Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Zusammen
wohnen
leben
verwalten
feiern

Modernisierungsprojekt „Alexisgarten"

Die sechs Eingänge der Willibald-Alexis-Str. 1–11 mit 100 Wohnungen sollen grundhaft modernisiert werden. Inzwischen sind die Planungen abgeschlossen, der Bauantrag ist gestellt und das Gebäude soll wieder mit Leben gefüllt werden. Durch das Projekt sollen 76 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Die Gebäude erhalten ein zusätzliches Staffelgeschoss mit Penthouse-Wohnungen, zwei Aufzüge und neue Balkone für jede Wohnung. Aber nicht nur die Wohnungen werden hochwertig mit neuen Grundrissen hergerichtet, auch die Grünfläche auf der Südseite wird ansprechend gestaltet, mit großzügigen Terrassen für die EG-Wohnungen. Das Gesamtkonzept soll zu einem schönen Ort zum Wohnen und Entspannen werden.

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Inhalt

Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6
Rechtliche Grundlagen	9
Jahresabschluss	10
Lagebericht	11
Bilanz zum 31.12.2024	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	34
Anhang 2024	35
Bericht des Aufsichtsrates	45
Prüfung der Genossenschaft	48
Kennziffern	49

Vorwort

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

im abgelaufenen Jahr 2024 haben wir als Genossenschaft unser 70-jähriges Jubiläum gefeiert. Bei schönem Spätsommerwetter konnten wir zur zentralen Festveranstaltung am 14. September auf der Arnstädter Hammerwiese neben zahlreichen Ehrengästen aus Kommunalpolitik und Wirtschaft eine Vielzahl unserer Genossenschaftsmitglieder begrüßen. Eine tolle Atmosphäre, geselliges Miteinander und eine gute Stimmung prägten die Veranstaltung. Der enorme Aufwand für die Organisation und Vorbereitung des Festes waren in diesem Moment vergessen. Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle nochmals bei allen Beteiligten für die Hilfe und Unterstützung bedanken.
Wirtschaftlich konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr das beste Ergebnis der jüngeren Unternehmensgeschichte erzielen. Mit einem Jahresüberschuss von rd. € 2,5 Mio haben wir wichtige Voraussetzungen für weitere zukünftige Investitionen in unsere Immobilienbestände geschaffen. Daneben sind wir nun seit 20 Jahren in der Lage, unseren Mitgliedern auf Basis guter wirtschaftlicher Ergebnisse eine Dividende auf die Geschäftsguthaben zu zahlen.
Im Geschäftsjahr 2024 haben wir nach mehrjähriger Planungs – und Bauzeit unser größtes Bauvorhaben der letzten Jahrzehnte erfolgreich zum Abschluss gebracht. In der Schillerstraße in Arnstadt fanden 59 Familien ein neues Zuhause. Trotz ungünstiger wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen konnten wir das Projekt terminlich, finanziell und qualitätsmäßig im vorgegebenen, geplanten Rahmen erfolgreich umsetzen. Neue Planungen für ein weiteres größeres Sanierungsprojekt im Wohngebiet „Rabenhold" laufen bereits auf Hochtouren.
Nach dem altersbedingten Ausscheiden unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Detlef Lüdicke zur Jahresmitte 2024 verstärkte Herr Steffen Heyder ab dem dritten Quartal 2024 als Technischer Vorstand das Geschäftsführungsgremium der Genossenschaft.
Auch in unseren beiden Tochtergesellschaften VGS und VGI erfolgte nach dem altersbedingten Ausscheiden von Herrn Volkmar Sendler nach über 25-jähriger Tätigkeit ein Wechsel in der Geschäftsführung. Ab 01.01.2025 übernahm der vorherige Prokurist, Herr Dirk Rabe, die Geschäftsverantwortung für beide Unternehmen.
An dieser Stelle möchten sich die Gremien der Genossenschaft bei beiden langjährigen Führungskräften für die geleistete erfolgreiche Tätigkeit sehr herzlich bedanken.
Die Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaften im Unternehmensverbund sind wirtschaftlich und personell gut aufgestellt.
Der Vorstand bedankt sich bei der gesamten Belegschaft des Unternehmens für die engagierten Leistungen und die hohe Einsatzbereitschaft im letzten Jahr.
Vielen Dank auch an unsere gewählten Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder für Ihre ehrenamtliche Tätigkeit.
Danke sagen wir auch allen Beschäftigen unserer Tochterunternehmen VGS, VGI und WSI sowie unseren Partnern aus Handwerk, Wirtschaft, der Finanzbranche und dem kommunalen Bereich für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Arnstadt im April 2025

Mario Hörold Steffen Heyder

Organe der Genossenschaft

			Mitglied seit
Aufsichtsrat	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 bis 30.06.2024
	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 bis 31.07.2024
	Steffen Heyder	- Technischer Vorstand	01.08.2024

Vertreter-versammlung

58 gewählte Vertreter per 31.12.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Gerisch, Vorsitzender

Thilo Kiel, stellvertretender Vorsitzender

Michael Krisch, Mitglied

Jörg Neumann, Mitglied

Petra Ballenthin, Mitglied

Christian Fritsche, Mitglied

Werner Gerling, Mitglied bis 30.06.2024

Vertreter-
versammlung

Aufstellung der Vertreter nach Wahlbezirken

(zum 31.12.2024)

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
Stenzel, Lüder

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
Kötzsch, Cathrin
Frischmuth, Mario
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

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. 2024) 3.858
Anteile:	(per 31. 12. 2024) 48.136
Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft:	ein Jahr zum Schluss des Geschäftsjahres
Höchstzahl der Geschäftsanteile pro Mitglied:	200
Nachschusspflicht:	besteht nicht

