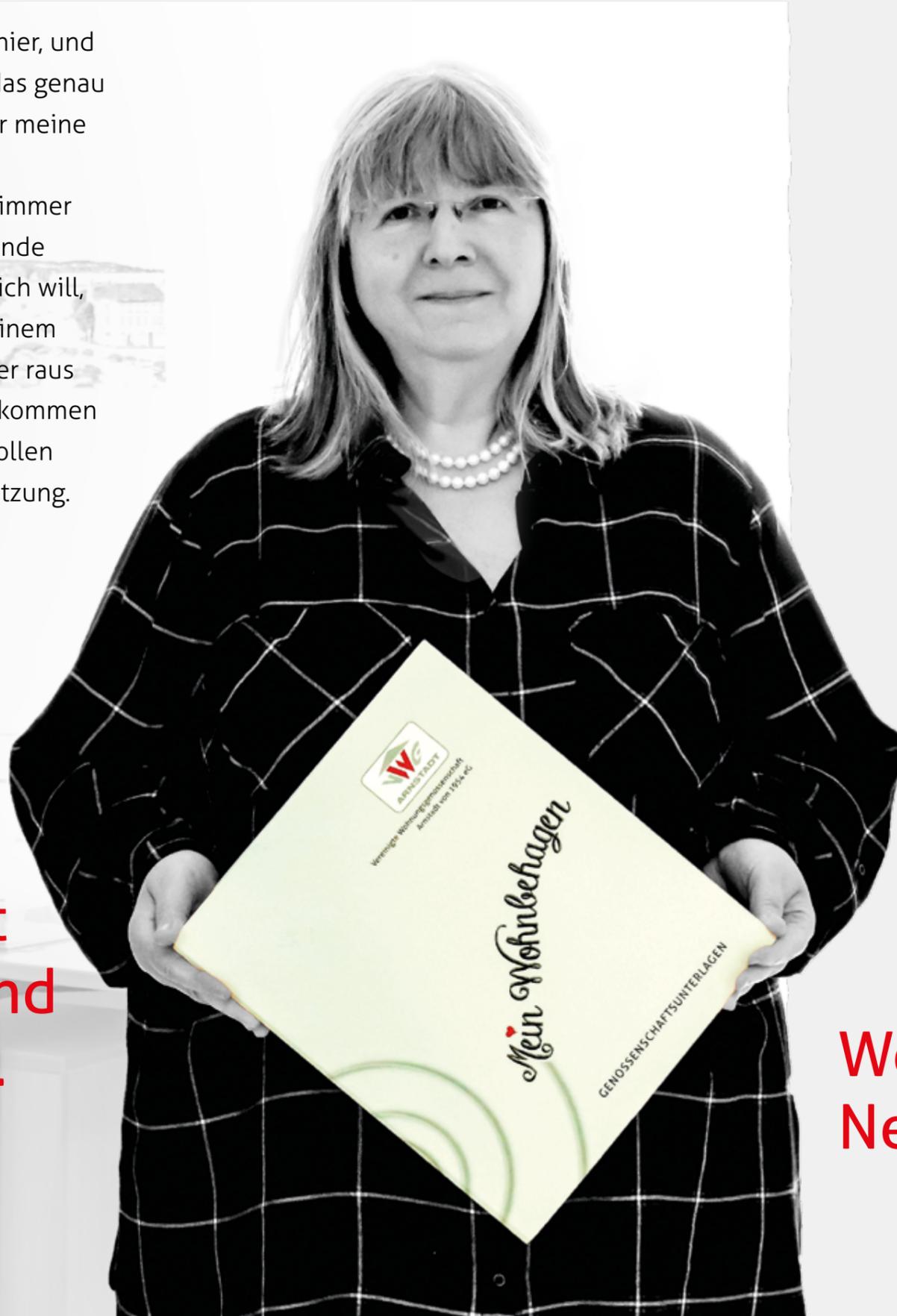
Yvonne Höhne
NEUVERMIETUNG

Seit '96 bin ich hier, und in der VWG ist das genau mein Job, besser meine Berufung.

Ich hab ja nicht immer gleich die passende Wohnung, aber ich will, dass jeder mit einem guten Gefühl hier raus geht. Die Leute kommen ja zu uns und wollen unsere Unterstützung.

**WORT
& TAT**

**An mir
kommt
niemand
vorbei.**



Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2018	2017
Eigenkapitalrentabilität als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	2,6%	3,2%
Zinsaufwandsquote als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	12,2%	15,0%
Kapitaldienstquote als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	52,1%	55,1%
Mietenmultiplikator als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	10,2	10,4
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 12,36/qm	€ 10,97/qm
Liquidität 1. Grades als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	121,5%*	106,1%*
Verwaltungskostensatz als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 303,68/VE	€ 286,05/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 2017 € 414,- je Mieteinheit (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

**Wenn es um
Neuvermietung geht...**

Heiko Heinze

VERANTWORTLICH FÜR
LEERSTANDSSANIERUNG

Feierabend ist, wenn das Tagesziel erreicht ist.

Und das sagen die
Kollegen über ihn:
Guter Mann, beste
Zusammenarbeit.

WORT
& TAT

Danke.



