Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

1954 – 2024
70 JAHRE
AWG | VWG

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Unsere Akteure und ihre Projekte

Im Frühjahr 2024 wurde im dritten Gebäude beim Innenausbau an den letzten Wohnungen gearbeitet. Das Augenmerk lag bereits verstärkt auf der Gestaltung des Wohnumfeldes und der Fertigstellung der Parkplätze sowie des kleinen Parks hinter den Gebäuden.

Beim „Tag der offenen Tür" am 31. Mai 2024 wurden die neuen Wohnungen in den Häusern 2 und 3 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Pünktlich zum 70. Jubiläum unserer Genossenschaft soll unser Neubau in der Schillerstraße mit 59 modernen Wohnungen vollendet werden.

Im Sommer des Jahres werden die ersten Mieter in ihre neuen Wohnungen einziehen. So war es von Anfang an geplant.

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhalt

Vorwort	**5**
Organe der Genossenschaft	**6**
Rechtliche Grundlagen	**9**
Jahresabschluss	**10**
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2023	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	32
Anhang 2023	33
Bericht des Aufsichtsrates	**45**
Prüfung der Genossenschaft	**48**
Kennziffern	**49**

Vorwort

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

im Jahr 2024 feiert die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG ihr 70-jähriges Jubiläum. Was einst vor sieben Jahrzehnten im Kleinen, aus heutiger Sicht mit einfachen Arbeitsmitteln und sehr viel Muskelkraft, begann, hat sich zu einem wirtschaftlich starken Verbund entwickelt. Ausgehend von den Ideen der Selbsthilfe und Selbstverantwortung gründeten sich im ehemaligen Kreis Arnstadt mehrere Wohnungsgenossenschaften mit Unterstützung der ortsansässigen Trägerbetriebe. Nach dem staatlicherseits mehr oder weniger angeordneten Zusammenschluss 1974/1975 entstand eine Groß-AWG (Arbeiterwohnungsgenossenschaft) im heute nördlichen Teil des Ilmkreises. Nach der politischen Wende erwies sich diese damals z.T. kritisch betrachtete Vereinigung als durchaus sinnvolle Maßnahme. Waren doch eine gewisse wirtschaftliche Größe, überschaubare Verwaltungsstrukuren und personelles Know-how beim Start in die Marktwirtschaft überaus hilfreich. Trotz wirtschaftlicher Startschwierigkeiten in den 1990er-Jahren aufgrund der Rahmenbedingungen, mit denen alle Unternehmen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft zu kämpfen hatten, konnte sich die Genossenschaft kontinuierlich entwickeln und ist zu einem gesunden Wohnungsunternehmen gewachsen. Im Verbund mit unseren drei Tochtergesellschaften stellen wir in der Region eine breite Palette von Dienstleistungen bereit. Wir bieten als verlässlicher Partner in unseren Wohngebieten über 7.000 Menschen ein sicheres und gutes Wohnen.
Dies ist für uns auch zukünftig Ansporn und Verpflichtung zugleich. Die Betreuung unserer Mitglieder und die zukunftsfähige Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände bleibt das Hauptaugenmerk unseres unternehmerischen Handelns.
Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle bei allen Menschen bedanken, die den Entwicklungsweg unserer Genossenschaft aktiv geprägt und begleitet haben. Ein herzliches Dankeschön richtet sich an die gesamte Belegschaft der Genossenschaft und unserer Tochterunternehmen für die sehr guten Leistungen in den letzten Jahren. Herzlich bedanken möchten wir uns auch bei den gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und Vertretern für ihre ehrenamtliche Tätigkeit, ohne deren Einsatz ein Funktionieren der genossenschaftlichen Strukturen nicht möglich wäre. Ein großes Dankeschön geht auch an alle Partner aus Handwerk, Wirtschaft und dem kommunalen Bereich für die gute Zusammenarbeit in all den Jahren.
Aus Anlass des 70. Jubiläums haben wir eine Chronik mit einer Nacherzählung unserer Entwicklung in sieben Jahrzehnten mit vielen historischen Bildern erstellt, welche wir für interessierte Bürger in unserer Verwaltung bereithalten.

Arnstadt im April 2024

Mario Hörold Detlef Lüdicke

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

		Mitglied seit
Horst Gerisch		10.06.2017
	– Vorsitzender ab	16.06.2019
Thilo Kiel		13.06.2009
	– stellvertretender Vorsitzender ab	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. 2023

Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Gerisch, Vorsitzender

Thilo Kiel, stellvertretender Vorsitzender

Werner Gerling, Mitglied

Jörg Neumann, Mitglied

Michael Krisch, Mitglied

Christian Fritsche, Mitglied

Petra Ballenthin, Mitglied

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken

(zum 31.12.2023)

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
Radoi, Gerhard
Schlöffel, Gudrun

**Arnstadt Bahnhofs-
viertel/Innenstadt**
Fischer, Uwe
Kämmerer, Henry
Knobloch, Ralf
Pohlan, Manfred
Ranft, Helga
Ruttmann, Michael

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

**Arnstadt
Ostviertel/Rabenhold**
Brömel, Christian
Engel, Roswitha-Undine
Federwisch, Jens (bis 07.02.2024)
Frischmuth, Mario
Kötzsch, Cathrin (ab 08.02.2024)
Materne, Udo
Peter, Karin
Schmidt, Helga
Spilling, Ulrike
Stahl, Klaus
Stöber, Klaus-Joachim
Thiel, Christa
Töpper, Margit
Umbreit, Elke

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

Gräfenroda/Plaue
Gebhardt, Ute
Greßler, Enrico
Hofmann, Herbert
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 08.11.2022 die Voraussetzungen beschlossen
Höhe Geschäftsanteile:	€ 255,65
Verbleibende Mitglieder:	(per 31. 12. 2023) 3.772
Anteile:	(per 31. 12. 2023) 47.277
Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft:	ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres
Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied:	200
Nachschusspflicht:	besteht nicht

Lagebericht 2023

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

Siegfried Oppenhäuser war in der Zeit von 2000 bis 2005 technischer Vorstand und begleitete u.a. den komplexen Umbau des Gebäudes Goethestraße 33/35 für ein seniorengerechtes Wohnen. „Damals haben wir Neuland beschritten", erinnert er sich heute. Später wurde die Modernisierung u.a. mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2005" in Berlin ausgezeichnet.

A. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland konnte im Jahr 2023 kein Wachstum verzeichnen. Lt. den ersten Prognosen des Statistischen Bundesamtes ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3% gegenüber dem Vorjahr (2022) zurück. Im Verlauf des Jahres 2023 gab es mit dem Nachlassen der Inflation und dem Anstieg der Lohneinkommen positive Impulse, jedoch blieb die Erholung beim privaten Konsum aus. Die realen Einkommen sind in Deutschland seit mehreren Jahren rückläufig.
Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht, ein Jahr zuvor lag die Inflationsrate noch bei 6,9 %. Wesentlicher Treiber der Preissteigerungen in den vergangenen Jahren waren die Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituationen mit den entsprechenden Verknappungen auf den Rohstoff- und Energiemärkten.

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach erster Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 84,7 Mio. Menschen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Bevölkerungszahl um rund 0,3 Mio. Personen, der Anstieg war deutlich geringer als im Jahr 2022 (+1,1 Mio. Bürger). Basis des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre war der positive Saldo aus Zu- bzw. Abwanderung, der den Negativsaldo aus Geburten bzw. Sterbefällen überkompensieren konnte.
In Thüringen lebten zum 30.06.2023 rd. 2,124 Mio. Menschen. Die Einwohnerzahl lag damit annährend auf dem Niveau des Vorjahresstichtages.
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Wertschöpfungsanteil von rd. 10 % an der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung gehört zu den großen Branchen des Landes, sie übertrifft u.a. die Autoindustrie sowie den Einzelhandel. Nach Jahren eines positiven Investitionsklimas im Bausektor gingen in 2022 die Bauinvestitionen im Neubau, Modernisierung und Instandhaltung erstmals deutlich zurück. Dieser Trend hielt auch angesichts hoher Baupreise und drastischer Preissteigerungen bei Baumaterial sowie deutlich gestiegener Finanzierungskosten im Jahr 2023 an.
Während die Zahl der neu gebauten Wohnungen 2022 mit rd. 295.000 Einheiten noch leicht zunahm, wird für 2023 sowie die Folgejahre mit einem drastischen Rückgang der Neubauaktivitäten gerechnet. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. rechnet für 2025 mit einem Neubauvolumen von unter 200.000 Wohneinheiten.

