



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft  
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Szenen  
aus unserem  
Tages-  
werk



Beim Neubauprojekt Schillerstraße wird nach einer Bauzeit von 24 Monaten in diesem Jahr das erste Haus fertiggestellt und die ersten Wohnungen sollen im Sommer an ihre neuen Bewohner übergeben werden. Die beiden Häuser 2 und 3 werden im Sommer 2024 fertiggestellt.

Zur Akquisition von neuen Mietern wurde am 13. Mai 2023 ein „Tag der offenen Tür“ mit Wohnungsführungen und einer kleinen Verköstigung durchgeführt.

Mit der Fertigstellung der drei Gebäude wird unsere Genossenschaft 59 moderne und barrierefreie Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung in ihren Bestand aufnehmen.

# GESCHÄFTSBERICHT 2022

<b>Inhalt</b>	
Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6
Rechtliche Grundlagen	9
Jahresabschluss	10
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2022	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	30
Anhang 2022	31
Bericht des Aufsichtsrates	43
Prüfung der Genossenschaft	47
Kennziffern	49

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

## Vorwort

unser Leben hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Immer mehr Veränderungen bestimmen unser Leben. Auf viele Fragen in unserem Umfeld gibt es keine einfachen Antworten mehr. Nach Pandemie nun Krieg in Europa, steigende Inflation weltweit. Geschichte scheint sich zu wiederholen.

Naturkatastrophen, Hungersnöte in vielen Teilen unserer Erde und militärische Konflikte weltweit prägen den medialen Alltag. Da wirken die Probleme in Deutschland eher klein; Energiekrise, Preisexplosion, Material- und Lieferengpässe, Personalmangel in der Wirtschaft sowie Zinsanstieg bestimmen zunehmend unser Leben. Um den Zusammenhalt unserer Gesellschaft auch zukünftig zu gewährleisten, bedarf es enormer Anstrengungen aller politisch und wirtschaftlich verantwortlich handelnden Akteure.

Die Forderungen an die Wohnungswirtschaft nach Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für die breite Mehrheit der Bevölkerung kristallisiert sich zunehmend als neue soziale Frage heraus. Demgegenüber stehen die Anforderungen an Klimaschutz, die Kosten der Energiewende sowie ein überbordender Bürokratismus. Zügige Lösungen wären notwendig, scheinen jedoch unter den derzeitigen Bedingungen nicht in einem angemessenen Zeitrahmen realisierbar.

Die Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Berichtsjahr den veränderten Bedingungen gestellt. Wir können auch für 2022 ein erfolgreiches Geschäftsjahr vermelden. Unsere wirtschaftlichen Zielsetzungen haben wir mit guten Ergebnissen umgesetzt. Auf dieser Basis werden wir unsere Mitglieder mit einer seit Jahren konstanten Dividende am Geschäftserfolg beteiligen.

An unserer langfristig angelegten Unternehmensstrategie zur nachhaltigen Entwicklung unserer Immobilienbestände werden wir konsequent festhalten. Ein sinnvolles Nebeneinander von Neubau, Modernisierung und notwendiger Instandhaltung soll unsere Bestände für die Zukunft aufwerten und unseren Mitgliedern ein breites Angebot an Wohnraum bereitstellen.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei der gesamten Belegschaft der Genossenschaft für die hohe Einsatzbereitschaft und die sehr guten Leistungen im letzten Jahr.

Unser Dank gilt den Vertretern der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre ehrenamtliche Tätigkeit.

Ein herzliches Dankeschön sagen wir auch den Belegschaften unserer Tochterunternehmen sowie allen Geschäftspartnern für die konstruktive Zusammenarbeit.

Arnstadt im April 2023

  
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. 2022

## Mitglieder des Aufsichtsrates



Der **Finanzausschuss** unseres Aufsichtsrates (v. r.): Horst Gerisch, Christian Fritsche, Petra Ballenthin und Michael Krisch



Der **Bauausschuss** unseres Aufsichtsrates (v. r.): Thilo Kiel, Werner Gerling und Jörg Neumann

**Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken**  
(zum 31.12.2022)

**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 Bahnhofsviertel/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  
Greßler, Enrico  
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 haben am 8.11.2022 die Voraussetzungen beschlossen

Höhe Geschäftsanteile: € 255,65

Verbleibende Mitglieder: (per 31. 12. 2022) 3.791

Anteile: (per 31. 12. 2022) 47.992

Kündigungsfrist  
für die Mitgliedschaft: ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres

Höchstzahl  
der Geschäftsanteile  
pro Mitglied: 200

Nachschusspflicht: besteht nicht

- 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



An unserem zentralen Empfang, der von Uta Kaufmann stets mit einem freundlichen Wort und einem Lächeln betreut wird, werden kleine Anliegen an Ort und Stelle bearbeitet oder die Lösung von größeren Problemen umgehend in die Wege geleitet.

### A Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach ersten Erhebungen des Statistischen Bundesamtes rd. 84,3 Mio Einwohner. Dies ist die bisher höchste Einwohnerzahl seit Bestehen der Bundesrepublik. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um ca. 1,1 Mio Personen zu. Die Ursache des deutlichen Wachstums war eine bisher nie erreichte Nettozuwanderung, welche das seit Jahren ansteigende Geburtendefizit (Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten) mehr als ausgleichen konnte. Die Nettozuwanderung 2022 war fast viermal höher als im Vorjahr, im Wesentlichen getragen durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine bzw. Einwanderungen aus dem europäischen Ausland. Die steigende Bevölkerungszahl der letzten Jahre hat die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten und den Ballungsräumen deutlich nach oben getrieben. Auch in Thüringen hat sich nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl erstmals seit 1991 leicht erhöht. In Thüringen lebten zum 30.06.2022 über 2,122 Mio Einwohner und damit rd. 13.000 mehr als zum Ende des Jahres 2021.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine. Neben den extremen Energiepreiserhöhungen zählten vor allem die verschärften Material- und Lieferengpässe zu den negativen Einflussfaktoren auf die deutsche Wirtschaft. Hinzu kamen rasant steigende Preise für Nahrungsmittel und Baustoffe. Nach korrigierten Angaben des Statistischen Bundesamtes vom März 2023 lag die Inflationsrate 2022 für Deutschland bei 6,9 % (Vj. 3,1 %). Für Thüringen ermittelte das Landesamt für Statistik einen Preisauftrieb für Bauleistungen bei Wohngebäuden von durchschnittlich 22,3 % im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021.

Preisbereinigt wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit vom Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr 2020 erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder überschritten. Auch der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz schwierigem Umfeld sehr robust. Die Erwerbstätigkeit stieg auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Mio Erwerbstätigen in Deutschland erbracht. Dies entsprach einem Anstieg von rd. 1,3 % zum Vorjahr. Ausgehend von der positiven Beschäftigungslage ist auch die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um rd. 200.000 Personen zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote betrug deutschlandweit 5,3 % (Vj. 5,7 %).

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Hier waren vor allem Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung der Pandemiebeschränkungen zu beobachten. Insbesondere gaben die Konsumenten mehr Geld in den Bereichen Tourismus, Gastronomie, Freizeit, Unterhaltung und Kultur aus.

Dagegen brachen die Investitionen im Wohnungs- und Gewerbebau zum Teil deutlich ein. Hohe Baupreise und steigende Bauzinsen führten zu vermehrten Auftragsstornierungen bei gewerblichen und privaten Bauvorhaben. Die Preise für den

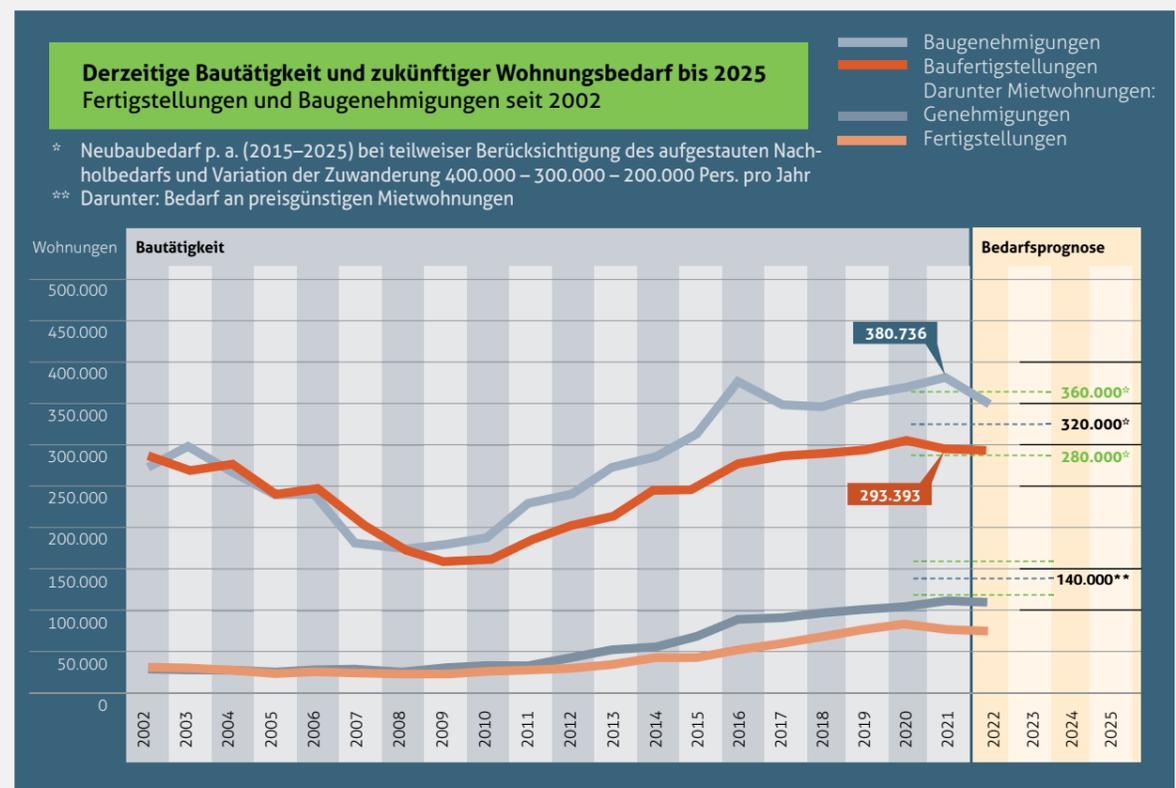
Neubau von Wohnungen in Deutschland stiegen im Jahresmittel um rd. 16 %, dem höchsten Anstieg der Baupreise seit Ende des 2. Weltkrieges.