Risiko-, Prognose- und Chancenbericht

E. Die Genossenschaft verfügt über eine 8jährige Finanz- bzw. Wirtschaftsplanung mit einer entsprechenden Bauplanung, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Diese Dokumente werden durch Vorstand und Aufsichtsrat erörtert und bestätigt.

Wir erwarten für den betrachteten Planungshorizont durchweg positive Jahresergebnisse in einer Bandbreite zwischen € 1,5 bis € 2,0 Mio.

Für Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsaufwendungen sind laut den mittelfristigen Plänen Finanzvolumina von € 6,5 bis € 7,5 Mio veranschlagt, zum Teil bei Jahren mit Neubautätigkeit darüber.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir für Instandhaltungsaufwendungen € 2,8 Mio sowie für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt € 4,2 Mio geplant. Ergebnisseitig erwarten wir für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1,7 Mio sowie ein Betriebsergebnis zwischen € 1,8 Mio und € 1,9 Mio.

Zur Sicherung und Stärkung der Einnahmeseite werden wir 2019 die in 2016 begonnenen moderaten Mietpreisanpassungen auf Basis ortsüblicher Vergleichsmieten für die Bestände der Genossenschaft weiter fortsetzen. Korrespondierend werden auch die Mietpreise bei Neuvermietungen angepasst. Bei den Nettomieterlösen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Anstieg auf rd. € 11,4 Mio (+ 1% ggü. Vorjahr).

Die weiter absolut sinkenden Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel werden sich positiv auf die Ertragslage auswirken, für 2019 ist ein Rückgang um ca. T€ 170 zu erwarten. Großteile unseres Darlehensportfolios mit Zinsbindungsauslauf bis 2021 waren zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung bereits mit günstigen Anschlusskonditionen (Forward-Darlehen) vereinbart. Unabhängig von der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel für Modernisierung bzw. Neubau bleibt die kontinuierliche Entschuldung weiter im Fokus der Unternehmensleitung. Definiertes Ziel ist eine Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten per Saldo um mindestens € 1,5 Mio jährlich. Korrespondierend hierzu wollen wir bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2019 eine Eigenkapitalquote von erstmals über 50% ausweisen.

Die Geschäftstätigkeit des Vorstandes wird sich auch zukünftig auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines marktfähigen Wohnungsbestandes konzentrieren. Ziel ist es, den Wohnungsmarkt durch einen gezielten Mix aus Neubau, Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung aufzuwerten bzw. nachhaltig zu entwickeln.

Im Zeitraum 2021–2024 ist der Neubau eines großzügigen Wohnensembles (ca. 60–70 Wohnungen) im Bereich Schillerstraße in Arnstadt vorgesehen. Entsprechende Planungen sind in Vorbereitung.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand des Unter-

nehmens gefährden, frühzeitig zu erkennen. Neben den mittelfristigen Finanz-, Wirtschafts- und Investitionsplänen sowie den detaillierten jährlichen Erfolgs- und Finanzplänen erfolgen monatlich Auswertungen u.a. zu nachfolgenden Kategorien:

- Analysen zur Mietentwicklung, Vermietungsstand und Mietrückständen,
- Entwicklung der Aufwands- und Ertragspositionen mit Soll-Ist-Vergleich,
- Vergleich der realisierten Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben zu den Budgetvorgaben.

Im Ergebnis erfolgen durch die Unternehmensleitung kontinuierliche Auswertungen mit entsprechenden Maßnahmen bei erkennbaren Fehlentwicklungen. Zu den periodisch stattfindenden Aufsichtsratssitzungen erstattet der Vorstand regelmäßig Bericht.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken, die sich mittel- bis langfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Mittelfristig stellt die demographische Entwicklung mit rückläufigen Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen und dem daraus resultierenden Leerstandsrisiko eine der größten Herausforderungen für unsere Genossenschaft dar. Gleichzeitig führen immer höhere Anforderungen im Baubereich in Verbindung mit der allgemeinen überproportionalen Teuerung der Baupreise zu einem deutlich steigenden Finanzbedarf.

Die Genossenschaft hat auf diese Entwicklung bereits in den letzten Jahren mit einer Aufstockung der Finanzmittel für Instandhaltung und Bauinvestitionen reagiert, weitere Erhöhungen der Budgets sind unumgänglich.

Ein wesentliches Ziel der Genossenschaft ist weiterhin die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnungsbestände, um unseren Mitgliedern ein breites Spektrum an Wohnraum anbieten zu können. Besonderes Augenmerk legen wir auf die barrierearme Ausstattung sowie Umgestaltung von Gebäuden.