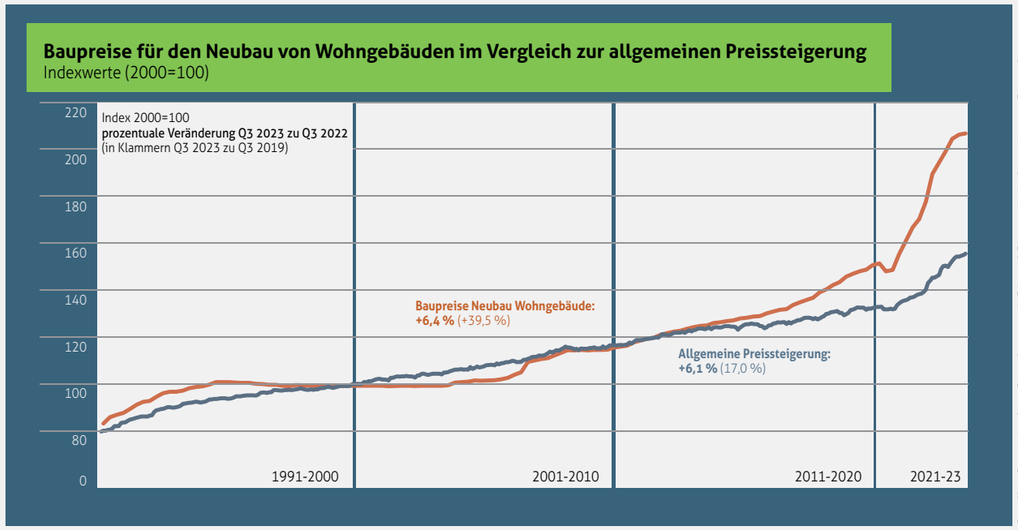
B. Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG mit Sitz in Arnstadt/Thüringen ist einer der größten Wohnungsanbieter im Ilmkreis. Mit einer fast 70jährigen Tradition versorgen wir in der Kreisstadt Arnstadt und den umliegenden Orten Ichtershausen, Stadtilm, Gräfenroda und Plaue mehr als 7.000 Menschen mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Der Ilmkreis in zentraler Lage des Freistaates Thüringen hatte in den letzten Jahren eine nahezu stabile Einwohnerzahl. Zum 30.06.2023 lebten hier rd. 106.700 Menschen. Die Region profitiert

aufgrund der nahezu idealen Verkehrsanbindung von einer Vielzahl an Industrieansiedlungen. Der Gewerbe- und Industriestandort „Erfurter Kreuz" trägt im Wesentlichen dazu bei, dass hier in den letzten Jahren mit die höchsten Industrieumsätze aller Thüringer Landkreise erzielt werden konnte.
Neben Großansiedlungen von renommierten Unternehmen der Luftfahrtbranche, Automobilzulieferindustrie sowie der Nahrungs- und Genussmittelindustrie haben sich viele kleine Unternehmen am Standort etabliert.

Die größte Ansiedlung in der letzten Zeit erfolgte durch den chinesischen Batteriehersteller CATL. Die zahlreichen Unternehmen vermelden einen hohen Bedarf an Arbeitskräften, welcher schon seit Jahren nur durch ausländische Arbeitnehmer abgedeckt werden kann. Dies hat auch unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Region.

Unternehmenszweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Wir investieren kontinuierlich und nachhaltig in unsere Wohnungsbestände und bieten ein breites Spektrum an Wohnungen für die unterschiedlichsten Nachfragegruppen. Für uns sind Wirtschaftlichkeit und soziales Engagement kein Widerspruch.
Zum 31.12.2023 bewirtschaftet die Genossenschaft insgesamt 3.492 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 62 Garagen sowie 1.079 PKW-Stellplätze (davon 20 Parkhausstellflächen). Im Berichtsjahr wurden im Objekt „W.-Alexis-Str. 1-11" die letzten 15 Wohnungen stillgelegt, das Gebäude ist somit komplett leergezogen und soll in den kommenden Jahren einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Ab 01.08.2023 konnten mit der Bezugsfertigstellung vom Haus 1 im Neubau „Schillerstraße 40" in Arnstadt 19 Wohnungen in den Vermietungsprozess integriert werden.



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung
1.Quartal. 2000=100.

Wilfried Friebel war von 1997 bis 2019 technischer Projektverantwortlicher und vertrat unsere Genossenschaft als Bauherr auf zahlreichen Baustellen. Eine besondere war unser Neubau Feldstraße 51. Hier schufen wir in Stadtilm erstmals barrierefreien Wohnraum.
Am 29. August 2014 wurden die neuen Wohnungen zum „Tag der offenen Tür" erstmals der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Wilfried Friebel war selbstverständlich als erster Ansprechpartner mit dabei.

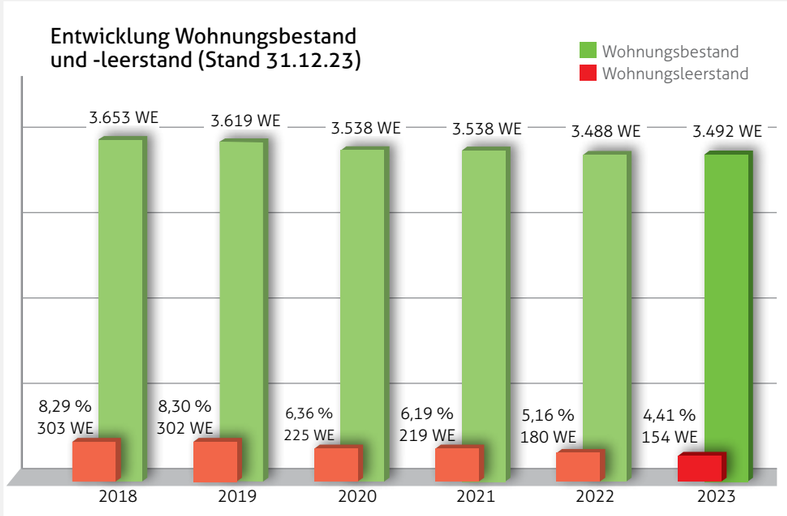
Andreas Krebs war 35 Jahre bis 2023 in der Abteilung Technik unserer Genossenschaft tätig. Er kennt noch die Verhältnisse zu DDR-Zeiten aus eigener Erfahrung. „Einen besonders gelungenen Umbau realisierten wir in der Saalfelder Straße 1", erinnert er sich. Hier war 2009–2010 aus einem Wohnblock in DDR-Plattenbauweise ein modernes Gebäude mit großzügiger Glasfassade, geräumigen Balkonen und modernen Wohnungen entstanden.

Im Eigentum der Genossenschaft befand sich zum Jahresende 2023 Grund und Boden mit einer Fläche von insgesamt 325.310 qm. Der Immobilienbestand des Unternehmens setzt sich per 31.12.2023 wie folgt zusammen:

	Wohnungen	**Gewerbe**	**Garagen**	**Stellplätze**
Arnstadt	2.574	8	38	825
Stadtilm	406	0	24	87
Ichtershausen	266	0	0	70
Plaue	36	0	0	0
Gräfenroda	210	0	0	97
Gesamt	**3.492** (Vj. 3.488)	**8** (Vj. 8)	**62** (Vj. 62)	**1.079** (Vj. 1.079)

Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum Jahresende 2023 eine Wohnfläche von 202.010 qm sowie eine gewerbliche Fläche von 1.400 qm. Das Geschäftsgebäude des Unternehmens mit einer Bürofläche von 639 qm befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.

Die Vermietungssituation hat sich im abgelaufenen Jahr weiter verbessert. Aufgrund der guten Nachfrage nach sanierten Wohnraum konnte speziell in unseren Wohnquartieren in Arnstadt die Vermietungsquote auf 97,2 % verbessert werden. Hier wirkte u.a. auch ein starker Nachfrageschub von ausländischen Arbeitskräften aus dem naheliegenden Gewerbe- und Industriegebiet. Insgesamt haben sich in fast allen Wohngebieten die Leerstände rückläufig entwickelt, wobei Stadtilm und Gräfenroda noch von überdurchschnittlichen Leerstandsquoten (13,0 % bzw. 9,5 %) geprägt sind.



Zum Jahresende 2023 standen von den 3.492 Wohnungen insgesamt 154 Einheiten leer (Vj. 180). Dies entspricht einer Quote von 4,4 % (Vj. 5,2 %).
Die Bereitstellung von Wohnraum erfolgt satzungsgemäß grundsätzlich nur an Mitglieder. Zum 31.12.2023 belief sich der Mitgliederstand auf 3.772 (Vj. 3.791) Mitgliedschaften mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt T€ 12.875 (Vj. T€ 12.707), davon rd. € 6,3 Mio. Guthaben aus freiwilligen gezeichneten Anteilen.

Die ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft fand am 10.06.2023 in Ichtershausen statt. Neben den Beschlüssen zu den Regularien des Jahresabschlusses 2022 erfolgte eine Wiederwahl von 6 Aufsichtsratsmitgliedern.

C. Wirtschaftsbericht und Geschäftsverlauf

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre konnte kontinuierlich fortgesetzt werden. Unsere wirtschaftlichen Zielsetzungen haben wir erreicht.
Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.994 ausgewiesen. Aus dem Jahresüberschuss wurden bei Aufstellung 10 % in die gesetzliche Rücklage (T€ 199) sowie 40 % in andere Gewinnrücklagen (T€ 798) eingestellt. Über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes (T€ 1.408) wird die Vertreterversammlung am 08. Juni 2024 beschließen.