Daneben führte der anhaltende Fachkräftemangel sowie die Verschärfung der Förderbedingungen durch die Bundesregierung speziell im Wohnungsbaubereich zu einem deutlichen Rückgang der Wohnungsbauminvestitionen. Korrespondierend hierzu ist auch ein spürbarer Einbruch bei den Wohnungsbaugenehmigungen zu verzeichnen. Unter diesen Bedingungen sind die Ziele der Bundesregierung mit geplanten 400.000 neuen Wohnungen jährlich in weite Ferne gerückt. Auch für 2023 und die folgenden Jahre sind diese Ziele aus heutiger Sicht nicht erreichbar. Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohnungen fertiggestellt (- 4,6 % ggü. Vorjahr). Für die Folgejahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

[Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.]

## B Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG hat ihren Sitz in Arnstadt/ Thüringen. Die Stadt Arnstadt ist Verwaltungssitz des Ilmkreises. Der Ilmkreis mit seiner zentralen Lage in Thüringen, südlich der Landeshauptstadt Erfurt, hatte zum 30.06.2022 insgesamt 106.082 Einwohner, ein leichter Anstieg um rd. 600 Einwohner gegenüber dem Vorjahresstichtag. Insgesamt hat sich die Bevölkerungsentwicklung im Kreis in den letzten Jahren stabilisiert. Dies ist im Wesentlichen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre geschuldet. Der Ilmkreis gehört seit Jahren zu den Kreisen mit den höchsten Industrieumsätzen in Thüringen. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz“



im nördlichen Ilmkreis mit einer Fläche von über 160 ha am Autobahnkreuz Erfurt gelegen, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt. Hier siedelten sich vor allem Unternehmen der Photovoltaikbranche, der Automobilzulieferindustrie, des Maschinenbaus, der Logistikbranche sowie der Nahrungs- und Genussmittelindustrie an. Die größte Ansiedlung der letzten Jahre durch den chinesischen Batteriehersteller CATL wird den Fachkräftebedarf in der Region weiter verschärfen, mit positiven Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der angrenzenden Städte und Gemeinden. Schon jetzt kann der hohe Arbeitskräftebedarf nur durch ausländische Arbeitnehmer abgedeckt werden.

Auch in den Folgejahren ist mit weiteren Ansiedlungen von Firmen und der Erweiterung des Industriegebietes zu rechnen.

Das Geschäftsmodell Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial ausgewogene Wohnversorgung. Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern Wohnraum in unterschiedlichen Größen, Qualitäten und Segmenten.

Im Eigentum des Unternehmens befinden sich zum Jahresende 2022 Grund und Boden mit einer Gesamtfläche von 325.310 qm. Die Immobilien befinden sich in den Städten Arnstadt, Stadtilm und Plaue sowie den Orten Ichtershausen und Gräfenroda.

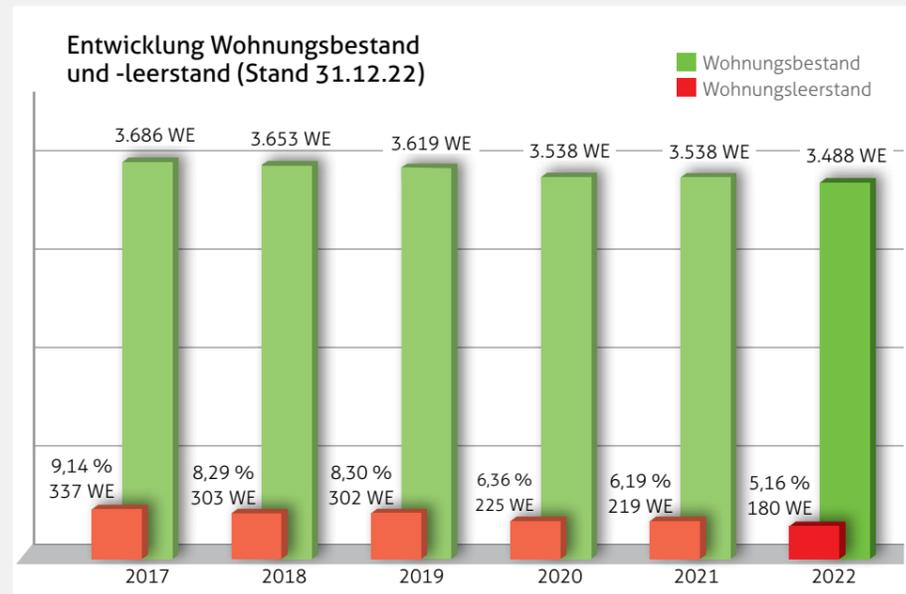
Zum 31.12.2022 bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 3.488 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 62 Garagen sowie 1.079 PKW-Stellplätze (davon 20 Parkhausstellflächen). Gegenüber dem Vorjahresstichtag reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen um insgesamt 50 Einheiten (Stilllegung weiterer Gebäudeteile „Willibald-Alexis-Straße 1 – 11“ in Arnstadt).

In Stadtilm wurden im Berichtsjahr 10 Garagen sowie 8 Stellplätze neu errichtet.

Der wohnungswirtschaftliche Bestand setzt sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Arnstadt	2.570	8	38	825
Gräfenroda	210	0	0	97
Ichtershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	24	87
<b>Gesamt</b>	<b>3.488</b> (Vj. 3.538)	<b>8</b> (Vj. 8)	<b>62</b> (Vj. 52)	<b>1.079</b> (Vj. 1.071)

Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum Jahresende 2022 eine Wohnfläche von 200.974 qm sowie 1.400 qm gewerbliche Fläche. Das Geschäftsgesäude und Firmensitz befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.



Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den letzten Jahren leicht positiv entwickelt. In fast allen Wohngebieten des Unternehmens besteht eine gute Nachfrage nach sanierten barrierearmen Wohnraum. Die Standorte Stadttilm und zum Teil Gräfenroda sind von einem Überangebot an Wohnungen geprägt. Mit dem 2021 begonnenen Neubauvorhaben „Schillerstraße 40“ in Arnstadt werden wir ab Mitte 2023 neue qualitativ hochwertige Wohnungen unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen. Mit Fertigstellung der gesamten Wohnanlage im II. Quartal 2024 werden 59 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 5.200 qm und dazugehörigen 80 PKW-Stellflächen unser Wohnungsportfolio erweitern. Das Wohnensemble mit 3 verbundenen Häusern ist bereits ab dem III. Quartal 2023 (Haus 1) zur Vermietung vorgesehen.

Ein weiteres Objekt in Arnstadt (Willibald-Alexis-Straße 1 – 11) soll ab Mitte 2024 umfassend hochwertig saniert werden. In 2 Bauabschnitten werden hier im Ergebnis 54 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen entstehen. Das Altobjekt ist seit Anfang 2023 leerstehend.

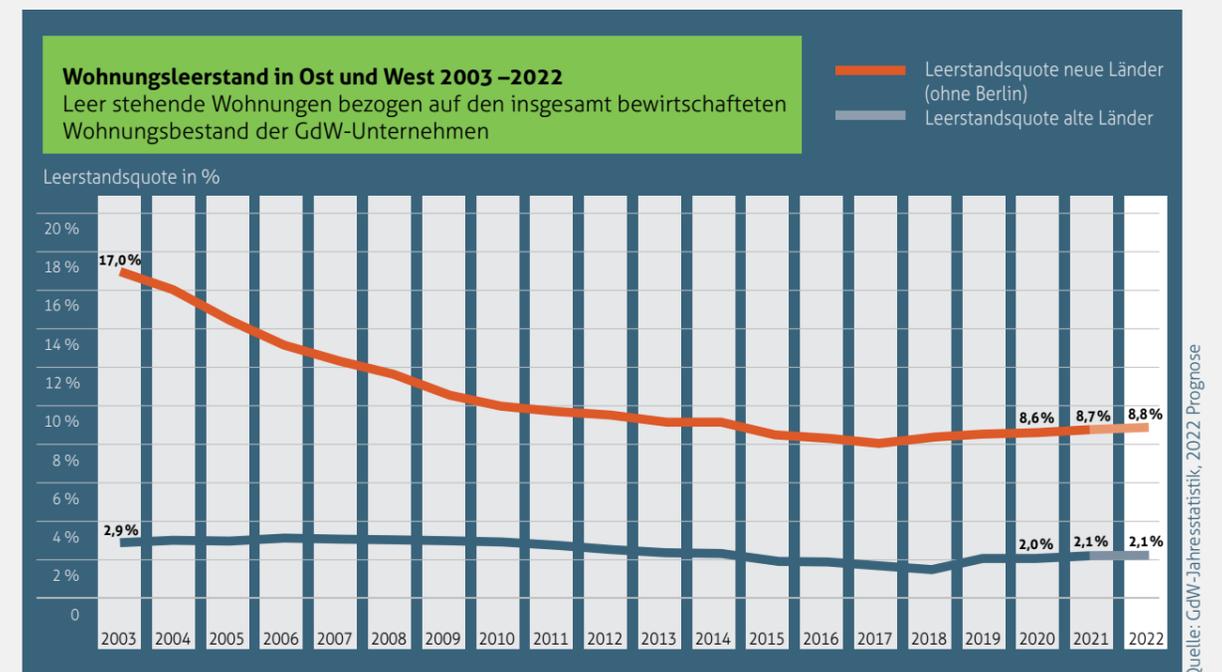
Zum Jahresende 2022 standen im Unternehmen 180 Wohnungen (Vj. 219) leer. Dies entspricht einer Quote von 5,2 % (Vj. 6,2 %). Der Leerstand ist regional differenziert ausgeprägt.

In der Kreisstadt Arnstadt können wir für unsere Bestände eine hohe Vermietungsquote von 96,5 % feststellen. Dagegen sind die Wohngebiete Stadttilm bzw. Gräfenroda von überdurchschnittlichen Leerstandsquoten (15,0 % bzw. 9,0 %) geprägt.