Arnstadt, den 2. April 2019

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

- VORSTAND -

Mario Hörold

Detlef Lüdicke

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		31.521,83	22.135,88
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	113.203.504,12		111.530.614,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.028.895,66		1.089.167,17
3. Grundstücke ohne Bauten	553.889,10		596.607,21
4. Bauten auf fremden Grundstücken	745,85		5.754,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	136.072,76		105.405,42
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.068,37		121.162,72
7. Anlagen im Bau	0,00		1.944.587,77
8. Bauvorbereitungskosten	17.218,93	115.081.394,79	138.265,30
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.886,43		76.386,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		1.744,28
3. Beteiligungen	137.500,00	213.386,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		115.326.303,05	115.769.331,15
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.917.550,07		4.829.377,99
2. Andere Vorräte	6.747,35		7.364,05
3. Geleistete Anzahlungen	74.371,20	4.998.668,62	78.295,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.952,54		82.776,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.099,95		1.595,57
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.893,47		25.004,89
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.341,72		45.807,97
5. Sonstige Vermögensgegenstände	268.850,81	412.138,49	231.701,46
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.642.112,61	2.759.094,96
Umlaufvermögen insgesamt		9.052.919,72	8.061.018,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		19.859,02	24.063,60
Bilanzsumme		124.399.081,79	123.854.413,38

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	339.863,42		238.090,95
2. der verbleibenden Mitglieder	10.189.302,23		9.831.577,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen a.Geschäftsanteile € 23.384,95 (€ 29.926,40)	165.618,98	10.694.784,63	73.819,50
II. Kapitalrücklagen		249.448,77	243.948,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	16.542.003,27		16.064.064,69
2. Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	9.088.552,16	48.525.910,71	8.146.365,27
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Gewinnvortrag	1.227.650,19		996.435,70
2. Jahresüberschuss	1.593.128,59		1.941.473,61
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 477.938,58	2.342.840,20	- 582.442,08
Eigenkapital insgesamt		61.812.984,31	59.848.688,80
B. SoPo f. Investitionszuschüsse zum AV		303.800,00	125.800,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	23.303,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	481.174,41	504.477,41	465.134,81
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	6.386.745,08		6.276.942,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.248.523,73		51.182.793,48
3. Erhaltene Anzahlungen	5.055.319,63		4.990.146,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.564,93		39.345,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	545.219,59		441.294,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	298.468,64		259.458,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 45.462,94 (€ 58.503,36) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.593,01 (€ 1.570,34)	129.607,78	61.712.449,38	149.230,75
E. Rechnungsabgrenzungsposten		65.370,69	75.578,63
Bilanzsumme		124.399.081,79	123.854.413,38

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.425.026,70		16.327.481,47
b) aus Betreuungstätigkeit	4.760,50		4.760,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>88.403,98</u>	16.518.191,18	65.537,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		88.172,08	8.183,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		94.495,50	85.412,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		268.960,24	276.289,00
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>7.865.099,50</u>	<u>7.490.875,28</u>
6. Rohergebnis		9.104.719,50	9.276.787,84
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.032.927,56		981.806,13
b) soziale Abgaben	<u>220.370,04</u>	1.253.297,60	216.073,05
8. Abschreibungen Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.089.173,82	3.807.440,32
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		457.574,54	374.585,23
10. Erträge aus Beteiligungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 80.000,00 (€ 73.000,00)		102.500,00	96.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 20,64 (€ 106,76)		704,98	3.367,23
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		15.500,00	20.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 1.043,00 (€ 3.466,00)		1.452.051,87	1.730.161,98
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>44.805,41</u>	<u>2.233,40</u>
15. Ergebnis nach Steuern		1.895.521,24	2.243.854,96
16. Sonstige Steuern		<u>302.392,65</u>	<u>302.381,35</u>
17. Jahresüberschuss		1.593.128,59	1.941.473,61
18. Gewinnvortrag		1.227.650,19	996.435,70
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>477.938,58</u>	<u>582.442,08</u>
Bilanzgewinn		2.342.840,20	2.355.467,23

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat ihren Sitz in Arnstadt, Bertolt-Brecht-Straße 35 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena unter der Register-Nr. 100157.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewandten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Im Geschäftsjahr erfolgte der Ausweis der Forderungen aus L+L (AR) in Höhe von T€ 39 unter der Bilanzposition „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis in Höhe von T€ 46 unter „Forderungen aus Vermietung“. Der als „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ auszuweisende Vorjahresbetrag hätte T€ 71 betragen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte wurde nicht vorgenommen.

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (EDV-Softwarelizenzen) werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen wie folgt abgeschrieben:

	Abschreibung p.a.
Immaterielle Vermögensgegenstände	20 – 33,3%
Wohnbauten	2 %
Stellplätze	10 %
Außenanlagen	10 %
Spielplätze	10 %
Geschäfts- und andere Bauten	4 %
Garagen	2 – 4 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 – 33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen	6,7 – 10 %

Anhang 2018

**A.
Allgemeine
Angaben zum
Jahresabschluss**

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

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

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

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Aufgrund der dauerhaft angespannten Ertragslage unseres Tochterunternehmens WSI GmbH wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Beteiligungsansatz in Höhe von T€ 15,5 vorgenommen. Noch nicht abgerechnete 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 31.12.2018 in Höhe von T€ 20,1 einzelwertberichtigt. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von 2,5% vorgenommen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Sie beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

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

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

Objekt	Zeitraum der Abschreibung	außerplanmäßige Abschreibung 2018
W.-Alexis-Str. 1 – 5, Arnstadt	2014 – 2018	37.713,66 €
W.-Alexis-Str. 7 – 11, Arnstadt	2014 – 2018	45.306,03 €
W.-Alexis-Str. 19 – 25, Arnstadt	2016 – 2018	69.159,44 €
Schillerstr. 42 – 42g, Arnstadt	2018 – 2020	175.394,98 €
		<u>327.574,11 €</u>

Aufgrund eines Grundstückstausches bzw. des Abgangs von 16 Garagen in Gräfenroda wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 57 notwendig.