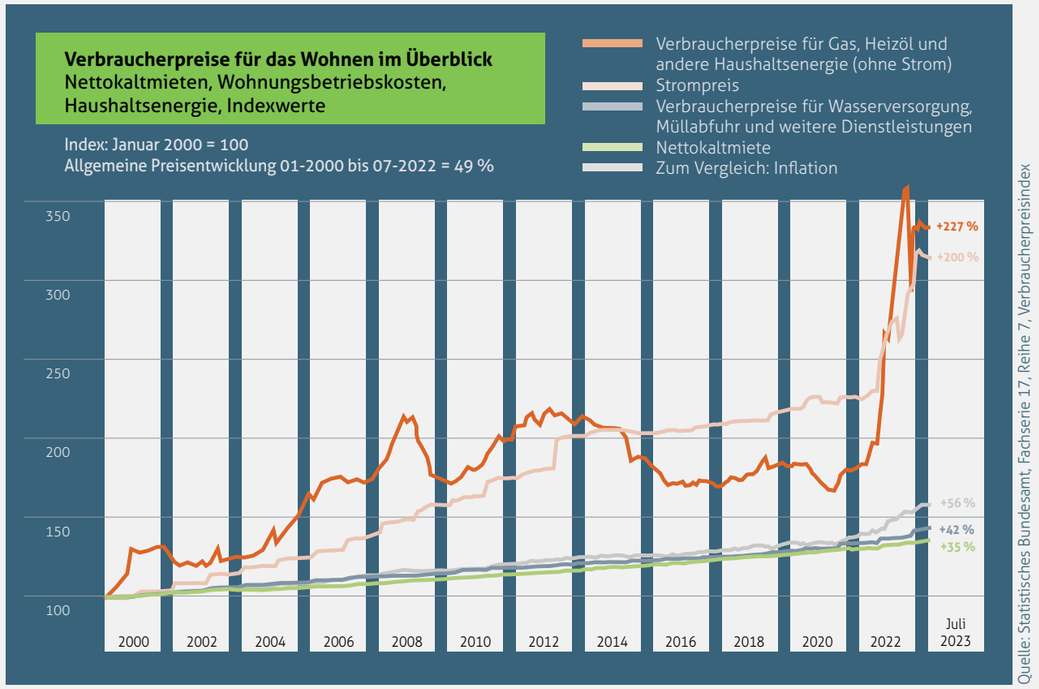
Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 (T€)	2022 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	13.199	12.716	+ 483
Erlösschmälerungen	- 655	- 593	- 62
Nettomieten	12.544	12.123	+ 421
Sonstige Erlöse	419	392	+ 27
Erlöse Umlagenabrechnung	5.186	5.586	- 400
Gesamt	18.149	18.101	+ 48

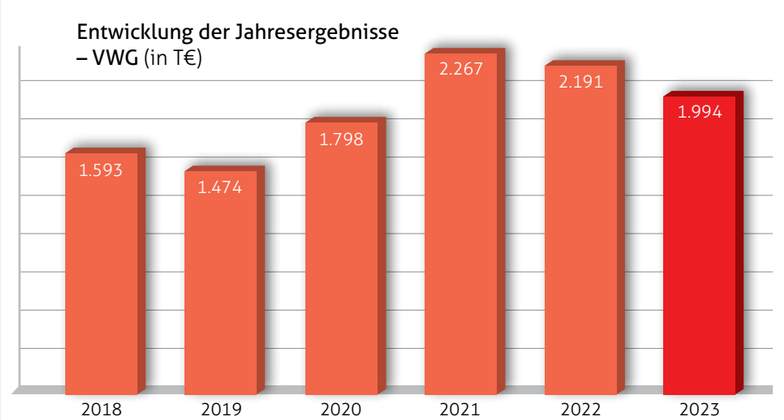
Die Nettomieten stiegen im Berichtsjahr um rd. 3,5% ggü. 2022. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen durch den Bezug des Neubaus „Schillerstraße 40", aus realisierten Modernisierungsumlagen, Neuvertragsabschlüssen sowie den Auswirkungen der ab 2022 begonnenen allgemeinen Bestandsmietenanpassungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich in 2023 im Unternehmensdurchschnitt um € 0,20/qm auf € 5,31/qm. Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Thüringer Wohnungsgenossenschaften (über 3.000 Wohneinheiten) lag für 2022 bei € 5,30/qm.

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

Im Geschäftsjahr 2023 konnte analog der Vorjahre wieder eine umfangreiche Bau-, Modernisierungs- bzw. Instandhaltungstätigkeit abgerechnet werden. Für unser Neubauvorhaben „Schillerstraße 40" ist die Endfertigung aller 3 Häuser mit insgesamt 59 Wohnungen (rd. 5.200qm Wohnfläche) für Mitte 2024 geplant. Bei einem zu erwartenden finanziellen Gesamtvolumen von € 16,5 Mio sind bis Ende 2023 Aufwendungen incl. Planungsleistungen in Höhe von T€ 12.532 (davon T€ 4.877 in 2023) angefallen. Die Baumaßnahme befindet sich im zeitlich und finanziell geplantem Rahmen.
Mit dem Abschluss der Gestaltung des gebäudenahen Wohnumfeldes im I. Quartal 2023 wurden die 2022 begonnenen Baumaßnahmen in Ichtershausen K.-Liebknecht-Straße 14-22 bzw. 24-32 beendet. In 2023 fielen Restkosten von T€ 227 an. Die Genossenschaft plant für die kommenden Jahre die Generalsanierung des leergezogenen Objektes „W.-Alexis-Str. 1-11" in Arnstadt. Die in 2022 begonnene Planungstätigkeit wurde in 2023 fortgesetzt. Aufgrund der allgemeinen Kostensituation im Baubereich musste der geplante Baubeginn 2024 verschoben werden. Bisher fielen Planungskosten in Höhe von T€ 329 an.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex



Im Instandhaltungsbereich mussten in den letzten Jahren deutliche Budgeterhöhungen veranschlagt werden. Für die komplexe Sanierung von 101 Einzelwohnungen im Rahmen der Herstellung der Wiedervermietbarkeit sind Gesamtaufwendungen in Höhe von € 2,1 Mio angefallen. Im Wesentlichen werden Rohbauarbeiten, Sanitär- bzw. Elektroinstallation, Einbau neuer Innentüren sowie Maler- und Belagarbeiten realisiert. Bei insgesamt 16 Wohnungen führte die Sanierung zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Qualitätsverbesserung (Standardsprung). Es erfolgte eine Aktivierung der Modernisierungsaufwendungen in Höhe von T€ 381. Im Rahmen der geplanten Instandhaltungstätigkeiten wurden Maßnahmen im Bereich Strangsanierungen (Heizung/Sanitär), Fassadensanierung, malermäßige Treppenhausgestaltung sowie Brandschutzmaßnahmen in den Kellerbereichen durchgeführt.

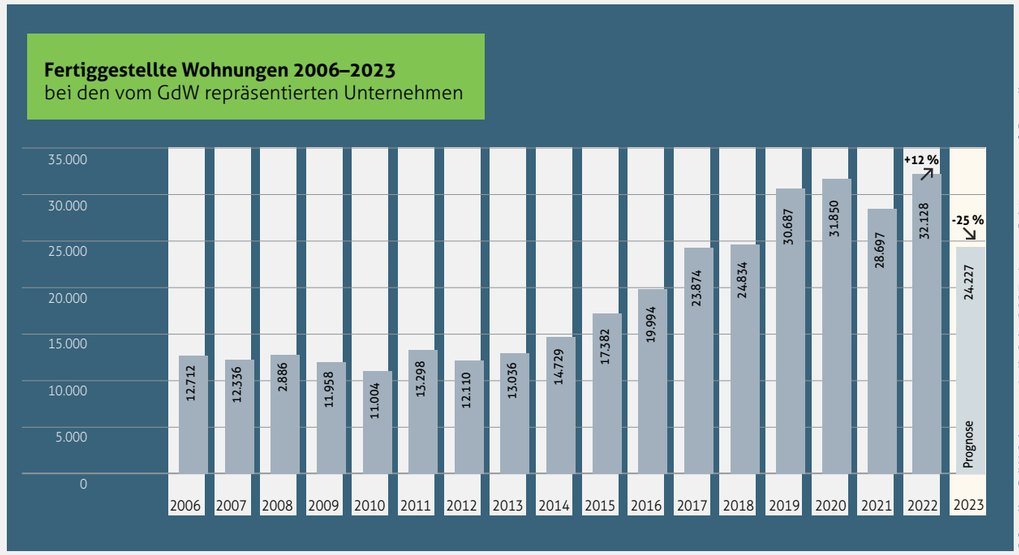
Rolf König war in der Zeit von 1996 bis 1999 technischer Vorstand und führte u.a. die komplexe Modernisierung von Wohngebäuden ein. Dabei wurden der komplette Innenausbau (u.a. mit allen Installationen) sowie die Erneuerung der Fassade in einem Bauprojekt umgesetzt. Eines der ersten Projekte wurde 1998 in der Goethestraße 25–29 realisiert. In den folgenden Jahrzehnten wurden nach diesem Modell viele Wohngebäude unseres Bestandes erneuert.

Die Instandhaltungskosten lt. Gewinn- und Verlustrechnung betrugen im Berichtsjahr T€ 4.241 (Vj. T€ 3.767).
Die aktivierungspflichtigen Aufwendungen für Neubau / Modernisierung incl. Planungskosten erreichten im Geschäftsjahr 2023 ein Volumen von € 6,0 Mio (Vj. € 8,6 Mio).

Der organisatorische Aufbau des Unternehmens stellte sich zum 31.12. wie folgt dar:

	Beschäftigte	
	2023	**2022**
Vorstand und Sekretariat	3	3
Rechnungswesen	8	7
Wohnungswirtschaft	10	9
Technik	8	7
Auszubildende	1	1
	30	**27**

Der Personalbestand musste im Berichtsjahr aufgrund langfristiger Krankheitsfälle (3 Beschäftigte) erweitert werden.
Insgesamt 7 Beschäftigte waren in Teilzeit angestellt. Des Weiteren waren 2 geringfügig Beschäftigte tätig.
Die Personalaufwendungen betrugen in 2023 T€ 1.565 (Vj. T€ 1.465)



QQuelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

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

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

gegründet 1999
Kapitalanteil VWG 100 %
Leistungen: Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie sowie Nebenkostenabrechnung
Reinigungsleistungen, Grünlandpflege, Hauswartdienste
Elektrogewerk

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Geschäftsführer, 5 Verwaltungsmitarbeiter, 21 gewerblich Beschäftigte sowie 1 Auszubildenden.