Satzungsgemäß erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum grundsätzlich an Mitglieder der Genossenschaft. Zum Jahresende 2022 waren insgesamt 3.791 Mitglieder in das Register eingetragen. Die Zahl lag annähernd auf Vorjahresniveau, 228 Mitgliedsbeitritten standen 232 Kündigungen/Todesfälle/Ausschlüsse gegenüber. Die gezeichneten Geschäftsanteile stiegen im Berichtsjahr um 1.020 auf insgesamt 47.992 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum

31.12.2022 erhöhten sich auf € 12,3 Mio (Vj. € 12,0 Mio), hiervon waren € 6,5 Mio freiwillig gezeichnete Guthaben.

Die ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft fand am 11.06.2022 erstmals nach 2 Jahren wieder in Präsenzform statt. Alle Beschlüsse zu den Regularien des Jahresabschlusses 2021 wurden von den 39 anwesenden Vertretern einstimmig gefasst.



Auch im Geschäftsjahr 2022 konnte die positive wirtschaftliche Unternehmensentwicklung fortgesetzt werden. Trotz anhaltender negativer ökonomischer Rahmenbedingungen durch Energiekrise, sprunghaft gestiegener Inflation sowie Material- und Lieferengpässen haben wir unsere wirtschaftlichen Zielstellungen erfüllt und zum Teil übertroffen.

Das Jahresergebnis 2022 lag annähernd auf Vorjahresniveau. Mit einem Überschuss von T€ 2.191 haben wir eines der besten Ergebnisse der letzten Jahre erzielt. Aus dem Jahresüberschuss wurden bei Aufstellung 10 % in die gesetzliche Rücklage gem. § 40 der Satzung (T€ 219) sowie 40 % in die Gewinnrücklagen (T€ 876) eingestellt. Abschließend wird ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 1.625 ausgewiesen, über deren Verwendung die Vertreterversammlung zu beschließen hat. Zum Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung vgl. Anhang Pkt. 8.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis war im Wesentlichen geprägt durch eine Verbesserung auf der Erlöseseite.

## C Wirtschaftsbericht und Geschäftsverlauf

Zu den Umsatzerlösen geben wir nachfolgenden Überblick:

	2022 (T€)	2021 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	12.716	12.455	+ 261
Erlösschmälerungen	- 593	- 708	+ 115
Nettomieten	12.123	11.747	+ 376
Sonstige Erlöse	392	402	- 10
Erlöse Umlagenabrechnung	5.586	5.150	+ 436
<b>Gesamt</b>	<b>18.101</b>	<b>17.299</b>	<b>+ 802</b>

Der Anstieg der Sollmieten resultiert hauptsächlich aus realisierten Modernisierungsumlagen, Neuvertragsabschlüssen sowie den Auswirkungen der ab 2022 begonnenen allgemeinen Bestandsmietenanpassungen. Hier werden bis abschließend 2024 sämtliche Bestandsmieten der Genossenschaft im Durchschnitt um 2,5 % bis 4,5 % erhöht.

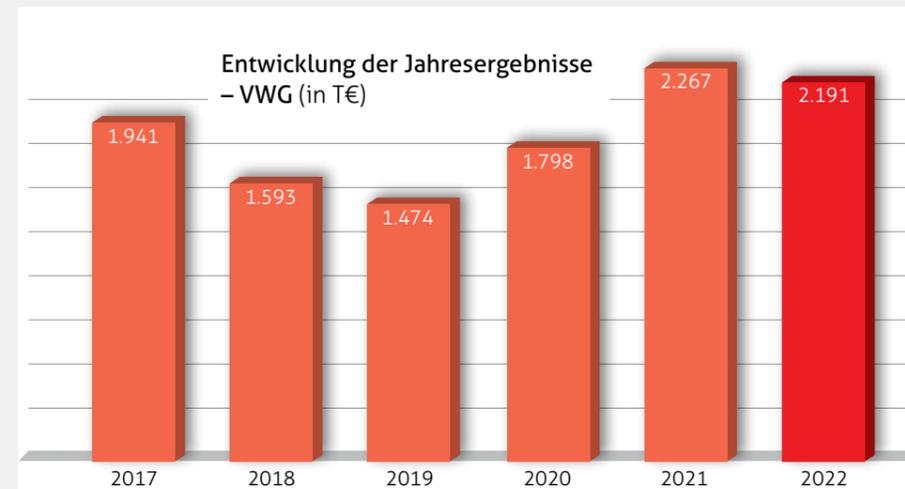
Durch eine verbesserte Vermietungssituation konnten auch die Erlösschmälerungen wegen Leerstand im Berichtsjahr deutlich reduziert werden. Positiv wirkten hier steigende Vermietungszahlen an ausländische Arbeitskräfte.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich 2022 im Unternehmensdurchschnitt um € 0,14 /qm auf € 5,11 /qm. Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Thüringer Wohnungsunternehmen lag für 2021 bei € 5,20 /qm (Genossenschaften mit über 3.000 Wohneinheiten).

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

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft wieder umfassend in den Gebäudebestand investiert. Neben Neubaumaßnahmen und komplexen Modernisierungen legen wir besonderes Augenmerk auf die kontinuierliche Instandhaltung unserer Immobilien.

Für unser Neubauvorhaben „Schillerstraße 40“ in Arnstadt mit einem zu erwartenden Gesamtvolumen von rd. € 16,5 Mio sind bis 31.12.2022 Aufwendungen incl. Planungsleistungen in Höhe von T€ 7.655 (davon in 2022 T€ 5.072) angefallen. Gegenüber unserer ursprünglichen Baukostenplanung liegen wir mit einer Kostenerhöhung von rd. 5 % im vorgegebenen Limit und konnten mit strenger Kostendisziplin dem allgemeinen Preisauftrieb angemessen begegnen. Das aus 3 Häusern bestehende Gebäudeensemble mit 59 Wohnungen und rd. 5.200 qm Wohnfläche soll Mitte 2024 endgültig fertiggestellt werden.



Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr in der energetischen Sanierung von Objekten. Für die drei nachfolgend aufgeführten Objekte fielen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt Aufwendungen in Höhe von € 2,9 Mio an.

• **Stadtilm**

Lindenstraße 10–18 Fassadensanierung mit Balkonneubau;  
(Überhang aus 2021) Erneuerung der Fenster;  
Neubau Garagen und PKW-Stellplätze

• **Ichtershausen**

Karl-Liebknecht-Straße 14–22 Fassadensanierung mit Balkonanbau;  
Karl-Liebknecht-Straße 24–32 Fenstererneuerung mit Rollladeneinbau;  
Erneuerung der Hauseingangsbereiche  
und des gebäudenahen Wohnumfeldes

Für die komplexe Instandsetzung von 99 Einzelwohnungen im Rahmen der Herstellung der Wiedervermietbarkeit sind im Berichtsjahr insgesamt Aufwendungen in Höhe von € 2,2 Mio angefallen. Bei 20 Wohnungen führte die Sanierung zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Qualitätsverbesserung mit der Folge der Aktivierung der Modernisierungsaufwendungen (T€ 490).

Insgesamt betragen die Instandhaltungsaufwendungen laut Gewinn- und Verlustrechnung im Berichtsjahr T€ 3.767 (Vj. T€ 3.124). Die aktivierungspflichtigen Aufwendungen für Neubau und Modernisierung incl. Planungskosten erreichten im Geschäftsjahr ein Volumen von € 8,6 Mio (Vj. € 4,4 Mio).

Zum Stichtag 31.12.2022 stellt sich der organisatorische Aufbau des Unternehmens wie folgt dar:

	Beschäftigte	
	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	7	7
Wohnungswirtschaft	9	9
Technik	7	7
Auszubildende	1	1
	<b>27</b>	<b>27</b>

Insgesamt 7 Beschäftigte waren in Teilzeit angestellt. Daneben waren im Geschäftsjahr zeitweise 3 geringfügig Beschäftigte tätig.

Die Personalkosten betragen in 2022 T€ 1.465 (Vj. T€ 1.394).

Die Genossenschaft ist bei 3 Tochtergesellschaften als Alleingesellschafter involviert. Zu den Tochterunternehmen und Beteiligungen geben wir folgenden Überblick (vgl. hierzu auch Angaben im Anhang).

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

Kapitalanteil 100 %

Leistungsspektrum: Hauswartdienste, Reinigungsleistungen, Grünlandpflege sowie sonstige Gebäudedienstleistungen; Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie, Nebenkostenabrechnung

Zum 31.12.2022 waren neben dem Geschäftsführer 1 Prokuristin, 24 gewerbliche Mitarbeiter, 3 Auszubildende und 2 geringfügig Beschäftigte angestellt.

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

Kapitalanteil 100 %

Leistungsspektrum: Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen (Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, Ausbaugewerke), Kanal- und Rohrreinigung

Zum 31.12.2022 waren neben dem Geschäftsführer 1 Prokurist, 57 Mitarbeiter sowie 18 Auszubildende angestellt.

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

Kapitalanteil 100 %

Leistungsspektrum: Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller--Wohnpark, Betreuungsleistungen, Hauswirtschaftshilfe

Zum 31.12.2022 waren neben der Geschäftsführerin 8 Beschäftigte sowie 3 ehrenamtliche Helfer angestellt.

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

Kapitalanteil 5 %

strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	119.026,5	93,1	113.846,6	91,5
Umlaufvermögen	8.785,5	6,9	10.613,3	8,5
Rechnungsabgrenzungsposten	15,4	0,0	15,2	0,0
Vermögen insgesamt	<u>127.827,4</u>	<u>100</u>	<u>124.475,1</u>	<u>100</u>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	71.522,1	56,0	69.241,4	55,6
Rückstellungen	661,4	0,5	483,3	0,4
Verbindlichkeiten	55.573,0	43,5	54.687,9	43,9
Rechnungsabgrenzungsposten	70,9	0,0	62,5	0,1
Kapital insgesamt	<u>127.827,4</u>	<u>100</u>	<u>124.475,1</u>	<u>100</u>

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich per 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahrestichtag um 0,4 %-Punkte auf 56,0 %. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Geschäftsguthaben der Mitglieder sowie dem erzielten Jahresüberschuss 2022 abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 erhöhte sich zum Vorjahrestichtag um T€ 3.352 auf T€ 127.827.