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 31.12.2018	T€ 1.323,7
Jahresüberschuss 2018	T€ 77,7
Bilanzgewinn 2018	T€ 1.205,4

Verwaltungs- und Gebäudeservice Ilmkreis GmbH (VGI) mit Sitz in Arnstadt	
Kapitalanteil	100%
Eigenkapital per 31.12.2018	T€ 961,7
Jahresüberschuss 2018	T€ 81,1
Bilanzgewinn 2018	T€ 752,0

Wohnbehagen-Service-Ilmkreis (WSI) GmbH	
Kapitalanteil	100%
Eigenkapital per 31.12.2018	T€ 15,4
Jahresfehlbetrag 2018	T€ 16,2

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 4.917,6 (Vj. T€ 4.829,4) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 5.055,3 (Vj. T€ 4.990,1) gegenüber.

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

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 19,1 (Vj. T€ 23,4) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2018 T€ 10.694,8 (Vj. T€ 10.143,5), auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder entfallen T€ 10.189,3 (Vj. T€ 9.831,6), davon sind T€ 4.901,3 (Vj. T€ 4.551,6) Geschäftsguthaben von freiwillig gezeichneten Anteilen.

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

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

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

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

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

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€ 16.425,0) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.455,0 folgende Posten:

Erlösschmälerungen	T€ – 883,6
Abgerechnete Nebenkosten	T€ 4.801,6
Sonstige Umsatzerlöse	T€ 52,0

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 94,5 (Vj. T€ 85,4) entstanden aufgrund Baubetreuung für Komplexmodernisierungen.

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

Versicherungsleistungen	T€ 124,1
Auflösung von Rückstellungen	T€ 67,5
Erträge auf abgeschriebene Forderungen	T€ 16,0
Erstattungen und Weiterberechnungen	T€ 20,6

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

Instandhaltungskosten	T€ 2.606,7	(Vj. T€ 2.309,8)
Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€ 4.917,0	(Vj. T€ 4.862,4)
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€ 341,4	(Vj. T€ 318,6)

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Katharina Kessel
WOHNUNGSVERWALTERIN

Tja, ich bin Wohnungsverwalterin – mit Leib und Seele.

22 Jahre hier und 15 Jahre
im Kerngebiet der VWG.
Ich bin im Herz der
Genossenschaft, sozusagen
in der Gründerstraße.

Das ist so abwechslungsreich
und ein so gutes Miteinander
– mir macht das Freude.

**WORT
& TAT**



D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

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

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

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

3. Mitgliederbewegung

01.01.2018	3.718
Zugang 2018	251
Abgang 2018	231
31.12.2018	3.738

Die Geschäftsguthaben einschließlich Guthaben aus freiwilligen Anteilen und Satzungsänderung der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 357,7 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname)

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

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

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

Herr Siegfried Oppenhäuser	Vorsitzender
Herr Thilo Kiel	Stellvertreter
Herr Klaus Lenz	Mitglied
Herr Reiner Willing	Mitglied
Herr Michael Krisch	Mitglied
Frau Cornelia Simonis	Mitglied (bis 09.06.2018)
Herr Horst Gerisch	Mitglied
Herr Werner Gerling	Mitglied

An Sitzungsgeldern wurden in 2018 T€ 15,8 gezahlt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2018 in Höhe von T€ 2.342,8 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2018 i.H.v. T€ 196,5
- Einstellung eines Betrages von T€ 937,1 in andere Ergebnismrücklagen (40% des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 1.209,2

Arnstadt, den 2. April 2019

- VORSTAND -



Mario Hörold



Detlef Lüdicke

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

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



■ Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie (ohne Strom)
■ Strompreis
■ Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen
■ Nettokaltmiete
■ Zum Vergleich: Inflation

Veränderung
01/2000
bis 05/2017

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
Reihe 7, Verbraucherpreisindex;
Monatswerte bis 05/2017