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

gegründet 2006
Kapitalanteil VWG 100 %
Leistungen: Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen (Hochbau, Tiefbau, Innenausbau- und Haustechnikgewerke, Kanal- und Rohrreinigung)

Zum 31.12.2023 waren neben dem Geschäftsführer, 6 Verwaltungsmitarbeiter, 52 gewerbliche Mitarbeiter sowie 16 Auszubildende beschäftigt.

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

gegründet 2007
Kapitalanteil VWG 100 %
Leistungen: Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark, Betreuungsleistungen, Hauswirtschaftshilfe sowie kulturelle Betreuung der Mitglieder

Neben der Geschäftsführerin waren Ende 2023 insgesamt 7 Beschäftigte (Vollzeit / Teilzeit) sowie 3 ehrenamtliche Mitarbeiter angestellt.

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

Kapitalanteil VWG 5 %
Es handelt sich hier um eine 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:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	121.247,3	90,9	119.026,5	93,1
Umlaufvermögen	12.164,5	9,1	8.785,5	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	11,3	0,0	15,4	0,0
Vermögen insgesamt	133.423,1	100	127.827,4	100
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	73.870,2	55,4	71.522,1	56,0
Rückstellungen	546,2	0,4	661,4	0,5
Verbindlichkeiten	58.911,0	44,1	55.573,0	43,5
Rechnungsabgrenzungsposten	95,7	0,1	70,9	0,0
Kapital insgesamt	133.423,1	100	127.827,4	100

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2023 reduzierte sich um 0,6%-Punkte gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 55,4%. Trotz nominalen Anstieg des Eigenkapitals sank die Kennziffer durch überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme von rd. € 5,6 Mio.

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

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	121.253,6	119.033,9	+ 2.219,7
kurzfristig liquidierbares Vermögen	614,6	558,6	+ 56,0
liquides Vermögen	6.107,3	3.010,2	+ 3.097,1
Vermögen insgesamt	127.975,5	122.602,7	+ 5.372,8
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	73.078,1	71.074,1	+ 2.004,0
langfristige Schulden	49.902,5	47.323,9	+ 2.578,6
langfristiges Kapital	122.980,6	118.398,0	+ 4.582,6
kurzfristige/mittelfristige Schulden	4.994,9	4.204,7	+ 790,2
Kapital insgesamt	127.975,5	122.602,7	+ 5.372,8

Das langfristige Vermögen zum 31.12.2023 ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Es wurde unterstellt, dass 65 % der im Geschäftsjahr 2024 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit mittelfristig zur Verfügung stehen.

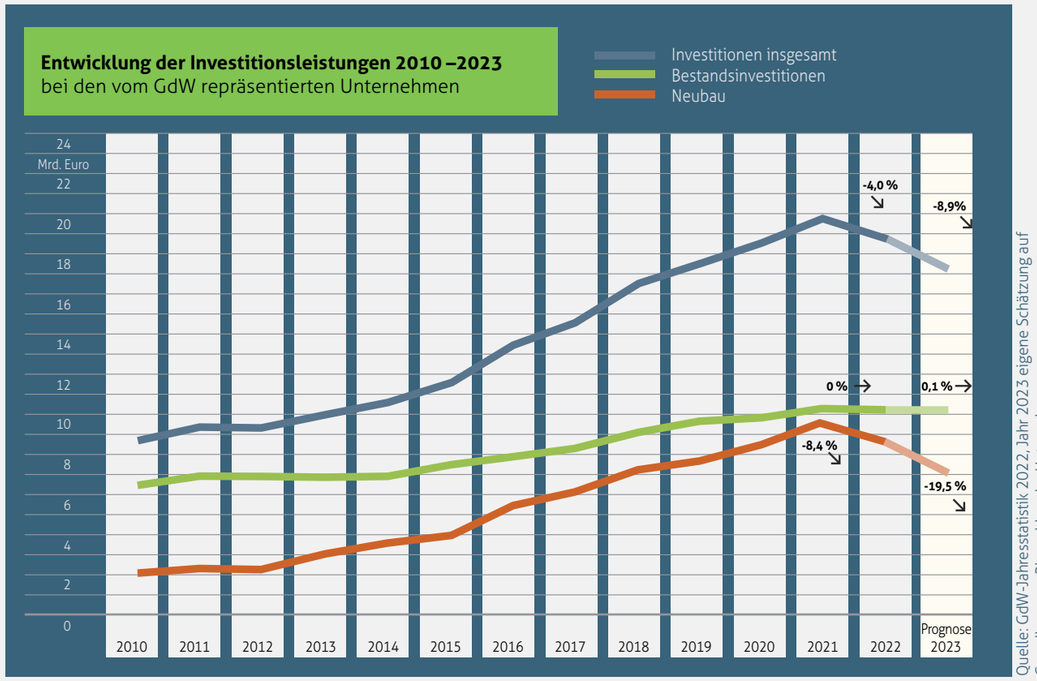
Tina Lempa war in der Zeit von 2010 bis 2020 in unserer Genossenschaft in der Abteilung Technik mitverantwortlich für das Gelingen verschiedener Modernisierungen, wie beim Quartier in der Klausstraße/Karl-Marien- Straße. Der 1988 fertiggestellte Plattenbau in der Arnstädter Innenstadt wurde zwischen April 2010 und März 2011 modernisiert. Die Fassade des Gebäudes mit 80 Wohnungen wurde dem innerstädtischen Charakter angepasst.

Christine Kallmeyer engagierte sich von 1994 bis 2018 als Leiterin in unserer Abteilung Rechnungswesen. Maßgeblich beteiligt war sie, als unsere Genossenschaft am 1. Mai 2006 die Inhaberschuldverschreibung als neue Sparform einführte. Zusammen mit Vorstand Mario Hörold informierte sie unsere Mitglieder und stellte sich den Fragen.
Bis heute wird diese Sparform in unserer Genossenschaft außerordentlich gut angenommen.

Es ergibt sich zum Bilanzstichtag 2023 eine Kapitalreserve von T€ 1.727 (Vj. Kapitalbedarf T€ 636) sowie ein Anlagendeckungsgrad von 101,4 %.

II. Finanzlage

Im Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Überschüssige Liquidität wurde in verzinslichen Termingeldanlagen kurz- und mittelfristig angelegt. In 2023 wurden Darlehensmittel in Höhe von € 7,3 Mio valutiert, davon € 6,0 Mio für das Neubauprojekt „Schillerstraße 40". Das Darlehen für diese Maßnahme (€ 10,0 Mio) ist damit voll ausgezahlt.
Für Modernisierungsmaßnahmen aus 2022 (Ichtershausen-K.-Liebknecht-Straße) wurden im Berichtsjahr Zuschüsse des Energie- und Klimafonds in Höhe von T€ 450 ausgereicht.
Die planmäßigen Tilgungen der Bankkredite betrugen im Geschäftsjahr 2023 T€ 4.435 zuzüglich T€ 25 für außerplanmäßige Tilgungsspitzen.
Die durchschnittliche Zinsbelastung unserer Darlehen betrug 1,52 % p.a. (Vj. 1,67 %).
Für unsere Inhaberschuldverschreibungen wurden durchschnittlich 1,60 % p.a. Zinsen (Vj. 1,69%) an die Gläubiger ausgezahlt.



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

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

	2023 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.995
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 3.880
Zunahme Rückstellungen	- 121
Auflösung Sonderposten	- 30
Cashflow	**+ 5.724**
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 67
Zunahme kurzfristige Passiva	+ 1.013
Zinsaufwendungen	+ 851
Zins- und Beteiligungserträge	- 266
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 7.255**
Investitionen in das Anlagevermögen	- 6.101
Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	+ 450
Erhaltene Ausschüttungen / Zinserträge	+ 266
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 5.385**
Abnahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	- 176
Eintrittsgelder	+ 5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	+ 7.300
Außerplanmäßige Tilgung	- 25
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.435
Mittelabfluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	- 352
Dividendenzahlung	- 240
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	+ 1
Gezahlte Zinsen	- 851
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**+ 1.227**
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	+ 3.097
Finanzmittelbestand am 01.01.2023	3.010
Finanzmittelbestand am 31.12.2023	6.107
Veränderung	**+ 3.097**

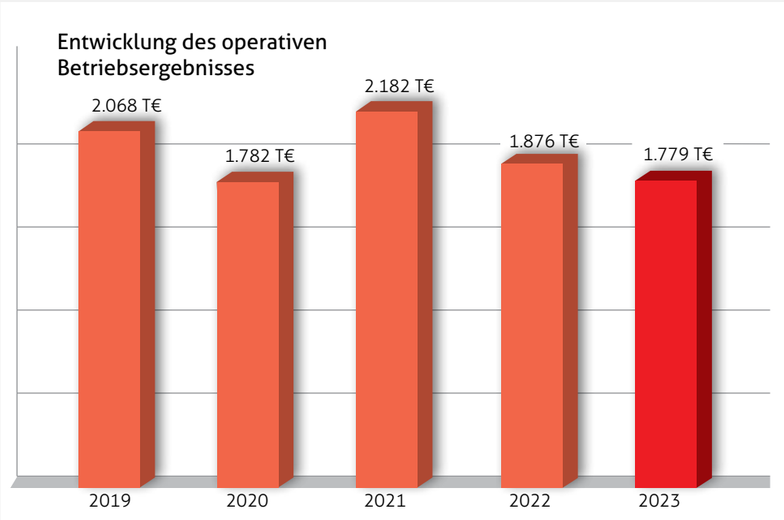
III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Genossenschaft sehr erfolgreich verlaufen und knüpft damit nahtlos an die kontinuierliche Entwicklung der letzten Jahre an. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.994 (Vj. T€ 2.191) erwirtschaftet, der sich aus folgenden Teilbereichen zusammensetzt:

	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Betriebsergebnis	+ 1.779	+ 1.876	+ 2.182
Finanzergebnis	+ 170	+ 46	+ 56
neutrales Ergebnis	+ 45	+ 269	+ 29
	+ 1.994	+ 2.191	+ 2.267

Das Betriebsergebnis wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung abgebildet. Hier konnten analog der Vorjahre stabile Überschüsse erzielt werden. Positiv beeinflusst wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis durch einen deutlichen Anstieg der Nettomieterlöse um T€ 421 ggü. dem Vorjahr. Dem standen in 2023 höhere Instandhaltungsaufwendungen von T€ 474 gegenüber.