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

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Vermögen</b>			
langfr. gebundenes Vermögen	119.033,9	113.848,4	+ 5.185,5
kurzfristig liquidierbares Vermögen	558,6	457,0	+ 101,6
liquides Vermögen	3.010,2	4.644,4	- 1.634,2
Vermögen insgesamt	<u>122.602,7</u>	<u>118.949,8</u>	<u>+ 3.652,9</u>
<b>Kapital</b>			
Eigenkapital (bereinigt)	71.074,1	68.853,7	+ 2.220,4
langfristige Schulden	47.323,9	46.206,9	+ 1.117,0
langfristiges Kapital	118.398,0	115.060,6	+ 3.337,4
kurzfristige/mittelfristige Schulden	4.204,7	3.889,2	+ 315,5
Kapital insgesamt	<u>122.602,7</u>	<u>118.949,8</u>	<u>+ 3.652,9</u>

**D**  
**Wirtschaftliche**  
**Lage der**  
**Genossenschaft**

**I. Vermögenslage**

In der Berechnung wurde unterstellt, das 65 % der im Geschäftsjahr 2023 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder verlängert werden und damit dem mittelfristigen Bereich zuzuordnen sind. Der Kapitalbedarf beträgt zum Stichtag T€ 636 (Vj. T€ 1.212 – Kapitalreserve). Es ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 99,5 % (Vj. 101,1 %).

Neben offenen Darlehensabrufen für die Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40“ waren weiterhin bewilligte, noch nicht abgerechnete BAFA-Fördermittel für energetische Sanierungsmaßnahmen in Ichtershausen ausstehend.

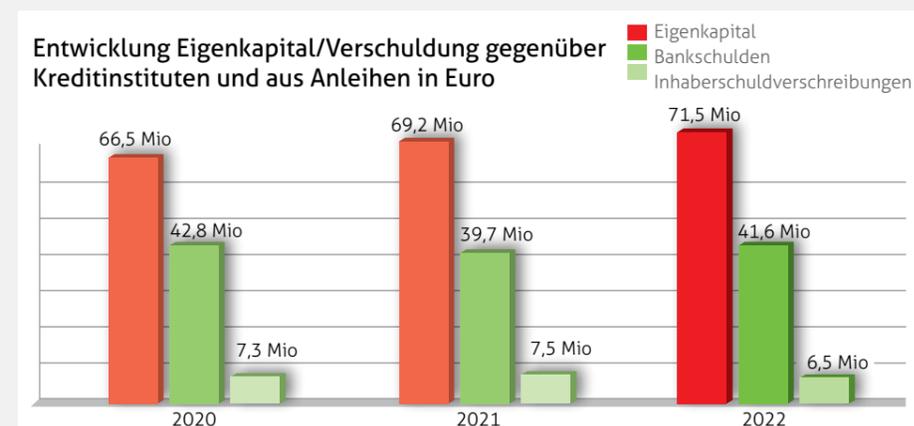
## II. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 kam die Genossenschaft jederzeit fristgerecht allen Zahlungsverpflichtungen nach. Skontobeträge werden grundsätzlich gezogen. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte das Unternehmen über liquide Mittel in Höhe von T€ 3.010.

In 2022 wurden für diverse Modernisierungsmaßnahmen zwei langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 2.150 aufgenommen. Für die Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40“ erfolgten Darlehensabrufe gemäß Baufortschritt von € 4,0 Mio. Insgesamt ist hierfür ein Darlehen in Höhe von € 10,0 Mio vertraglich gebunden. Dem standen im Unternehmen planmäßige Tilgungen von T€ 4.353 sowie Spitzenbeträge für außerplanmäßige Tilgungen von T€ 128 gegenüber.

Die Darlehensstände insgesamt erhöhten sich zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahresstichtag um € 1,7 Mio auf € 41,4 Mio. Aufgrund der in den letzten Jahren sehr guten Refinanzierungsmöglichkeiten waren die geplanten Zinsaufwendungen weiter rückläufig.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere langfristigen Hypothekendarlehen lag im Berichtsjahr bei 1,67 % p.a. (Vj. 1,83 %).



Im Rahmen der Bonitätsanalyse der Deutschen Bundesbank wurde unser Unternehmen wiederholt als notenbankfähig eingestuft. Das Testat gilt bis Oktober 2023 und wird dann einer erneuten Bewertung unterzogen.

Das Gesamtvolumen für unsere begebenen Inhaberschuldverschreibungen mit Laufzeiten von 1, 3 und 5 Jahren reduzierte sich im Jahresverlauf um T€ 924 auf T€ 6.527 am Bilanzstichtag. Hier lag die durchschnittliche Verzinsung bei 1,69 % p.a. gegenüber 1,78 % p.a. in 2021.

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

	2022 (T€)
Jahresüberschuss	+ 2.191
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.836
Zunahme Rückstellungen	+ 190
Zuschreibungen auf Gegenstände des AV	- 329
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 18
<b>Cashflow</b>	<b>+ 5.870</b>
Abnahme kurzfristige Aktiva	+ 246
Zunahme kurzfristige Passiva	+ 148
Zinsaufwendungen	+ 890
Zins- und Beteiligungserträge	- 141
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 7.013</b>
Veränderung der Finanzanlagen des Anlagevermögens	+ 3
Investitionen in das Anlagevermögen	- 8.690
Erhaltene Ausschüttungen	+ 141
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 8.546</b>
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	+ 267
Eintrittsgelder	+ 5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 6.150
Außerplanmäßige Tilgung	- 128
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.353
Mittelabfluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	- 924
Dividendenzahlung	- 225
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	- 3
Gezahlte Zinsen	- 890
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 101</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	- 1.634
Finanzmittelbestand am 01.01.2022	4.644
Finanzmittelbestand am 31.12.2022	3.010
<b>Veränderung</b>	<b>- 1.634</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zu decken.

Für diesen Teil der Kapitalflussrechnung nach wohnungswirtschaftlicher Darstellung verbleibt ein Überschuss von T€ 1.770.

### III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.191 (Vj. T€ 2.267). Trotz ungünstiger gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte das Ergebnis annähernd auf Vorjahresniveau gehalten werden. Der Überschuss setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Betriebsergebnis	+ 1.876	+ 2.182	+ 1.782
Finanzergebnis	+ 46	+ 56	+ 24
neutrales Ergebnis	+ 269	+ 29	- 8
	<u>+ 2.191</u>	<u>+ 2.267</u>	<u>+ 1.798</u>

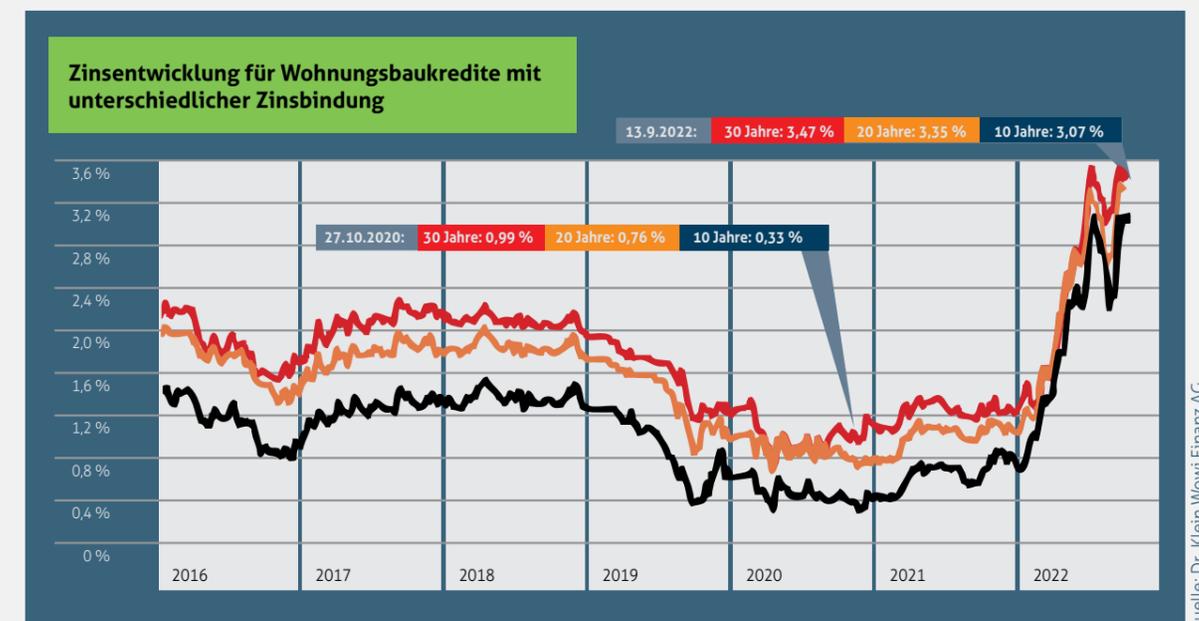
Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienstandes, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, konnte im Berichtsjahr ein stabiler Überschuss erzielt werden. Aufgrund deutlich gesteigener Instandhaltungsaufwendungen in 2022 (+ T€ 643 ggü. Vj.) hat sich das Betriebsergebnis um rd. 14 % im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 reduziert. Die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen konnten teilweise durch höhere Nettomieten (T€ 376) und gesunkene Zinsaufwendungen (T€ 82) kompensiert werden.



In kleineren Gesprächsrunden treffen sich Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrates mit den Mitgliedervertretern der einzelnen Wahlbezirke, um über die aktuellen Projekte sowie über Anliegen der Vertreter sprechen – wie beispielsweise am 31. Januar 2023 mit den Vertretern der Wahlbezirke Stadttilm, Ichtershausen und Gräfenroda im Saal des Goethe-Schiller-Wohnparks.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen der Tochterfirmen/Beteiligungen abzüglich der Zinsen für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile.

Im neutralen Bereich ergab sich durch notwendige Zuschreibungen auf ein bisher abgeschriebenes Wohngebäude aufgrund deutlich verbesserter Vermietungsaussichten ein höheres Ergebnis ggü. den Vorjahren.



#### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2022	2021
<b>Eigenkapitalrentabilität</b> als $\frac{\text{Jahresergebnis} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,1 %	3,3 %
<b>Zinsaufwandsquote</b> als $\frac{\text{Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	6,6 %	7,6 %
<b>Kapitaldienstquote</b> als $\frac{\text{Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahresnettomiete}}$	42,4 %	46,2 %
<b>Mietenmultiplikator</b> als $\frac{\text{Buchwerte der Grundstücke und Bauten}}{\text{Jahresnettomiete}}$	9,1	9,4
<b>Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen)</b> als $\frac{\text{Fremdkosten für Instandhaltung bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}{\text{bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche}}$	€ 18,57/qm	€ 15,27/qm
<b>Liquidität 1. Grades</b> als $\frac{\text{Flüssige Mittel} \times 100}{\text{kurzfristige Schulden}^*}$	82,7 %	110,2 %
<b>Verwaltungskostensatz</b> als $\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{bewirtschaftete Einheiten (VE)}}$	€ 369,14/VE	€ 348,95/VE

\* beinhaltet 35 % der in 2023 fälligen Inhaberschuldverschreibungen (unterstellte Wiederanlagequote von 65 %)

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

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2021 € 459,- je Mieteinheit. (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

Ausgehend von den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre werden die Prognosen für die künftige Entwicklung zunehmend schwieriger.

Innerhalb kürzester Zeit treten geballt eine Vielzahl von Krisen mit den unterschiedlichsten Auswirkungen zutage. Nach dem Abklingen der Pandemie sind mit dem Krieg in der Ukraine, dem sprunghaften Anstieg der Inflation und den globalen Auswirkungen der klimatischen Veränderungen neue Spannungsfelder in den Fokus gerückt. Die Auswirkungen sind mehr oder weniger in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren.

Bestehen nach Einschätzung des Vorstandes für unser Unternehmen keine bestandsgefährdeten Risiken, so ergeben sich aus den vorgenannten Ausführungen eine Reihe von Risiken und Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft u.a.:

- allgemeine Preissteigerungen und Baupreiserhöhungen im Speziellen
- Preissteigerungen im Energiemarkt/Sicherstellung der Energieversorgung
- Liefer- und Materialengpässe bei Bau- und Modernisierungsvorhaben
- Verschärfung der regulatorischen Vorschriften in der Unternehmensführung
- erhöhte Anforderungen für Sanierung und Modernisierung von Immobilien aufgrund klimapolitischer Vorgaben
- Entwicklung an den Finanzmärkten und Anstieg des Zinsniveaus
- demographische Entwicklung in Thüringen bzw. im Einzugsbereich der Genossenschaft
- Verschärfung der Situation auf dem Arbeitsmarkt/Sicherstellung des Fachkräftebedarfs im Unternehmen

Die Genossenschaft verfügt über eine 8-jährige Wirtschafts- und Finanzplanung (bis 2029), welche durch eine detaillierte Bau- und Instandhaltungsplanung ergänzt wird. Alle Planungsdokumente werden jährlich ergänzt und fortgeschrieben. Für den angegebenen Planungszeitraum erwarten wir durchgehend positive Jahresergebnisse zwischen € 1,2 bis € 1,9 Mio sowie einen jährlichen Cashflow von mindestens € 5 Mio. Auch in den folgenden Jahren sind umfangreiche finanzielle Mittel für Neubau, Sanierung und Instandhaltung unserer Immobilienbestände veranschlagt. Im Instandhaltungsbereich planen wir bis 2029 mit einem jährlichen Budget zwischen € 4,0 bis € 4,4 Mio. Daneben sind für Neubau bzw. Modernisierung jährlich € 4,0 bis € 8,0 Mio vorgesehen. Hier ist neben der Fertigstellung unseres derzeitigen Neubauvorhabens „Schillerstraße 40“ in Arnstadt im Jahr 2024 die Generalsanierung des Objektes „Willibald-Alexis-Straße 1 – 11“ mit Neubau einer PKW-Tiefgarage im Gebiet Arnstadt Rabenhold in Planung. Nach den seit 2022 laufenden Planungen soll ab Mitte 2024 der Baustart des derzeit leerstehenden Objektes in zwei Bauabschnitten erfolgen. Nach derzeitiger Kostenschätzung gehen wir von Gesamtkosten in Höhe von ca. € 13 Mio aus.

#### E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene allgemeine Anpassung der Nutzungsgelöhnen werden wir im I. Quartal 2024 abschließen. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgt zum einen die Erhöhung der Grundmieten für Bestandswohnungen um 2,5 % bis 4 %, korrespondierend werden die Mietpreise bei Neuvermietung schrittweise angepasst. Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt mit einer Steigerung der Nettomieten von mindestens T€ 300.

Nach dem sprunghaften Anstieg der Energiepreise in den vergangenen Jahren ist die weitere Entwicklung schwer zu prognostizieren.

Die Genossenschaft hat bereits zu einem frühen Zeitpunkt Festpreiskontrakte für die Lieferung von Fernwärme (ca. 60 % unserer Bestände) mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen bis Ende 2023, für die übrigen Bestände mit Gasbezug bis Ende 2024 abgeschlossen. Nach Auslaufen der Vereinbarungen werden die erhöhten Marktpreise beim Unternehmen bzw. den Mietern zu deutlichen Mehrbelastungen führen.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, um Fehlentwicklungen bzw. Planabweichungen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern basierend auf entsprechenden Berichtssystemen der Abteilungen. Alle wesentlichen Geschäftsprozesse werden auf der Grundlage

der monatlichen Auswertungen im Soll-Ist-Vergleich kontinuierlich analysiert. Die Auswertung der wirtschaftlichen Kennziffern sowie die Lage des Unternehmens ist periodisch Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung über Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

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

Die Genossenschaft fühlt sich in einer Zeit großer gesellschaftlicher Umbrüche den traditionellen Grundgedanken des genossenschaftlichen Handelns weiterhin verpflichtet, ebenso jedoch einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Geschäftspolitik. Auch in den kommenden Jahren werden wir an unseren anspruchsvollen Unternehmenszielen weiterarbeiten.

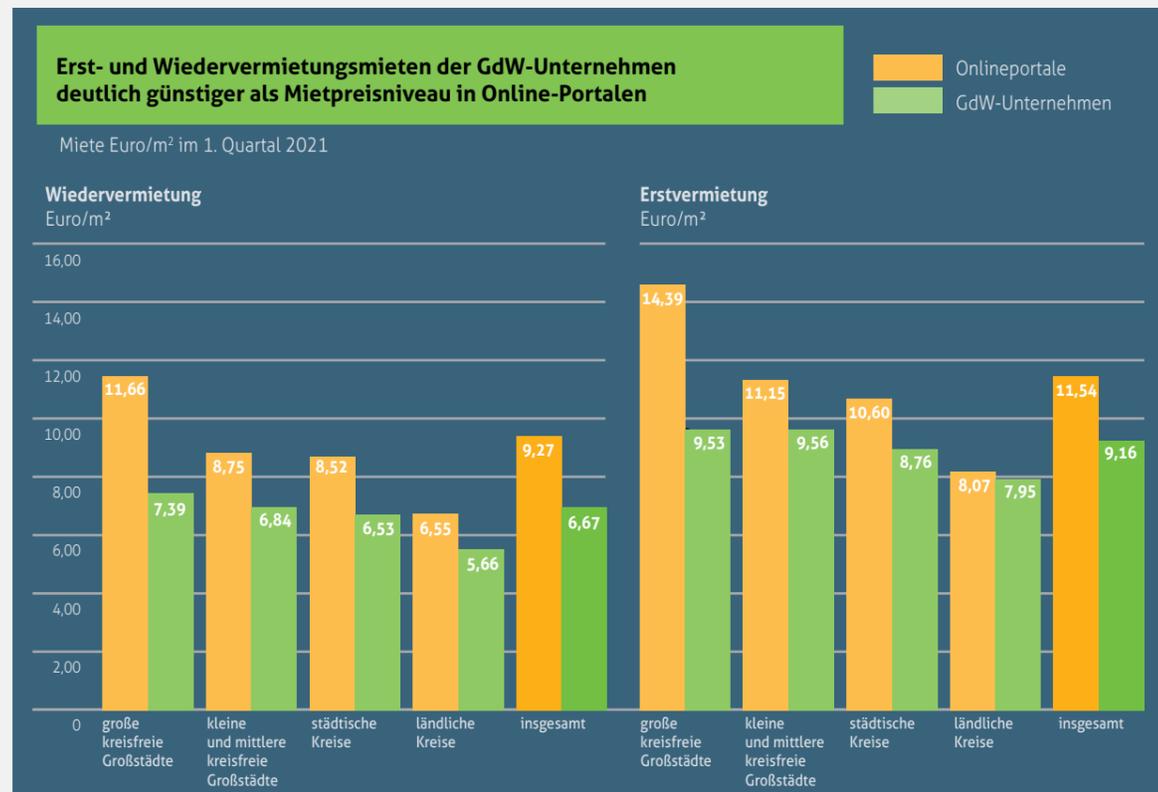
Die gute wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft gewährleistet, dass wir auch zukünftig in der Lage sein werden, unsere Immobilienbestände auf hohem Niveau zu bewirtschaften. In der Kombination von Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wollen wir unser Wohnungsportfolio erweitern und somit einer breiten Nachfragegruppe zur Verfügung stellen. Ziel bleibt eine weitere Verbesserung der Vermietungsquote. Durch die Erhöhung der Qualität und Ausstattung der Wohnungsbestände in Verbindung mit dem Ausbau einer breiten Palette wohnungsbegleitender Dienstleistungen schaffen wir somit Voraussetzungen, dass unsere Mitglieder und Mieter möglichst lange in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben können. Hier sind auch die angebotenen Dienstleistungen unserer Tochterunternehmen ein wesentlicher Baustein für den Erfolg der Genossenschaft.

Als zuverlässiger Partner unserer Mitglieder und Mieter werden wir uns den zukünftigen Herausforderungen stellen.