Anlagenspiegel 2018 – Anlage 1 –

	Bruttowerte					Abschreibungen							Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb- chun- gen €	AK/HK 31.12.2018 €	kumul. zum 01.01.2018 €	des GJ (planmäßig) €	des GJ (außerplanm) €	auf Abgänge €	auf Umbuchg. €	auf I-Zulage €	Zuschreibg. €	kumul. zum 31.12.2018 €	zum 31.12.2018 €	zum 31.12.2017 €
Immaterielle VG	201.406,98	25.452,97			226.859,95	179.271,10	16.067,02					195.338,12	31.521,83	22.135,88	
Sachanlagen															
Grundstücke mit Wohnbauten	182.240.196,19	3.503.560,22		2.076.903,07	187.820.659,48	70.709.581,97	3.642.821,20	327.574,11			62.821,92	74.617.155,36	113.203.504,12	111.530.614,22	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.838.438,02				1.838.438,02	749.270,85	60.271,51					809.542,36	1.028.895,66	1.089.167,17	
Grundstücke ohne Bauten	596.607,21	154.763,26	197.481,37		553.889,10	0,00		52.641,37				0,00	553.889,10	596.607,21	
Bauten auf fremden Grundstücken	13.841,18		11.303,64		2.537,54	8.086,41	204,45	4.803,96	11.303,13			1.791,69	745,85	5.754,77	
Techn.-Anl. und Maschinen	151.324,45	54.790,78	18.955,12		187.160,11	45.919,03	12.828,50		7.660,18			51.087,35	136.072,76	105.405,42	
Andere Anlagen, BGA	545.190,84	60.889,27	11.757,96		594.322,15	424.028,12	40.983,62		11.757,96			453.253,78	141.068,37	121.162,72	
Anlagen im Bau	1.944.587,77			-1.944.587,77	0,00	0,00						0,00	0,00	1.944.587,77	
Bauvor- bereitungskosten	138.265,30	17.218,93	5.950,00	-132.315,30	17.218,93	0,00						0,00	17.218,93	138.265,30	
Sachanlagen gesamt	187.468.450,96	3.791.222,46	245.448,09	0,00	191.014.225,33	71.936.886,38	3.757.109,28	385.019,44	83.362,64	0,00	62.821,92	75.932.830,54	115.081.394,79	115.531.564,58	
Finanzanlagen															
Anteile an verb. Unternehmen	107.635,43	15.000,00			122.635,43	31.249,00		15.500,00				46.749,00	75.886,43	76.386,43	
Ausleihung an verb. Unternehmen	1.744,26		1.744,26		0,00	0,00						0,00	0,00	1.744,26	
Beteiligungen	137.501,00					137.501,00	1,00					1,00	137.500,00	137.500,00	
Finanzanlagen gesamt	246.880,69	15.000,00	1.744,26	0,00	260.136,43	31.250,00	0,00	15.500,00	0,00	0,00	0,00	46.750,00	213.386,43	215.630,69	
Anlagevermögen gesamt	187.916.738,63	3.831.675,43	247.192,35	0,00	191.501.221,71	72.147.407,48	3.773.176,30	400.519,44	83.362,64	0,00	62.821,92	76.174.918,66	115.326.303,05	115.769.331,15	

Rücklagenspiegel per 31.12.2018 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.2018 in €	Einstellg./Zugang im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.2018 in €
1. Kapitalrücklagen	243.948,77	5.500,00	249.448,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage	16.064.064,69	477.938,58	16.542.003,27
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen	8.146.365,27	942.186,89	9.088.552,16

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2018	GJ	insgesamt	Davon			Art der Sicherung ¹⁾	
			Restlaufzeit				über 5 Jahre Euro
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	Euro		
Anleihen/Inhaberschuldverschreibungen	2018 2017	6.386.745,08 (6.276.942,00)	3.840.000,00 (3.861.000,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2018 2017	49.248.523,73 (51.182.793,48)	17.149.987,57 (18.112.668,84)		691.321,78 (801.605,31)	Bü GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2018 2017	5.055.319,63 (4.990.146,19)			146.072,12 (171.207,30)	PF	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2018 2017	48.564,93 (39.345,69)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018 2017	545.219,59 (441.294,72)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2018 2017	298.468,64 (259.458,31)					
Sonstige Verbindlichkeiten	2018 2017	129.607,78 (149.230,75)					
Gesamtbetrag		61.712.449,38 (63.339.211,14)	20.989.987,57 (21.973.668,84)	15.650.364,13 (14.719.310,12)	25.072.097,68 (26.646.232,18)	691.321,78 (916.073,88) 48.411.129,83 (52.231.528,85) 146.072,12 (195.590,83)	Bü GPR PF

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



OPPENHÄUSER

Ein Name.

Ein Wort.

Aufsichtsrat.

Vorstand.

Aufsichtsratsvorsitzender.

Hier wenige Worte.

Loyal.

Zur VWG.

Zum Mieter, Geschäftspartner,
Genossenschafter – Zum Mensch.

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

auch für das Geschäftsjahr 2018 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse bestätigen, die nun schon seit vielen Jahren die Entwicklung der Genossenschaft prägen.

Die Grundlagen der Arbeit des Aufsichtsrates sind geregelt im Genossenschaftsgesetz, der Satzung der VWG und dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für das Geschäftsjahr 2018.

In Umsetzung dieser Regelungen hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 6 Aufsichtsratssitzungen und je 4 Bau- und Finanzausschusssitzungen durchgeführt.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an der Schulung des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. teilgenommen. Zusätzlich haben 2 Aufsichtsratsmitglieder eine Fortbildung zum „zertifizierten Aufsichtsrat (MFA)“ absolviert.

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

Die im Jahr 2017 begonnene personelle Verjüngung der Aufsichtsratsmitglieder wurde 2018 und wird in den Jahren 2019/2020 weiter vollzogen. So sind die Aufsichtsratsmitglieder Herr Peter Bauer und Herr Siegfried Oppenhäuser im Dezember

2018 aus dem Aufsichtsrat der Tochterunternehmen VGS/VGI ausgeschieden und es wurden neu die Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Horst Gerisch und Herr Werner Gerling delegiert.