Das Finanzergebnis resultiert hauptsächlich aus Dividenden der Tochtergesellschaften / Beteiligungen abzüglich der Zinsen für freiwillig gezeichnete Geschäftsguthaben.



Volkmar Sendler nahm 1998 seine Arbeit in unserer Genossenschaft auf und ist seit 1999 der Geschäftsführer der VGS und seit 2006 der VGI. Beide Unternehmen baute er maßgeblich mit auf. Heute sind in beiden Tochterunternehmen über 100 Mitarbeiter beschäftigt. Es werden kleine und komplexe Bauprojekte in Arnstadt sowie Thüringen umgesetzt und viele Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft erbracht.

Schon kurz nachdem Dirk Rabe zur VGI gewechselt war oblag ihm die Bauleitung des komplexen Umbaus Goethestraße 22. Hier wurde u. a. das Treppenhaus durch einen Aufzug und einen vor dem Gebäude zu installierendem Laubengang ersetzt. Für die Zeit des Umbaus war ein Großteil der Wohnungen nur eingeschränkt erreichbar und folglich wurden die anspruchsvollen Arbeiten in einem engen Terminplan realisiert.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität als Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital	**2,7 %**	3,1 %
Zinsaufwandsquote als Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel x 100 / Jahresnettomiete	**6,0 %**	6,6 %
Kapitaldienstquote als Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel x 100 / Jahresnettomiete	**41,3 %**	42,4 %
Mietenmultiplikator als Buchwerte der Grundstücke und Bauten / Jahresnettomiete	**8,9**	9,1
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als Fremdkosten für Instandhaltung / bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche	**€ 20,94/qm**	€ 18,57/qm
Liquidität 1. Grades als Flüssige Mittel x 100 / kurzfristige Schulden*	**151,5%**	82,7%
Verwaltungskostensatz als Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung / bewirtschaftete Einheiten (VE)	**€ 406,40/VE**	€ 369,14/VE

* beinhaltet 35 % der in 2024 fälligen Inhaberschuldverschreibungen (unterstellte Wiederanlagequote von 65 %)

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

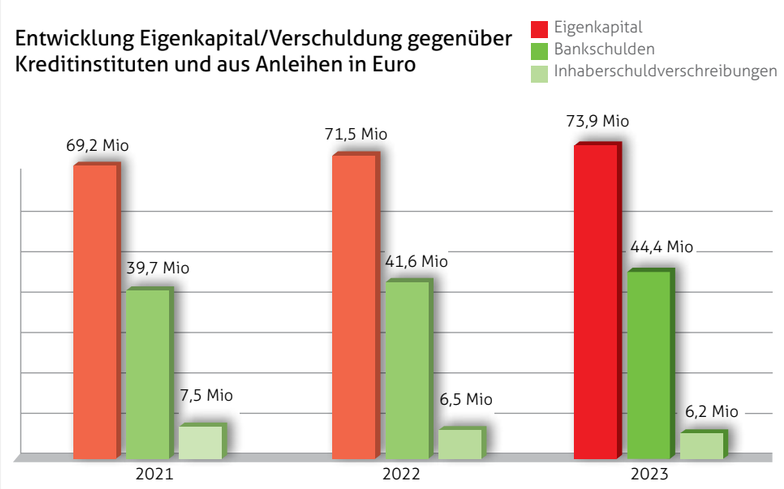
Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2022 € 493,- je Mieteinheit. *(Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)*

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

In einer von Krisen und großen gesellschaftlichen Umbrüchen geprägten Zeit werden Prognosen der zukünftigen Entwicklung immer schwieriger. Die vergangenen Jahre waren gekennzeichnet von Pandemie, Inflation, klimatischen Extremereignissen, Migrationsströmen und kriegerischen Auseinandersetzungen in vielen Teilen der Welt. Die Auswirkungen dieser globalen Ereignisse haben inzwischen auch die deutsche Volkswirtschaft in eine kritische Situation versetzt. Die Immobilienwirtschaft als eine eher konjunkturresistente Branche konnte sich nicht von dieser Entwicklung abkoppeln. Wie für fast alle Unternehmen der Branche gab es auch für unser Unternehmen eine Reihe entwicklungsbeeinflussender Faktoren, die sich u.a. negativ auf den Geschäftsverlauf auswirkten.

- Preissteigerungen im Bau- und Energiesektor
- Anstieg des Zinsniveaus und Verschärfung der Finanzierungsbedingungen
- erhöhte Anforderungen der Bewirtschaftungen von Immobilien infolge regulatorischer klimapolitischer Vorgaben
- Fachkräftesituation auf dem Arbeitsmarkt
- demographische Entwicklung in Thüringen

Trotz aller Branchenrisiken ist die Entwicklung der Genossenschaft wirtschaftlich gesichert. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind ausgewogen.



Die Genossenschaft verfügt über eine mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, untersetzt durch eine Bau- und Instandhaltungsplanung bis zum Jahr 2030. Alle Planungsdokumente werden jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Für den Planungszeitraum 2024 bis 2030 erwarten wir stabile positive Jahresergebnisse im Spektrum zwischen € 1,5 bis € 2,1 Mio. sowie einen Cashflow von mindestens € 5,5 Mio. jährlich.
Die Planung für das laufende Geschäftsjahr 2024 sieht einen Jahresüberschuss von rd. € 2,0 Mio. vor.

Für Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in unserem mittelfristigen Bauprogramm finanzielle Volumina zwischen € 4,5 bis 7,0 Mio. avisiert; das Instandhaltungsbudget bewegt sich im angegebenen Zeitraum zwischen € 4,5 bis 5,0 Mio jährlich.
Zum Ende des II. Quartals 2024 ist die komplette Fertigstellung unseres in 2021 begonnenen Neubaus „Schillerstraße 40" in Arnstadt geplant. Der Baufortgang liegt im zeitlich vorgesehenen Rahmen, die voraussichtlichen Baukosten mit ca. € 16,5 Mio im geplanten Budget. Im Wohnensemble mit 3 verbundenen Häusern, insgesamt 59 Wohnungen und einer Wohnfläche von 5.200 qm konnte das erste Haus (19 Wohnungen) bereits Mitte 2023 vermietet werden. Das Gebäude wird unser Angebotsportfolio im gehobenen Segment erweitern.

Die in den Vorjahren begonnene Planung der Generalsanierung des Objektes „W.-Alexis-Str. 1-11" in Arnstadt ist nahezu abgeschlossen. Der geplante Baustart in 2024 musste aufgrund hoher Baukosten und ungünstiger Finanzierungsbedingungen auf das Folgejahr verschoben werden. Im derzeit leerstehenden Objekt sollen nach Umbau von ehemals 100 Wohnungen insgesamt 54 hochwertig sanierte Wohnungen sowie eine PKW-Tiefgarage entstehen.
Einer der wichtigsten Unternehmensziele bleibt die Sicherung stabiler Mieteinnahmen unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Mietpreisniveaus.
Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Anpassung der Nutzungsgebühren wurde in 2023 fortgeführt und wird im I. Quartal 2024 abgeschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte eine Erhöhung der Grundmiete für Bestandswohnungen um 2,5 % bis 4 %, korrespondierend wurden ab II. Quartal 2023 die Grundnutzungsgebühren für Neuvermietung angepasst.
Steigende Energiepreise speziell für Fernwärme belasten ab Beginn des Jahres 2024 das Budget der Genossenschaft bzw. unserer Mieter.

Nach Auslaufen mehrjähriger Festpreiskontrakte mit dem örtlichen Versorger ist ein überproportionaler Anstieg des Fernwärmepreises bei rd. 65 % unserer Bestände zu verzeichnen, für die übrigen Objekte mit Gaszentralheizungen erwarten wir die Preissteigerung ab 2025.

Die Genossenschaft hat ein System der Risikofrüherkennung implementiert. Im Unternehmen existiert ein Kontrollsystem, um Fehlentwicklungen und Planabweichungen frühzeitig zu erkennen bzw. zu analysieren. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung von Unternehmenskennziffern auf Basis entsprechender Berichtssysteme der Abteilungen.
Im Rahmen der periodisch stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. seiner Ausschüsse (Finanz- / Baubereich) erstattet der Vorstand regelmäßig Bericht. Im Zuge des Beteiligungsmanagements lässt sich der Vorstand von der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften kontinuierlich über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage berichten. Kontroll- und Weisungspflichten nimmt der Vorstand der Genossenschaft in den Gremiensitzungen der Tochtergesellschaften wahr.

Für die nächsten Jahre stehen anspruchsvolle Ziele und Aufgaben vor uns. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich und geschäftspolitisch gut aufgestellt. Ausgehend von einer stabilen Wohnungsnachfrage in der Region wollen wir eine hochwertige Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände im Interesse unserer Mitglieder gewährleisten. Mit einem gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiterteam wollen wir die Dienstleistungen rund um das Wohnen weiter verbessern.