Arnstadt, den 28. März 2023

D. Lüdicke  
Vorstand

M. Hörold  
Vorstand



## Bilanz per 31. 12. 2022

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Softwarelizenzen	24.452,42		40.259,28
2. Geleistete Anzahlungen	30.428,30	54.880,72	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	108.951.567,92		108.854.660,52
2. Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	1.065.653,41		1.098.103,65
3. Grundstücke ohne Bauten	758.928,47		758.928,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	604,25		639,65
5. Technische Anlagen	174.832,41		159.456,49
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.436,98		112.511,39
7. Anlagen im Bau	7.654.713,26		2.583.173,45
8. Bauvorbereitungskosten	37.448,48	118.745.185,18	9.944,93
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.886,43		88.886,43
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		2.500,00
3. Beteiligungen	137.500,00	226.386,43	137.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>119.026.452,33</b>	<b>113.846.564,26</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.224.658,07		5.525.347,04
2. Andere Vorräte	20.844,81		10.932,73
3. Geleistete Anzahlungen	100.234,08	5.345.736,96	110.448,53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	49.444,04		31.157,15
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	624,75		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.401,52		69.790,45
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	94.539,23		59.051,67
5. Sonstige Vermögensgegenstände	219.535,00	429.544,54	162.215,32
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.010.208,78	4.644.366,22
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>8.785.490,28</b>	<b>10.613.309,11</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>15.446,33</b>	<b>15.207,42</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>127.827.388,94</b>	<b>124.475.080,79</b>

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	352.471,57		312.397,95
2. der verbleibenden Mitglieder	12.259.363,22		11.992.219,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	95.613,10	12.707.447,89	75.161,10
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>		€ 12.009,00	€ 20.870,38
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		<b>271.223,77</b>	<b>266.373,77</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.314.955,80		17.095.870,75
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	15.918.767,16	56.129.078,24	13.911.258,42
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>1.624.986,38</b>	<b>1.885.280,94</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>70.732.736,28</b>	<b>68.433.918,18</b>
<b>B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV</b>		<b>789.362,00</b>	<b>807.452,00</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		661.355,00	483.266,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	6.589.528,24		7.524.281,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.609.753,03		39.754.191,64
3. Erhaltene Anzahlungen	5.791.133,96		5.199.592,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.166,51		72.060,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	776.242,42		1.474.359,92
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	523.140,33		489.663,87
7. Sonstige Verbindlichkeiten	225.053,38	55.573.017,87	173.753,77
<i>davon aus Steuern:</i>		(€ 97.929,13)	(€ 68.787,39)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>		(€ 1.761,84)	(€ 773,78)
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>70.917,79</b>	<b>62.539,60</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>127.827.388,94</b>	<b>124.475.080,79</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.015.232,94		17.207.816,41
b) aus Betreuungstätigkeit	4.850,42		4.850,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>80.506,52</u>	18.100.589,88	85.887,27
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 300.688,97	374.385,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.621,00	60.578,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		502.789,15	386.560,58
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>9.374.161,57</u>	<u>8.981.406,27</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>8.972.149,49</b>	<b>9.138.671,50</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.202.704,88		1.140.862,54
b) Soziale Abgaben	<u>261.984,22</u>	1.464.689,10	253.123,48
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.817.762,60	3.742.795,80
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		442.732,65	598.200,34
10. Erträge aus Beteiligungen		137.500,00	136.500,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>		<i>(€ 110.000,00)</i>	<i>(€ 110.000,00)</i>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.147,39	2.598,61
<i>davon aus Abzinsung:</i>		<i>(€ 162,00)</i>	<i>(€ 0,00)</i>
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		890.114,23	972.060,46
<i>davon aus Abzinsung:</i>		<i>(€ 0,00)</i>	<i>(€ 621,00)</i>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>10.067,08</u>	<u>8.067,70</u>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.487.431,22</b>	<b>2.562.659,79</b>
15. Sonstige Steuern		296.580,77	296.031,16
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.190.850,45</b>	<b>2.266.628,63</b>
17. Gewinnvortrag		529.561,16	751.966,62
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		219.085,05	226.662,86
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen		876.340,18	906.651,45
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b><u>1.624.986,38</u></b>	<b><u>1.885.280,94</u></b>

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 2022 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- bzw. 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 2022 wurden die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen unverändert wie folgt abgeschrieben:

	<b>Abschreibung p. a.</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	20–33,3 %
Wohnbauten	2 %
Stellplätze	10 %
Außenanlagen	10 %
Spielplätze	10 %
Geschäfts- und andere Bauten	4 %
Garagen	2–5 %
Technische Anlagen	6,7–10 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7–33,3 %

## Anhang 2022

### 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.

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 31.12.2022 in Höhe von T€ 13,9 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 10,7. 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 im Posten „Anlagen im Bau“ betreffen 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 31.12.2022	T€	1.879,8
Jahresüberschuss 2022	T€	181,2

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2022	T€	2.008,0
Jahresüberschuss 2022	T€	539,7

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2022	T€	36,4
Jahresfehlbetrag 2022	T€	-14,8

Es besteht eine Beteiligung an folgendem Unternehmen:

● **TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH (TVD)**

zu 5 % bei einem Stammkapital von insgesamt T€ 30,0

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von T€ 5.224,7 (Vj. T€ 5.525,3) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 5.791,1 (Vj. T€ 5.199,6) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 8,4 (Vj. T€ 5,1) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2022 enthält T€ 6.496,6 (Vj. T€ 6.307,9) 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 sowie für Tilgungszuschüsse wurden in den Vorjahren Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet. 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€ 278, Betriebskosten der WEG von T€ 79 und Anschlusskosten für eine Fernwärmetrasse sowie der Hausanschlussstationen in Arnstadt-West in Höhe von T€ 156.

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€ 18.015,2) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 12.994,6 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 592,6
- abgerechnete Betriebskosten	T€	5.585,9
- sonstige Umsatzerlöse	T€	27,3

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 43,6 (Vj. T€ 60,6) entstanden aufgrund von Baubetreuungen für Komplexmodernisierungen.

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

- Versicherungsleistungen	T€	94,4
- Erträge aus Zuschreibungen	T€	328,7
- Erstattungen und Weiterberechnungen	T€	25,5
- Auflösungen von Rückstellungen	T€	21,4

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	3.767,1	(Vj. T€ 3.123,6)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	5.278,1	(Vj. T€ 5.514,3)
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	329,0	(Vj. T€ 343,5)



Auf unserer Baustelle in der Schillerstraße werden bei den wöchentlichen Bauberatungen der Baufortschritt in Augenschein genommen und aktuelle Problemlösungen besprochen. Von unserer Verwaltung stets dabei sind Vorstand Detlef Lüdicke (l.), Laura Greßler (2. v. l.) und Andreas Krebs (r.).



In unserer Abteilung Neuvermietung werden Wohnungsgesuche aufgenommen, Wohnungsbesichtigungen vereinbart und Mietverträge abgeschlossen. Unsere Mitarbeiterin Heike Bertels zeigt Interessenten gern eine neue Wohnung.

**D. Sonstige Angaben**

**1. Arbeitnehmer**  
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstände und Auszubildende) 24 Arbeitnehmer (Vj. 24):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	7	4
Technische Mitarbeiter	7	1
Bereich Wohnungswirtschaft	9	1
Allgemeine Verwaltung	1	1

**2. Mitgliederbewegung**

Stand 01.01.2022	3.795
Zugang 2022	228
Abgang 2022	232
Stand 31.12.2022	3.791

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 267,2 erhöht.

**3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**4. Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname):**

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

**5. 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



In vielen Gebäuden unseres Bestandes betreiben wir eigene Wärmeerzeugungsanlagen, um die Wohnungen mit Heizungswärme und Warmwasser zu versorgen. Durch unser Tochterunternehmen Verwaltungs- und Gebäudeservice Ilmkreis GmbH (VGI) werden die Anlagen regelmäßig gewartet.



Insbesondere für Bewohner mit einem Pflegegrad, die eine Badewanne aufgrund von Einschränkungen nicht mehr nutzen können, modernisieren wir die Bäder und statten sie mit einer ebenerdigen Duschkabine aus. Die Arbeiten werden durch unser Tochterunternehmen VGI ausgeführt.

## 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für die Bauvorhaben Karl-Liebknecht-Str. 14–22 bzw. 24–32 in Ichtershausen bestehen zum 31.12.2022 Gesamtverpflichtungen in Höhe von T€ 300 sowie aus dem geplanten Neubau in der Schillerstraße 40 in Arnstadt Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von € 8,8 Mio.

## 7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

## 8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.190,8 ab. Gemäß § 40 der Satzung werden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % in die gesetzliche Rücklage sowie 40 % in andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von T€ 1.625,0 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 i. H. v. T€ 239,6
- Einstellung eines Betrages von T€ 975,0 in andere Gewinnrücklagen (60 % des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 410,4

Arnstadt, den 28. März 2023

D. Lüdicke  
Vorstand

M. Hörold  
Vorstand



Die vielen Außenanlagen unseres Bestandes werden durch die Mitarbeiter unseres Tochterunternehmens VGS regelmäßig gepflegt. Neben der Rasenmähd gehört im Februar auch der Baumschnitt dazu.



Für Ordnung und Sauberkeit in den Hausfluren, Eingängen und Gemeinschaftsräumen sorgt das Reinigungsteam unseres Tochterunternehmens Verwaltungs- und Gebäudeservice GmbH Arnstadt (VGS). Das Bild zeigt einen Hauseingang in Stadtilm.