Alle Aufsichtsratsmitglieder führten zu speziellen Themen Prüfungen in verschiedenen Fachgebieten durch. Die Auswertung erfolgte in dem zuständigen Fachausschuss bzw. im Aufsichtsrat. Arbeitsschwerpunkte der Ausschüsse und des Aufsichtsrates sind die regelmäßigen Beratungen zum Risikofrüherkennungssystem, wozu der Vorstand umfassende Dokumente zur Verfügung stellte und diese in den Beratungen weiter untersetzte, wie z.B. monatlicher Plan-Ist-Vergleich zur Gewinn- und Verlustrechnung/Finanzplan, Mieteinnahmen und Leerstandsanalyse, Kapitaldienst und Personalkostenentwicklung, Entwicklung Geschäftsguthaben.

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

Neben den regelmäßigen Beratungen erfolgten Befahrungen zu den aktuellen Baumaßnahmen. Diese waren im Jahr 2018

- Fertigstellung grundlegende Modernisierung der Goethestraße 33 d – f mit neuen Räumlichkeiten der WSI
- Fürstenberg 36 – 40
- Leerwohnungssanierungen

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

In mehreren Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Konzept eines geplanten Neubaus einer Wohnanlage im Bereich

Schillerstraße 40/42 in Arnstadt und dem damit verbundenen Abriss des Gebäudes Schillerstraße 42–42g.

Der Gesamt leerstand hat sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr von 9,1% auf 8,3 % reduziert. Leerstandsschwerpunkte sind nach wie vor in Arnstadt der Rabenhold mit 33,9 % (hier Willibald-Alexis-Straße mit 65 %) und Stadtilm mit 12,3 % (hier M.-Andersen-Nexö-Straße 8 – 15 mit 37,5%).

Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2018 wieder spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung und sind dem Geschäftsbericht 2018 zu entnehmen.

Für die zukünftigen Aufgaben ist die Genossenschaft gut aufgestellt; mit weiteren zukunftsfähigen Investitionen in Bestände sowie ergänzendem Neubau wird unser Unternehmen den unterschiedlichen Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

In seiner Sitzung am 19.09.2018 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung des kaufmännischen Vorstandesmitgliedes Herrn Mario Hörold für die Amtszeit 2019 bis 2024 beschlossen.

Der Aufsichtsrat möchte sich beim Vorstand, den Mitarbeitern der Verwaltung, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit sowie bei unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

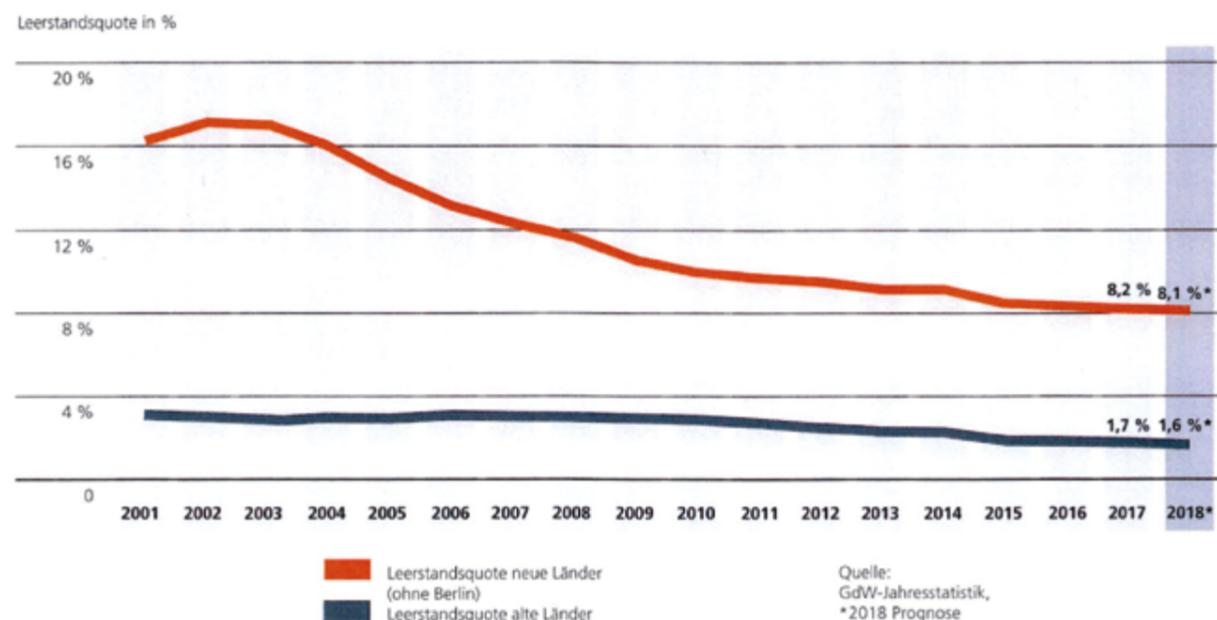
Wir wünschen ihnen eine weitere erfolgreiche Arbeit und persönlich alles Gute.