Arnstadt, den 20. März 2024

D. Lüdicke
Vorstand

M. Hörold
Vorstand

Bilanz per 31. 12. 2023

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen	99.835,33		24.452,42
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	99.835,33	30.428,30
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	111.209.353,79		108.951.567,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	994.520,34		1.065.653,41
3. Grundstücke ohne Bauten	399.125,84		758.928,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	568,85		604,25
5. Technische Anlagen	151.861,57		174.832,41
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.577,41		101.436,98
7. Anlagen im Bau	7.722.239,00		7.654.713,26
8. Bauvorbereitungskosten	361.835,52	120.921.082,32	37.448,48
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.886,43		88.886,43
2. Beteiligungen	137.500,00	226.386,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		121.247.304,08	119.026.452,33
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.447.583,79		5.224.658,07
2. Andere Vorräte	14.631,52		20.844,81
3. Geleistete Anzahlungen	91.762,08	5.553.977,39	100.234,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.260,47		49.444,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	833,00		624,75
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.309,45		65.401,52
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	77.781,27		94.539,23
5. Sonstige Vermögensgegenstände	284.044,52	503.228,71	219.535,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.107.284,08	3.010.208,78
Umlaufvermögen insgesamt		12.164.490,18	8.785.490,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten		11.293,58	15.446,33
Bilanzsumme		**133.423.087,84**	**127.827.388,94**

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	505.761,79		352.471,57
2. der verbleibenden Mitglieder	12.083.406,00		12.259.363,22
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	286.328,00	12.875.495,79	95.613,10
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		*€ 8.267,61*	*€ 12.155,88*
II. Kapitalrücklagen		276.298,77	271.223,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.514.401,90		17.314.955,80
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	17.691.543,39	58.101.300,57	15.918.767,16
IV. Bilanzgewinn		**1.407.634,92**	**1.624.986,38**
Eigenkapital insgesamt		**72.660.730,05**	**70.732.736,28**
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV		**1.209.468,00**	**789.362,00**
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		546.253,00	661.355,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	6.231.268,29		6.589.528,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.434.976,45		41.609.753,03
3. Erhaltene Anzahlungen	6.411.960,05		5.791.133,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.630,44		58.166,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926.255,97		776.242,42
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	595.595,77		523.140,33
7. Sonstige Verbindlichkeiten	213.269,40	58.910.956,37	225.053,38
davon aus Steuern:		*(€ 94.802,04)*	*(€ 97.929,13)*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		*(€ 957,61)*	*(€ 1.761,84)*
E. Rechnungsabgrenzungsposten		**95.680,42**	**70.917,79**
Bilanzsumme		**133.423.087,84**	**127.827.388,94**

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.029.654,42		18.015.232,94
b) aus Betreuungstätigkeit	5.350,42		4.850,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.873,63	18.148.878,47	80.506,52
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		222.925,72	- 300.688,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		40.296,50	43.621,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		447.939,77	502.789,15
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.031.974,41	9.374.161,57
6. Rohergebnis		**8.828.066,05**	**8.972.149,49**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.291.910,50		1.202.704,88
b) Soziale Abgaben	273.331,64	1.565.242,14	261.984,22
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.850.404,06	3.817.762,60
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		527.502,86	442.732,65
10. Erträge aus Beteiligungen		206.000,00	137.500,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		*(€ 180.000,00)*	*(€ 110.000,00)*
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.047,78	3.147,39
davon aus Abzinsung:		*(€ 810,00)*	*(€ 162,00)*
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		851.111,07	890.114,23
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.304,60	10.067,08
14. Ergebnis nach Steuern		**2.291.549,10**	**2.487.431,22**
15. Sonstige Steuern		297.088,09	296.580,77
16. Jahresüberschuss		**1.994.461,01**	**2.190.850,45**
17. Gewinnvortrag		410.404,41	529.561,16
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		199.446,10	219.085,05
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen		797.784,40	876.340,18
20. Bilanzgewinn		**1.407.634,92**	**1.624.986,38**

Anhang 2023

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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 2023 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.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 2023 wurden die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen unverändert wie folgt abgeschrieben:

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

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 31.12.2023 in Höhe von T€ 20,0 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 11,2. Auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 2% vorgenommen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Auf der Aktivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten" werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

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.

Auf der Passivseite unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten" werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen. Dies betrifft im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mieten.

Simone Schöne begann ihre Tätigkeit am 01.09.1986 in der Genossenschaft als Abteilungsleiterin Rechnungsführung. Von 1991 bis heute ist sie die Leiterin der Abteilung Wohnungswirtschaft. Von 1998–1999 war sie vorübergehend als kaufmännischer Vorstand tätig. In der Zeit von 2014–2015 nahm sie die Geschäftsführung unseres Tochterunternehmens WSI wahr.

Kirsten Carlstedt verstärkte 2001 unsere Buchhaltung und führt die Abteilung seit 2018 als Leiterin. Zum 1. Juni 2023 übernahm sie zusätzlich die Geschäftsführung unseres Tochterunternehmens WSI, welches verschiedene Serviceleistungen für die Bewohner des Goethe-Schiller-Wohnparks anbietet. Für Veranstaltungen und private Feiern steht der Saal neben der WSI-Geschäftsstelle zur Verfügung.

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 der immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 72,4 betreffen hauptsächlich Kosten für die Anschaffung einer Software zur Bestandserfassung von Gebäuden.

Die Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus der Aktivierung von Haus 1 in der Schillerstraße 40 in Arnstadt, die Zugänge aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nach Komplexmodernisierung. Die Zugänge im Posten „Anlagen im Bau" betreffen Herstellungskosten eines neuen Wohngebäudes. Bei den „Bauvorbereitungskosten" handelt es sich um Planungskosten künftig beginnender Baumaßnahmen.

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 31.12.2023	T€	2.072,6
Jahresüberschuss 2023	T€	222,9

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2023	T€	2.370,4
Jahresüberschuss 2023	T€	512,4

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2023	T€	54,3
Jahresüberschuss 2023	T€	17,9

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€ 5.447,6 (Vj. T€ 5.224,7) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 6.412,0 (Vj. T€ 5.791,1) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 7,4 (Vj. T€ 8,4) ausgewiesen.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2023 enthält T€ 6.255,2 (Vj. T€ 6.496,6) Geschäftsguthaben von freiwillig gezeichneten Anteilen.

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

Für gewährte Investitionskosten- und Tilgungszuschüsse wurden 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€ 272, Betriebskosten der WEG von T€ 85 und Rückstellungen für den Personalaufwand (Urlaub, Jubiläen und Sonderzahlungen) in Höhe von T€ 92.

Die Anleihen betreffen Inhaberschuldverschreibungen mit differenzierten Laufzeiten zwischen 1, 3 und 5 Jahren.

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

Eigenmittelquote

Berechnung für Eigenmittelquote (EMQ):

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

Durchschnittliche Eigenmittelquote in %

	2013	2015	2017	2019	2021
Alte Länder					
Genossenschaften	38,0	37,8	39,8	40,1	40,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,4	34,9	34,5	36,5	32,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	**34,3**	**35,7**	**36,2**	**37,6**	**35,9**
Neue Länder					
Genossenschaften	47,7	50,0	52,6	53,0	56,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,0	39,9	41,2	40,2	38,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	**42,4**	**44,9**		**45,9**	**45,3**
Deutschland insgesamt					
Genossenschaften	42,6	43,1	45,3	45,6	47,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,5	36,1	36,5	37,6	34,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	**37,6**	**38,4**	**39,8**	**40,5**	**39,5**

Quelle: GdW-Jahresstatistik

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€ 18.029,7) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 13.476,7 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 654,5
- abgerechnete Betriebskosten	T€	5.185,3
- sonstige Umsatzerlöse	T€	22,2

Andere aktivierte Eigenleistungen in Höhe von T€ 40,3 (Vj. T€ 43,6) entstanden aufgrund von Baubetreuungen für Komplexmodernisierungen und des Neubaus.

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

- Versicherungsleistungen	T€	284,4
- Erstattungen und Weiterberechnungen	T€	30,0
- Auflösungen von Rückstellungen	T€	96,7

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	4.241,1	(Vj. T€ 3.767,1)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	5.480,2	(Vj. T€ 5.278,1)
- sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€	310,7	(Vj. T€ 329,0)

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten u. a. Kabelgebühren in Höhe von T€ 227.

D. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstände und Auszubildende) 26 Arbeitnehmer (Vj. 24):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	8	5
Technische Mitarbeiter	7	0
Bereich Wohnungswirtschaft	10	1
Allgemeine Verwaltung	1	1

2. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2023	3.791
Zugang	226
Abgang	245
Stand 31.12.2023	3.772

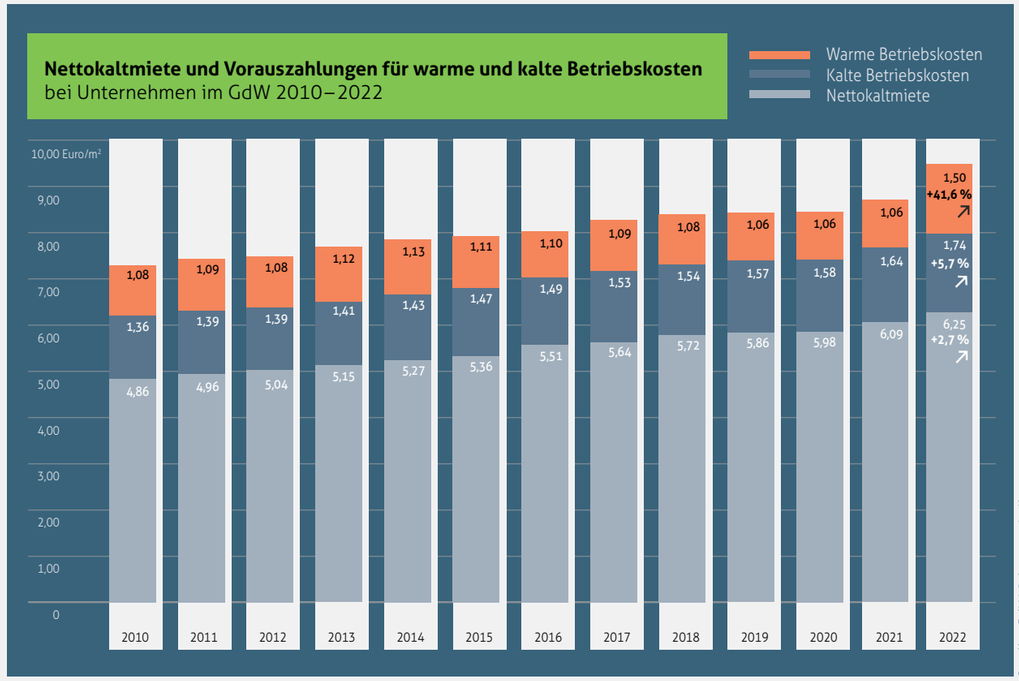
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 176 reduziert.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
(gesetzlicher Prüfungsverband)
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)



Quelle: GdW-Jahresstatistik

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

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für den Neubau in der Schillerstraße 40 in Arnstadt bestehen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von € 4,6 Mio.

Es werden für die Fremd- und WEG-Verwaltung Treuhandkonten in Höhe von insgesamt T€ 141,2 geführt.

Jana Lachmann und Heike Bertels sind in unserer Genossenschaft im Team der Wohnungsverwaltung tätig. Zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehört auch das im Jahr 2012 fertiggestellte Neubauprojekt „Obere Weiße" in Arnstadt. Aufgrund der hohen Nachfrage musste hier beim Erstbezug des Gebäudes das Los entscheiden.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.994,5 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 2023 in Höhe von T€ 1.407,6 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2023 i. H. v. T€ 244,9
- Einstellung eines Betrages von T€ 844,6 in andere Gewinnrücklagen (60% des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 318,1

Arnstadt, den 20. März 2024

D. Lüdicke
Vorstand

M. Hörold
Vorstand

Anlagenspiegel 2023 – Anlage 1 –

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen €	AK/HK 31.12.2023 €	kumul. zum 01.01.2023 €	des GJ €	auf Abgänge €	kumul. zum 31.12.2023 €	zum 31.12.2023 €	zum 31.12.2022 €
Immaterielle VG	**186.991,87**	**72.384,79**	**16.370,98**		**243.005,68**	**132.111,15**	**27.430,18**	**16.370,98**	**143.170,35**	**99.835,33**	**54.880,72**
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	196.222.368,07	813.745,40	-18.250,27	5.169.337,77	202.223.701,51	87.270.800,15	3.725.297,30	-18.250,27	91.014.347,72	111.209.353,79	108.951.567,92
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.135.541,97				2.135.541,97	1.069.888,56	71.133,07		1.141.021,63	994.520,34	1.065.653,41
Grundstücke ohne Bauten	758.928,47			-359.802,63	399.125,84	0,00			0,00	399.125,84	758.928,47
Bauten auf fremden Grundstücken	2.537,54				2.537,54	1.933,29	35,40		1.968,69	568,85	604,25
Technische Anlagen	275.900,79				275.900,79	101.068,38	22.970,84		124.039,22	151.861,57	174.832,41
Andere Anlagen, BGA	489.515,83	13.823,70	12.449,96		490.889,57	388.078,85	33.683,27	12.449,96	409.312,16	81.577,41	101.436,98
Anlagen im Bau	7.654.713,26	4.877.060,88		-4.809.535,14	7.722.239,00	0,00			0,00	7.722.239,00	7.654.713,26
Bauvorbereitungs-kosten	37.448,48	324.387,04			361.835,52	0,00			0,00	361.835,52	37.448,48
Sachanlagen gesamt	**207.576.954,41**	**6.029.017,02**	**-5.800,31**	**0,00**	**213.611.771,74**	**88.831.769,23**	**3.853.119,88**	**-5.800,31**	**92.690.689,42**	**120.921.082,32**	**118.745.185,18**
Finanzanlagen											
Anteile an verb. Unternehmen	135.635,43				135.635,43	46.749,00			46.749,00	88.886,43	88.886,43
Beteiligungen	137.500,00				137.500,00	0,00			0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen gesamt	**273.135,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**273.135,43**	**46.749,00**	**0,00**	**0,00**	**46.749,00**	**226.386,43**	**226.386,43**
Anlagevermögen gesamt	**208.037.081,71**	**6.101.401,81**	**10.570,67**	**0,00**	**214.127.912,85**	**89.010.629,38**	**3.880.550,06**	**10.570,67**	**92.880.608,77**	**121.247.304,08**	**119.026.452,33**

Rücklagenspiegel per 31.12.2023 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.23 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.23 in €
1. Kapitalrücklagen	271.223,77	5.075,00	276.298,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage	17.314.955,80	199.446,10	17.514.401,90
(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)		*(199.446,10)*	
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen	15.918.767,16	1.772.776,23	17.691.543,39
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)		*(974.991,83)*	
(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)		*(797.784,40)*	

Daniel Rößler ist in der Abteilung Wohnungswirtschaft unser Mann mit dem grünen Daumen. Er ist verantwortlich u. a. für die Organisation der Pflege und Gestaltung der Außenanlagen in unseren Quartieren. Mitunter sind es kleine Parks mit Spielplätzen, wie in unserem Wohngebiet in der Straße des Friedens in Plaue.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2023 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2023	GJ	insgesamt	davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung[1)]
Anleihen	2023	6.231.268,29	1.704.268,29	4.527.000,00			
	2022	(6.589.528,24)	(1.962.528,24)	(4.627.000,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						118.357,67 (236.745,24)	Bü
	2023	44.434.976,45	4.588.575,19	15.270.239,67	24.576.161,59	44.308.334,21	GPR
	2022	(41.609.753,03)	(4.664.297,21)	(15.738.085,01)	(21.207.370,81)	(41.335.467,45)	
						8.284,57	PF
						(37.540,34)	
Erhaltene Anzahlungen	2023	6.411.960,05	6.411.960,05				
	2022	(5.791.133,96)	(5.791.133,96)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	97.630,44	97.630,44				
	2022	(58.166,51)	(58.166,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	926.255,97	926.255,97				
	2022	(776.242,42)	(776.242,42)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2023	595.595,77	595.595,77				
	2022	(523.140,33)	(523.140,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	213.269,40	213.269,40				
	2022	(225.053,38)	(225.053,38)				
						118.357,67	**Bü**
						(236.745,24)	
Gesamtbetrag	**2023**	**58.910.956,37**	**14.537.555,11**	**19.797.239,67**	**24.576.161,59**	**44.308.334,21**	**GPR**
	2022	(55.573.017,87)	(14.000.562,05)	(20.365.085,01)	(21.207.370,81)	(41.335.467,45)	
						8.284,57	**PF**
						(37.540,34)	

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

Bericht des Aufsichtsrates 2023

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

auch für das Geschäftsjahr 2023 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 2023.
In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, sieben 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 zu notwendigen Maßnahmen in der Energiekrise sowie der Kostenexplosion von Baumaterialpreisen beachtet.

Hauptaufgabe des Aufsichtsrats in vielen Gesprächen mit Bewerbern war die Sicherung der künftigen Besetzung des Technischen Vorstands nach dem geplanten altersbedingten Ausscheiden von Herrn Lüdicke zum 31. Juli 2024. Der Aufsichtsrat hat sich einstimmig für Herrn Steffen Heyder entschieden.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 10. Juni 2023 im Saal „Neue Mitte" in Ichtershausen statt. Von 58 gewählten Vertretern waren 35 Vertreter anwesend.
Die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung war gegeben.
Als Gäste waren u.a. der Ehrenvorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Bauer, das Ehrenmitglied Herr Lenz und die Geschäftsführung der Tochterunternehmen der Genossenschaft WSI, Frau Carlstedt, und VGS/VGI, Herr Sendler, 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 2023 wurden folgende vier Beschlüsse einstimmig gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses und Genehmigung Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
- Gewinnverwendung
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Zu dieser Vertreterversammlung haben sich 6 Mitglieder des Aufsichtsrats zur Wiederwahl gestellt und wurden mit 33 bis 35 Stimmen gewählt. Recht herzlichen Dank für das Vertrauen und der Bestätigung der Arbeit des Aufsichtsrats. Für die

künftige Mitarbeit im Aufsichtsrat werden geeignete Genossenschaftler, insbesondere mit Erfahrungen und Kenntnissen im Bereich Bau und Technik gesucht. Interessierte können sich gern bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats melden.
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 2023 satzungsgemäß besetzt und konnte die anstehenden Aufgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft unter Beachtung des Fördergedankens unserer Genossenschaft gut begleiten.

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 2023 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
- Planung der Baumaßnahmen

Mehrere Beratungen erfolgten zur notwendigen Erweiterung der Instandhaltungsmaßnahmen. Der Planansatz für Instandhaltungsaufwendungen für 2023 wurde gegenüber dem Vorjahr um € 0,6 Mio. auf € 4,5 Mio. erhöht. Dieser Planansatz wurde mit € 4,2 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.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Vorbereitung der Modernisierung der Willibald-Alexis-Straße 1-11 nach der erfolgten Stilllegung. Der geplante Beginn der Baumaßnahme Mitte 2024 wurde auf Grund der Höhe der Baupreise, der Zinsentwicklung und den geringen Fördermöglichkeiten zunächst gestoppt.