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	AK/HK 31.12.2022 €	kumul. zum 01.01.2022 €	des GJ €	auf Abgänge €	Zuschreibg. €	kumul. zum 31.12.2022 €	zum 31.12.2022 €	zum 31.12.2021 €
<b>Immaterielle VG</b>	150.559,15	37.507,37	1.074,65		186.991,87	110.299,87	22.885,93	1.074,65		132.111,15	54.880,72	40.259,28
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	192.766.465,56	3.455.902,51			196.222.368,07	83.911.805,04	3.687.741,92		328.746,81	87.270.800,15	108.951.567,92	108.854.660,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.098.106,91	37.435,06			2.135.541,97	1.000.003,26	69.885,30			1.069.888,56	1.065.653,41	1.098.103,65
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	1.897,89	35,40			1.933,29	604,25	639,65
Technische Anlagen	238.391,59	37.509,20			275.900,79	78.935,10	22.133,28			101.068,38	174.832,41	159.456,49
Andere Anlagen, BGA	473.680,09	22.096,36	6.260,62		489.515,83	361.168,70	33.170,77	6.260,62		388.078,85	101.436,98	112.511,39
Anlagen im Bau	2.583.173,45	5.071.539,81			7.654.713,26	0,00				0,00	7.654.713,26	2.583.173,45
Bauvorbereitungskosten	9.944,93	27.503,55			37.448,48	0,00				0,00	37.448,48	9.944,93
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>198.931.228,54</b>	<b>8.651.986,49</b>	<b>6.260,62</b>	<b>0,00</b>	<b>207.576.954,41</b>	<b>85.353.809,99</b>	<b>3.812.966,67</b>	<b>6.260,62</b>	<b>328.746,81</b>	<b>88.831.769,23</b>	<b>118.745.185,18</b>	<b>113.577.418,55</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
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	2.500,00		2.500,00		0,00	0,00				0,00	0,00	2.500,00
Beteiligungen	137.500,00				137.500,00	0,00				0,00	137.500,00	137.500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>275.635,43</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275.135,43</b>	<b>46.749,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.749,00</b>	<b>226.386,43</b>	<b>228.886,43</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>199.357.423,12</b>	<b>8.689.493,86</b>	<b>9.835,27</b>	<b>0,00</b>	<b>208.037.081,71</b>	<b>85.510.858,86</b>	<b>3.835.852,60</b>	<b>7.335,27</b>	<b>328.746,81</b>	<b>89.010.629,38</b>	<b>119.026.452,33</b>	<b>113.846.564,26</b>

Rücklagenspiegel per 31.12.2022 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.22 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.22 in €
<b>1. Kapitalrücklagen</b>	266.373,77	4.850,00	271.223,77
<b>2. Gewinnrücklagen</b>			
2.1. Gesetzliche Rücklage <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	17.095.870,75	219.085,05 <i>(219.085,05)</i>	17.314.955,80
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen <i>(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)</i> <i>(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)</i>	13.911.258,42	2.007.508,74 <i>(1.131.168,56)</i> <i>(876.340,18)</i>	15.918.767,16



Für die Bewohner unseres Goethe-Schiller-Wohnparks organisiert unser Tochterunternehmen Wohnbehagen-Service-Ilmkreis WSI GmbH mit Geschäftsführerin Monique König (L.) ein abwechslungsreiches Wochenprogramm, bei dem u. a. gebacken, gesungen, gebastelt, gefeiert und beim „Wochenausklang“ auch erzählt wird.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2022	GJ	insgesamt	davon				gesichert	
			Restlaufzeit			über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro				
Anleihen	2022	6.589.528,24	1.962.528,24	4.627.000,00				
	2021	(7.524.281,95)	(3.187.281,95)	(4.337.000,00)				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	41.609.753,03	4.664.297,21	15.738.085,01	21.207.370,81	236.745,24	Bü	
	2021	(39.754.191,64)	(4.467.748,01)	(15.446.490,14)	(19.839.953,49)	(353.204,06)		
Erhaltene Anzahlungen	2022	5.791.133,96	5.791.133,96			41.335.467,45	GPR	
	2021	(5.199.592,94)	(5.199.592,94)			(39.335.066,38)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	58.166,51	58.166,51					
	2021	(72.060,92)	(72.060,92)			37.540,34	PF	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	776.242,42	776.242,42			(65.921,20)		
	2021	(1.474.359,92)	(1.474.359,92)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2022	523.140,33	523.140,33					
	2021	(489.663,87)	(489.663,87)					
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	225.053,38	225.053,38					
	2021	(173.753,77)	(173.753,77)					
						236.745,24	Bü	
						(353.204,06)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2022</b>	<b>55.573.017,87</b>	<b>14.000.562,05</b>	<b>20.365.085,01</b>	<b>21.207.370,81</b>	<b>41.335.467,45</b>	<b>GPR</b>	
	2021	(54.687.905,01)	(15.064.461,38)	(19.783.490,14)	(19.839.953,49)	(39.335.066,38)		
						37.540,34	PF	
						(65.921,20)		

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

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

**Bericht des  
Aufsichtsrates 2022**

auch für das Geschäftsjahr 2022 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse unter Beachtung des Fördergedankens der Genossenschaft 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 2022.

In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 sieben gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes, zwei Sitzungen des Aufsichtsrates und je vier Bau- und Finanzausschusssitzungen durchgeführt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich aktiv in die Arbeit des Aufsichtsrates eingebracht und die Hinweise des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. insbesondere bei notwendigen Maßnahmen in der Energiekrise und der Kostenexplosion von Baumaterialpreisen beachtet.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hatten aufgrund der Entwicklung der Coronapandemie entschieden die ordentliche Vertreterversammlung des Jahres 2022 nicht mehr im Umlaufverfahren, sondern als Präsenzveranstaltung im Saal „Neue Mitte“ in Ichtershausen durchzuführen. Sie fand am 11. Juni 2022 statt. Von 58 gewählten Vertretern waren 39 Vertreter anwesend. Die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung war gegeben.

Als Gäste waren u.a. der Ehrenvorsitzende, Herr Oppenhäuser, und der zuständige Wirtschaftsprüfer, Herr Zwernemann, anwesend.

Die Vorstände sowie der Aufsichtsratsvorsitzende informierten in ihren Berichten über das Geschehen und die Entwicklung innerhalb der Genossenschaft. In der anschließenden Diskussion zu den Berichten wurden Fragen beantwortet und Anregungen entgegengenommen.

Zur Vertreterversammlung 2022 wurden folgende vier Beschlüsse einstimmig gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses und Genehmigung Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
- Gewinnverwendung
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeine Zustimmung wurde von den Vertretern bekundet, zukünftige Vertreter- versammlungen im Saal „Neue Mitte“ in Ichtershausen durchzuführen.

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

Der Aufsichtsrat war 2022 satzungsgemäß besetzt und konnte die anstehenden Aufgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft unter Beachtung des Fördergedankens unserer Genossenschaft gut 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 waren 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 und Einhaltung der geplanten Baukosten für unseren Neubau in der Schillerstraße 40
- Vergleichsmietenanpassung und Leerstandsanalyse
- Personalbesetzung
- Entwicklung Geschäftsguthaben
- Verzinsung der Inhaberschuldverschreibungen.

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

Neben den regelmäßigen Beratungen erfolgten Abstimmungen mit dem Vorstand. Sachverhalte waren im Jahr 2022 u. a.

- Entwicklung der Energiepreise für Fernwärme, Gas und Strom
- Anfragen von Mitgliedern (u.a. Balkonkraftwerke, Glasfaserausbau)
- Ausbau der Nutzung Erneuerbarer Energien
- Entwicklung der Tochterunternehmen und die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft
- Planung der Baumaßnahmen
- Leerwohnungssanierungen.

Mehrere Beratungen erfolgten zur notwendigen Erweiterung der Instandhaltungsmaßnahmen. Der Planansatz für Instandhaltungsaufwendungen für 2022 wurde gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 3,9 Mio. erhöht. Dieser Planansatz wurde mit € 3,8 Mio. eingehalten. Preiserhöhungen und Kapazitätsengpässe erschweren die Planbarkeit in diesem Bereich.

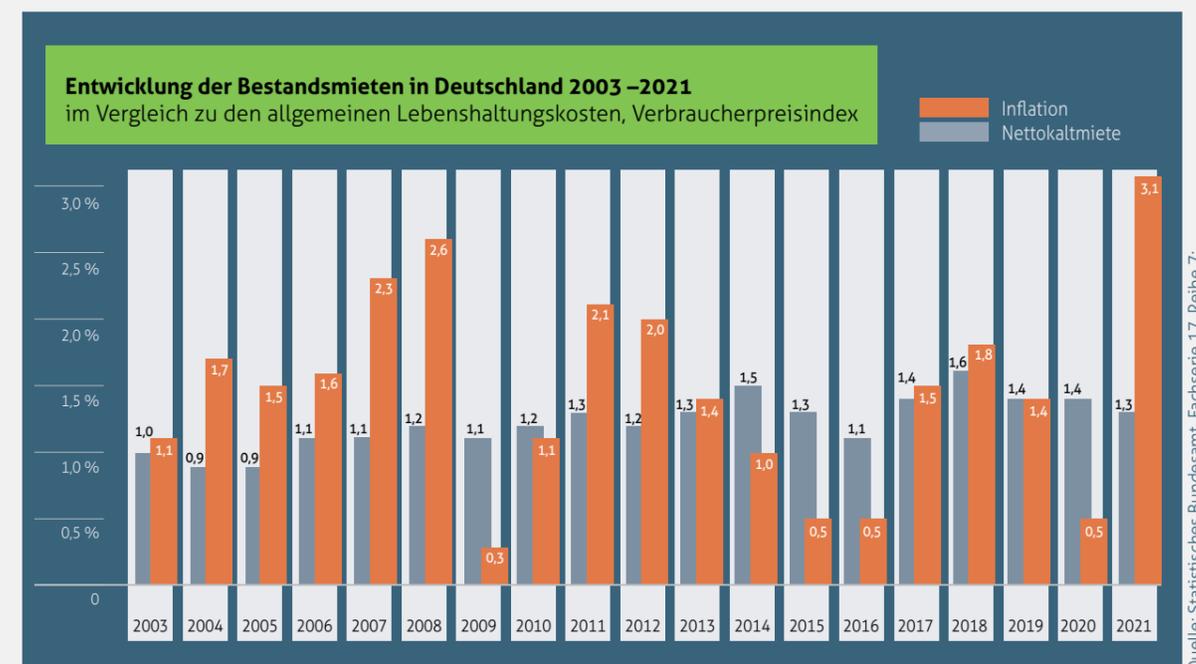
In mehreren Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Neubau der Wohnanlage im Bereich Schillerstraße 40 in Arnstadt.

Der Gesamt leerstand hat sich am 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahresstichtag vermindert und beträgt 5,2 %. Leerstandsschwerpunkte sind nach wie vor in Arnstadt der Rabenhold mit 10,1 % (nach Stilllegung Willibald-Alexis-Straße 1–11) und in Stadtilm mit 15 % (hier M.-A.-Nexö-Straße 8–15 mit 21 Wohnungen).