Arnstadt, den 10. April 2019

Siegfried Oppenhäuser
Aufsichtsratsvorsitzender

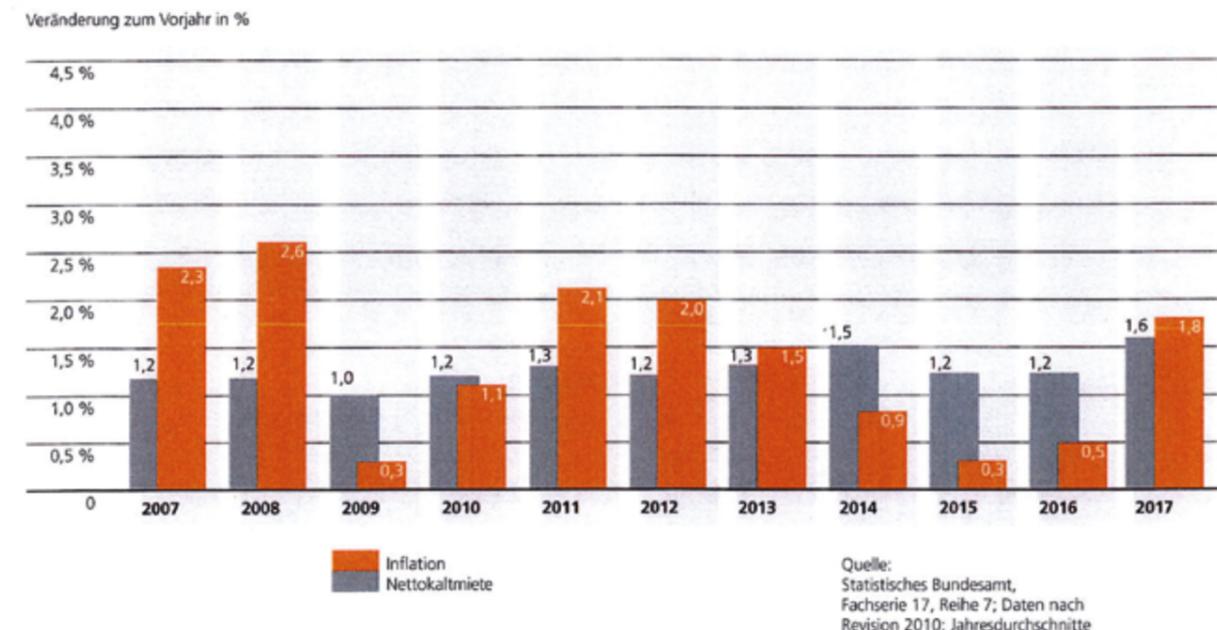
Wohnungsleerstand in Ost und West 2001–2018

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



Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2007–2017

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



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

Prüfung der Genossenschaft/ Gewinnverwendungs-vorschlag

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2018 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum September 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2018 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.

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

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 15. Juni 2019 stattfindenden Vertreterversammlung als Gewinnverwendung wiederum die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2% auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2018 vorschlagen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gem. § 17 Abs. 8 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2018 in Höhe von T€ 2.343 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 197), Einstellung in die Gewinnrücklagen (T€ 937) sowie als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 1.209) verwendet werden.

Bilanz der letzten 5 Jahre

	2014/T€	2015/T€	2016/T€	2017/T€	2018/T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	30,8	30,9	30,9	22,1	31,5
II. Sachanlagen	115.360,2	115.359,0	116.087,8	115.531,6	115.081,4
III. Finanzanlagen	250,0	241,3	238,5	215,6	213,4
B. Umlaufvermögen					
I. Unfertige Leistungen (Umlage 1 + 2) / Vorräte	4.082,0	4.410,0	4.898,9	4.915,0	4.998,7
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	404,3	374,0	400,6	386,9	412,1
III. Flüssige Mittel	4.499,1	3.417,4	2.419,7	2.759,1	3.642,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	59,1	39,0	28,4	24,1	19,9
G E S A M T	124.685,5	123.871,6	124.104,8	123.854,4	124.399,1
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben	8.621,1	9.250,5	9.680,2	10.143,5	10.694,8
II. Kapitalrücklage	228,1	233,2	238,6	243,9	249,4
III. Ergebnisrücklagen	14.745,5	15.108,8	15.481,6	16.064,1	16.542,0
gesetzliche Rücklage	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4	22.895,4
Sonderrückl.DM-BilG.	5.602,3	6.528,6	7.363,5	8.146,3	9.088,5
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	1.250,9	1.239,4	1.087,2	996,4	1.227,7
Jahresüberschuss	1.521,3	1.211,1	1.242,7	1.941,5	1.593,1
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 456,4	- 363,3	- 372,8	- 582,4	- 477,9
B. SoPo f. Investitionszuschüsse zum AV	0,0	0,0	0,0	125,8	303,8
C. Rückstellungen	719,6	405,1	540,6	465,1	504,5
D. Verbindlichkeiten	57.993,3	55.119,0	53.343,2	51.182,8	49.248,5
gegenüber Kreditinstituten	11.489,9	12.170,9	12.527,3	12.156,4	12.463,9
andere Verbindlichkeiten	74,5	72,9	77,3	75,6	65,4
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
G E S A M T	124.685,5	123.871,6	124.104,8	123.854,4	124.399,1

Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
1. Umsatzerlöse	+ 16.000,2	15.582,0	15.655,0	16.397,8	16.518,2
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+ - 474,1	331,0	491,2	8,2	88,2
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	+ 80,3	75,3	76,9	85,4	94,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	+ 666,5	288,9	968,6	276,3	269,0
5. Aufwendungen f.bezogene Lieferungen u.Leistungen	./.	6.834,2	7.582,9	7.490,9	7.865,1
6. Personalaufwand	./.	1.109,7	1.197,7	1.197,9	1.253,3
7. Abschreibungen	./.	3.541,7	4.435,0	3.807,4	4.089,2
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	453,1	419,7	486,3	374,6
9. Erträge aus Beteiligung	+ 102,8	111,5	70,5	96,0	102,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 67,6	46,5	57,9	3,4	0,7
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	20,0	15,5
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	2.689,0	2.072,4	1.730,2	1.452,1
13. Außerordentlicher Aufwand	./.	21,0	0,0	0,0	0,0
14. Steuern vom Einkommen	./.	1,8	2,2	2,2	44,8
15. Sonstige Steuern	./.	271,5	301,8	302,4	302,4
Jahresüberschuss	1.521,3	1.211,1	1.242,7	1.941,5	1.593,1
16. Gewinnvortrag	+ 1.250,9	1.239,4	1.087,2	996,4	1.227,7
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage	./.	456,4	372,8	582,4	477,9
Bilanzgewinn	2.315,8	2.087,2	1.957,1	2.355,5	2.342,9

Durchschnittliche Sollmiete je qm Wohnfläche

	2012	2014	2016	2018
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Arnstadt- West neu	4,42	4,53	4,56	4,74
Arnstadt - West alt	4,72	4,83	4,85	5,04
Arnstadt - Bahnhofsviertel	4,43	4,47	4,50	4,60
Arnstadt - Ost	4,74	4,76	4,83	4,94
Rabenhold	3,18	3,45	3,74	3,85
<u>Arnstadt gesamt</u>	<u>4,41</u>	<u>4,53</u>	<u>4,59</u>	<u>4,75</u>
Stadtilm	4,41	4,46	4,59	4,72
Ichtershausen	4,53	4,55	4,68	4,71
Gräfenroda	4,51	4,53	4,55	4,65
Plaue	4,98	4,99	5,00	5,01
Gesamt	4,43	4,53	4,61	4,74

Modernisierungsstand der Wohnungsbestände VWG Arnstadt

Stand 31.12.2018



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017	2016
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,74 €/m ²	4,66 €/m ²	4,61 €/m ²
Anzahl Wohnungen (gesamt)	3.653	3.686	3.695
Anzahl Wohnungen (bewirtschaftet)	3.653	3.655	3.655
Anzahl Garagen	54	69	69
Anzahl Stellplätze	1.004	987	995
Sonstige Einheiten Gewerbe	8	6	6
Wohn- Gewerbefläche gesamt (per 31.12.)	210.816 m ²	211.052 m ²	212.589 m ²
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	209.416 m ²	209.375 m ²	209.330 m ²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.400 m ²	1.117 m ²	1.117 m ²
Fluktuationsrate	8,8%	8,0%	8,8%
Leerstandsquote	8,3%	9,1%	9,2%
Fremdkapitalzinsen (mit IHS) *	6,53 €/m ²	7,92 €/m ²	9,61 €/m ²
Verschuldung (per 31.12.) *	235,17 €/m ²	244,45 €/m ²	254,52 €/m ²
Buchwerte Wohnbauten (Gebäude) *	480,64 €/m ²	472,84 €/m ²	484,47 €/m ²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) **	23,20 €/m ²	22,81 €/m ²	22,50 €/m ²
Instandhaltungskostensatz **	12,36 €/m ²	10,97 €/m ²	11,43 €/m ²
Investitionen - Bauten ***	16,57 €/m ²	15,26 €/m ²	20,35 €/m ²

* auf Basis der bewirtschafteten Wohnfläche

** auf Basis der bewirtschafteten Wohn-/Gewerbefläche

*** auf Basis der Wohn-/Gewerbefläche gesamt

Durchschnittliche Neu- und Wiedervermietungen in Deutschland 2006–2017

Angebotsmieten nettokalt in EUR je m²

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deutschland	5,99	6,01	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99
Westdeutschland	6,32	6,34	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93	7,16	7,40	7,64	8,03	8,37
Ostdeutschland	5,15	5,15	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71	5,93	6,18	6,37	6,64	7,01

Datenbasis:
BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Wilfried Friebe
ABTEILUNG TECHNIK

22 Jahre Hoch-
und Tiefbau.
Sicherheits- und
Gesundheitsschutz.
Gruppenleiter.

Was mir Spaß macht?
Na, das was ich mache.
Sieht man doch.

**WORT
& TAT**
Genau so ist es.



Ja, ich bin auch der

Spielplatzkontrolleur.



Herausgeber

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

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

Gestaltung/Produktion

winkler + partner medienproduktion, Meiningen

Fotografien

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

winkler + partner medienproduktion, Meiningen