Der Gesamtleerstand hat sich am 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahresstichtag vermindert und beträgt 4,4 %. Leerstandsschwerpunkte sind Stadtilm mit 13 % (hier Nexö-Straße 8–15 mit 21 Wohnungen) und Gräfenroda mit 9,5 %.
Der Leerstand konzentrierte sich auf 4 Gebäude. In den übrigen Gebäuden mit insgesamt 3.364 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote insgesamt 96,8 %.
Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2023 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2023 zu entnehmen.

Am 7. September 2023 wurde das Mieterfest in Arnstadt-Ost 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 die 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 erfolgten im Juli 2023 im Haus 1 die ersten Einzüge von Genossenschaftsmitgliedern. Die Gesamtfertigstellung dieses Wohnbauprojektes ist für Mitte 2024 geplant. Ein Tag der Offenen Tür wird am 31. Mai 2024 stattfinden.
Die Modernisierung des Wohngebäudes W.-Alexis-Straße soll, sobald die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme vertretbar ist, erfolgen.

Auf höhere Betriebskosten durch die Preisentwicklung der Energieträger, der Erhöhung des Mindestlohnes und auf höhere Baukosten müssen wir uns einstellen. Während in den beiden vergangenen Jahren einzelne Energieträger für unsere Mitglieder durch staatliche Maßnahmen wie Energiepreisbremse, Dezemberhilfe und Umsatzsteuersenkung subventioniert wurden, erhöhen sich die Arbeitspreise für die Fernwärme ab 2024 um rd. 190 % Prozent gegenüber den vertraglich in Vorjahren gesicherten Preisen. In 2024 sind zum Glück auch Preissenkungen für Bauleistungen gegenüber den Vorjahren erkennbar.

Der Aufsichtsrat unterstützt den Genossenschaftsgedanken, und berücksichtigt, dass alle Genossenschaftsmitglieder Miteigentümer am genossenschaftlichen Vermögen sind. Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaftsmitglieder wohnen bezahlbar und sicher, denn als Genossenschaftsmitglied ist man Miteigentümer und genießt, bei Einhaltung der Satzung, lebenslanges Wohnrecht. Als Miteigentümer tragen wir Verantwortung für unser Eigentum und für unsere Genossenschaft. Der Aufsichtsrat und der Vorstand tut alles, um das vordergründige Ziel

der Genossenschaft moderne und bezahlbare Wohnungen für ihre Mitglieder anzubieten, zu erfüllen.
Der Aufsichtsrat möchte sich beim Vorstand, den Mitarbeitern der Genossenschaft, unseren Tochterunternehmen VGS/VGI und WSI für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.

Wir wünschen uns für 2024 ein aktives genossenschaftliches Leben mit Vertreterversammlungen, Informationsveranstaltungen für Vertreter, 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. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Arnstadt, den 02. April 2024

Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn-verwendung

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

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum August 2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2023 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2024 findet am 8. Juni 2024 statt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dem höchsten Gremium der Genossenschaft die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vor. Ferner wird vorgeschlagen, als Gewinnverwendung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2023 zu beschließen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gem. § 17 Abs. 11 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a.

Der Bilanzgewinn 2023 in Höhe von T€ 1.407,6 soll damit als Ausschüttung an die Mitglieder (T€ 244,9), Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 844,6 (entspricht 60 % des Bilanzgewinns) sowie restlich als Vortrag auf neue Rechnung (T€ 318,1) verwendet werden.

Bilanz der letzten 5 Jahre

	2019	2020	2021	2022	2023
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen	114.443,3	113.099,3	113.846,6	119.026,5	121.247,3
B. Umlaufvermögen	9.914,8	10.588,7	10.613,3	8.785,5	12.164,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	13,4	9,8	15,2	15,4	11,3
GESAMT	**124.371,5**	**123.697,8**	**124.475,1**	**127.827,4**	**133.423,1**
Passiva					
A. Eigenkapital	63.743,9	65.753,1	68.433,9	70.732,7	72.660,7
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV	400,5	744,5	807,5	789,4	1.209,5
C. Rückstellungen	584,9	451,7	483,3	661,4	546,3
D. Verbindlichkeiten	59.585,4	56.680,2	54.687,9	55.573,0	58.910,9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	56,8	68,3	62,5	70,9	95,7
GESAMT	**124.371,5**	**123.697,8**	**124.475,1**	**127.827,4**	**133.423,1**

Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

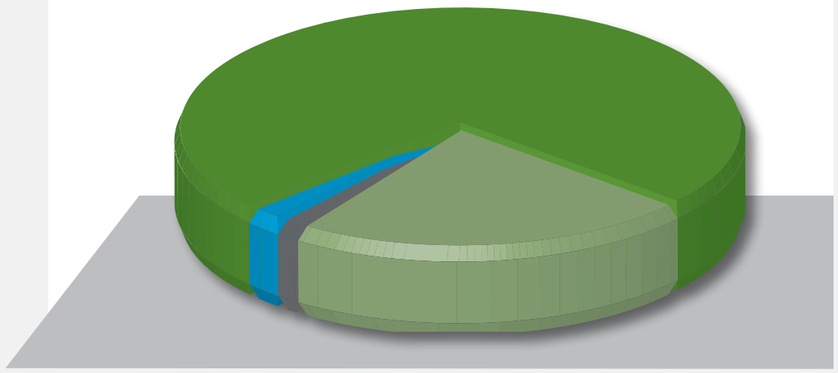
1. Umsatzerlöse	+	16.807,5	16.959,7	17.298,6	18.100,6	18.148,9
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	76,3	157,1	374,4	-300,7	222,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+	305,7	576,9	447,1	546,4	488,2
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	./.	8.254,8	8.811,6	8.981,4	9.374,2	10.032,0
5. Personalaufwand	./.	1.264,3	1.361,7	1.394,0	1.464,7	1.565,2
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	./.	4.178,0	3.731,5	3.742,8	3.817,8	3.850,4
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	523,7	694,0	598,2	442,7	527,5
8. Zins- / Beteiligungserträge	+	74,9	105,7	139,1	140,6	267,0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	1.262,8	1.096,5	972,1	890,1	851,1
10. Steuern	./.	307,0	305,9	304,1	306,6	306,4
11. Jahresüberschuss		**1.473,8**	**1.798,2**	**2.266,6**	**2.190,8**	**1.994,4**
12. Gewinnvortrag	+	1.209,2	810,9	752,0	529,6	410,4
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	./.	147,4	179,8	226,7	219,1	199,4
14. Einstellung in andere Rücklagen	./.	0,0	0,0	906,6	876,3	797,8
15. Bilanzgewinn		**2.535,6**	**2.429,3**	**1.885,3**	**1.625,0**	**1.407,6**

Durchschnittliche Sollmiete (Monat)

	2017 €/m²	2019 €/m²	2021 €/m²	2023 €/m²
Arnstadt-West neu	4,64	4,81	5,07	5,38
Arnstadt-West alt	4,97	5,08	5,19	5,43
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,56	4,73	4,82	5,00
Arnstadt-Ost	4,86	4,98	5,04	5,33
Rabenhold	3,82	4,07	4,23	5,22
Arnstadt gesamt	**4,66**	**4,83**	**4,99**	**5,34**
Stadtilm	4,62	4,80	4,88	5,18
Ichtershausen	4,68	4,76	5,03	5,36
Gräfenroda	4,61	4,69	4,82	5,21
Plaue	5,01	5,04	5,19	5,25
Gesamt	**4,66**	**4,81**	**4,97**	**5,31**

Modernisierungsgrad der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt
Stand 31.12.2023

Neubau:	87 WE	(2,5 %)
Komplettsanierung:	2.550 WE	(73,0 %)
Teilmodernisierung:	812 WE	(23,3 %)
unsanierter Bestand:	43 WE	(1,2 %)
Bestand gesamt:	**3.492 WE**	**(100 %)**



Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2021	2022	2023
Durchschnittliche Wohnungssollmiete	4,97 €/m²	5,11 €/m²	5,31 €/m²
Anzahl Wohnungen	3.538	3.488	3.492
Anzahl Garagen	52	62	62
Anzahl Stellplätze	1.071	1.079	1.079
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	9
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	203.139 m²	200.974 m²	202.010 m²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.400 m²	1.400 m²	1.400 m²
durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche d. J.	204.513 m²	202.883 m²	202.486 m²
Fluktuationsrate	8,1 %	8,8 %	7,0 %
Leerstandsquote	6,2 %	5,2 %	4,4 %
Buchwert Wohn- u. Geschäftsbauten (ohne GuB) per 31.12. *	476,09 €/m²	481,98 €/m²	493,72 €/m²
Verschuldung (per 31.12.) *	194,36 €/m²	205,61 €/m²	218,45 €/m²
Verschuldung incl. Anleihen (per 31.12.) *	231,15 €/m²	238,17 €/m²	249,08 €/m²
Fremdkapitalzinsen (incl.IHS) p.a. **	4,34 €/m²	3,92 €/m²	3,72 €/m²
Instandhaltungskostensatz p.a. **	15,27 €/m²	18,57 €/m²	20,95 €/m²
Investitionen - Gebäudebestand p.a. **	20,47 €/m²	41,66 €/m²	29,71 €/m²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) p.a. **	26,84 €/m²	25,37 €/m²	26,45 €/m²

** 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
info@vwg-arnstadt.de

Gestaltung / Fotografie / Produktion
Kuhn & Kollegen – Werbeagentur, Erfurt
Inhaber: Bernd Kuhn