Der Leerstand konzentrierte sich auf 4 Gebäude. In den übrigen Gebäuden mit insgesamt 3.348 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote insgesamt 96,0 %.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2022 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wieder und sind dem Geschäftsbericht 2022 zu entnehmen.

Nach längerer coronabedingter Unterbrechung wurde am 15. September 2022 das Mieterfest in Arnstadt-West-alt durchgeführt. Es war ein sehr gelungenes Fest. Durch das nette Zusammensein mit vielen gemeinsamen Gesprächen war die enge Verbundenheit der Vertreter und der Mitglieder mit der Genossenschaft spürbar.



### Ausblick:

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

Nach der im Jahr 2021 erfolgten Grundsteinlegung für den Neubau der Wohnanlage Schillerstraße 40 sind für Juli 2023 im Haus 1 die ersten Einzüge der Genossenschaftsmitglieder geplant.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben und werden notwendige Maßnahmen, die sich unter anderen aus der Energiekrise, 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 2022 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftefern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

Wir wünschen uns für 2023 ein aktives genossenschaftliches Leben mit Vertreterversammlungen als Präsenzveranstaltungen, Mieterfeste in den Wohngebieten und vielen Begegnungen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden das 70-jährige Bestehen der Genossenschaft als Fest für alle Mitglieder am 14. September 2024 gut vorbereiten.

Alles Gute für die weitere erfolgreiche Arbeit und persönliche Gesundheit.

Arnstadt, den 11. April 2023



Horst Gerisch  
Aufsichtsratsvorsitzender

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

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im September 2023 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2022 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 bei der am 10. Juni 2023 als Präsenzveranstaltung in Ichttershausen stattfindenden Vertreterversammlung als Gewinnverwendung wiederum die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 vorschlagen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gemäß § 17 Abs. 8 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2022 (T€ 1.625,0) soll wie folgt verwendet werden:

- Ausschüttung einer Dividende (T€ 239,6)
- Einstellung in andere Gewinnrücklagen (T€ 975,0)
- Vortrag auf neue Rechnung (T€ 410,4).

In der Veranstaltung sind weiterhin die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022 sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgesehen. Zusätzlich werden Neuwahlen zum Aufsichtsrat stattfinden, für 6 Mitglieder des Aufsichtsrates endet die Amtszeit.

### Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn- verwendung



Bei einer Strangsanierung werden die Leitungsstränge durch die Handwerker unserer Tochterunternehmen im Zuge eines gut organisierten Bauprojektes erneuert. Dabei wird der Wohnraum von der Baustelle durch stabile Baufolien getrennt, damit sich der während der Arbeiten entstandene Staub nicht in der Wohnung ausbreitet.



Wenn in einem Bad eine neue Duschkabine eingebaut wird, muss zu Beginn der alte Fußboden durch die Handwerker vollständig entfernt werden.

### Bilanz der letzten 5 Jahre

	2018	2019	2020	2021	2022
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>					
A. Anlagevermögen	115.326,3	114.443,3	113.099,3	113.846,6	119.026,5
B. Umlaufvermögen	9.052,9	9.914,8	10.588,7	10.613,3	8.785,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19,9	13,4	9,8	15,2	15,4
<b>GESAMT</b>	<b>124.399,1</b>	<b>124.371,5</b>	<b>123.697,8</b>	<b>124.475,1</b>	<b>127.827,4</b>
<b>Passiva</b>					
A. Eigenkapital	61.813,0	63.743,9	65.753,1	68.433,9	70.732,7
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV	303,8	400,5	744,5	807,5	789,4
C. Rückstellungen	504,5	584,9	451,7	483,3	661,4
D. Verbindlichkeiten	61.712,4	59.585,4	56.680,2	54.687,9	55.573,0
E. Rechnungsabgrenzungsposten	65,4	56,8	68,3	62,5	70,9
<b>GESAMT</b>	<b>124.399,1</b>	<b>124.371,5</b>	<b>123.697,8</b>	<b>124.475,1</b>	<b>127.827,4</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

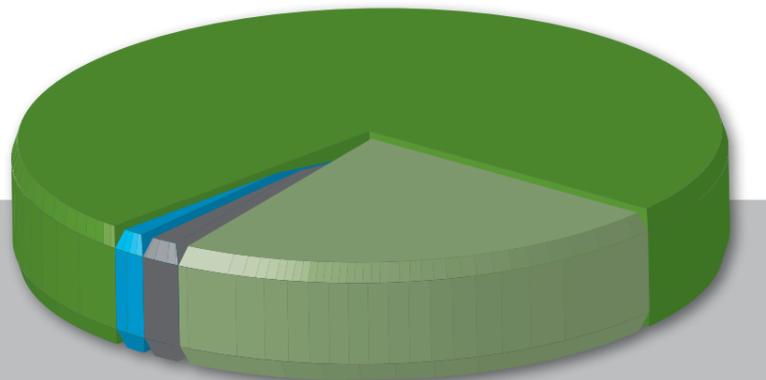
1. Umsatzerlöse	+	16.518,2	16.807,5	16.959,7	17.298,6	18.100,6
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	88,2	76,3	157,1	374,4	-300,7
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+	363,5	305,7	576,9	447,1	546,4
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	/.	7.865,1	8.254,8	8.811,6	8.981,4	9.374,2
5. Personalaufwand	/.	1.253,3	1.264,3	1.361,7	1.394,0	1.464,7
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	/.	4.104,7	4.178,0	3.731,5	3.742,8	3.817,8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	/.	457,6	523,7	694,0	598,2	442,7
8. Zins- / Beteiligungserträge	+	103,2	74,9	105,7	139,1	140,6
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/.	1.452,1	1.262,8	1.096,5	972,1	890,1
10. Steuern	/.	347,2	307,0	305,9	304,1	306,6
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<b>1.593,1</b>	<b>1.473,8</b>	<b>1.798,2</b>	<b>2.266,6</b>	<b>2.190,8</b>
12. Gewinnvortrag	+	1.227,7	1.209,2	810,9	752,0	529,6
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	/.	477,9	147,4	179,8	226,7	219,1
14. Einstellung in andere Rücklagen	/.	0,0	0,0	0,0	906,6	876,3
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>2.342,9</b>	<b>2.535,6</b>	<b>2.429,3</b>	<b>1.885,3</b>	<b>1.625,0</b>

### Durchschnittliche Sollmiete (Monat)

	2016 €/m <sup>2</sup>	2018 €/m <sup>2</sup>	2020 €/m <sup>2</sup>	2022 €/m <sup>2</sup>
Arnstadt- West neu	4,56	4,74	4,99	5,17
Arnstadt - West alt	4,85	5,04	5,11	5,29
Arnstadt - Bahnhofsviertel	4,50	4,60	4,76	4,90
Arnstadt - Ost	4,83	4,94	5,01	5,13
Rabenhold	3,74	3,85	4,18	4,94
<b>Arnstadt gesamt</b>	<b>4,59</b>	<b>4,75</b>	<b>4,92</b>	<b>5,15</b>
Stadtilm	4,59	4,72	4,84	5,03
Ichtershausen	4,68	4,71	4,90	5,10
Gräfenroda	4,55	4,65	4,72	5,06
Plaue	5,00	5,01	5,18	5,24
<b>Gesamt</b>	<b>4,61</b>	<b>4,74</b>	<b>4,90</b>	<b>5,11</b>

### Modernisierungsgrad der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt Stand 31.12.2022

Neubau:	68 WE	(1,9 %)
Komplettsanierung:	2.550 WE	(73,1 %)
Teilmodernisierung:	812 WE	(23,3 %)
unsanierter Bestand:	58 WE	(1,7 %)
<b>Bestand gesamt:</b>	<b>3.488 WE</b>	<b>(100 %)</b>



### Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2020	2021	2022
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,90 €/m <sup>2</sup>	4,97 €/m <sup>2</sup>	5,11 €/m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	3.538	3.538	3.488
Anzahl Garagen	55	52	62
Anzahl Stellplätze	1.056	1.071	1.079
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	9
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	203.085 m <sup>2</sup>	203.139 m <sup>2</sup>	200.974 m <sup>2</sup>
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.469 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>
durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche d. J.	205.980 m <sup>2</sup>	204.513 m <sup>2</sup>	202.883 m <sup>2</sup>
Fluktuationsrate	8,8 %	8,1 %	8,8 %
Leerstandsquote	6,4 %	6,2 %	5,2 %
Buchwert Wohn- u. Geschäftsbauten (ohne GuB) per 31.12. *	482,60 €/m <sup>2</sup>	476,09 €/m <sup>2</sup>	481,98 €/m <sup>2</sup>
Verschuldung (per 31.12.) *	209,36 €/m <sup>2</sup>	194,36 €/m <sup>2</sup>	205,61 €/m <sup>2</sup>
Verschuldung incl. Anleihen (per 31.12.) *	245,14 €/m <sup>2</sup>	231,15 €/m <sup>2</sup>	238,17 €/m <sup>2</sup>
Fremdkapitalzinsen (incl.IHS) p.a. **	4,95 €/m <sup>2</sup>	4,34 €/m <sup>2</sup>	3,92 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskostensatz p.a. **	16,54 €/m <sup>2</sup>	15,27 €/m <sup>2</sup>	18,57 €/m <sup>2</sup>
Investitionen - Gebäudebestand p.a. **	10,56 €/m <sup>2</sup>	20,47 €/m <sup>2</sup>	41,66 €/m <sup>2</sup>
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) p.a. **	24,93 €/m <sup>2</sup>	26,84 €/m <sup>2</sup>	25,37 €/m <sup>2</sup>

\* auf Basis der bewirtschafteten Wohn- /Gewerbefläche per 31.12.

\*\* auf Basis der durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche des Jahres



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](http://www.vwg-arnstadt.de)  
[info@vwg-arnstadt.de](mailto:info@vwg-arnstadt.de)

**Gestaltung / Fotografie / Produktion**

Kuhn & Kollegen – Werbeagentur, Erfurt  
Inhaber Bernd Kuhn