Jahresabschluss

Lagebericht 2024

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

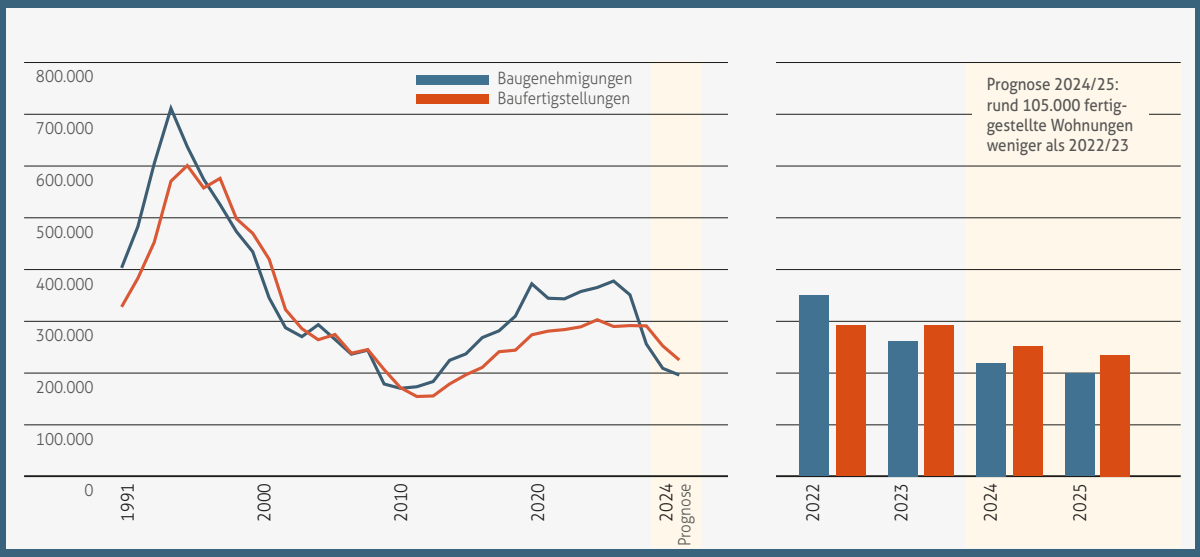
Im Jahre 2001 begründete sich unsere Tradition, jedes Jahr in einem Quartier ein Mieterfest auszurichten. Als wir 2024 unser 70. Jubiläum feierten, richteten wir ein großes Fest für alle Mitglieder auf der Arnstädter Hammerwiese aus. Dabei wurden bei unserer traditionellen Tombola zahlreiche Preise verlost.

A. Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zum Jahresende 2024 lebten nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) in Deutschland fast 83,6 Millionen Menschen. Die Bevölkerung wuchs gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um circa 100.000 Einwohner. Wie in den Vorjahren war die Nettozuwanderung wesentliche Ursache des Bevölkerungswachstums. Nach wie vor negativ fiel die Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen aus. Seit über 30 Jahren liegt die Zahl der Sterbefälle über der Geburtenzahl.
Insgesamt verzeichnete Deutschland jedoch eine deutlich geringere Nettozuwanderung als in den Jahren 2022 und 2023. Nach ersten Schätzungen für 2024 lag der Saldo bei rd. 380.000 Personen von Zuzug aus dem Ausland gegenüber dem Fortzug aus Deutschland.
In Thüringen ging in 2024 die Bevölkerungszahl weiter leicht zurück. Zum 30.06.2024 hatte der Freistaat insgesamt rd. 2.108.000 Einwohner, ein leichtes Minus ggü. dem 31.12.2023 von ca. 0,3 %. Hier konnten die Wanderungsgewinne das hohe Geburtendefizit nicht ausgleichen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die negative wirtschaftliche Entwicklung mit einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung setzte sich damit wie in 2023 fort. Konjunkturelle und strukturelle Faktoren wie eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau sowie auch unsichere wirtschaftliche Aussichten belasten die Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis März 2024, eigene Schätzung 2024-2025

Der Ausblick in das Jahr 2025 ist verhalten. Prognosen erwarten nur ein leichtes Wachstum der Wirtschaft von rd. 0,4 %. Latente Risiken bleiben, die unsichere geopolitische Lage verbunden mit globalen Handelskriegen (Zöllen etc.).
Die preisbereinigte, gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 insgesamt um 0,4 % zurück. Hier zeigten sich zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen deutliche Unterschiede.
Speziell im Baugewerbe war ein spürbarer Rückgang der Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr von 3,8 % zu verzeichnen, ebenso im Maschinenbau und der Automobilindustrie.
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Wertschöpfung im Jahr 2024 leicht um 1 % steigern. Traditionell hat diese Branche nur leichte jährliche Zuwächse und unterliegt nur geringen Schwankungen. Mit einem Anteil von rd. 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung stellt die Immobilienwirtschaft einen stabilisierenden Faktor für die Gesamtwirtschaft dar.
In den vergangenen Jahren führten hohe Baupreise und ein steigendes Zinsniveau zu einem deutlichen Rückgang bei Bauinvestitionen. Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich zu spüren. Sowohl nominal als auch preisbereinigt sanken die Investitionen im Neubau und bei Modernisierungen. Für 2024 werden schätzungsweise rd. 245.000 neu fertiggestellte Wohnungen erwartet. Auf Basis der vorliegenden Baugenehmigungen wird für 2025 mit einem weiteren Rückgang gerechnet. Auch für 2026 wird sich der Trend nicht umkehren. Von den ehemals 400.000 jährlich neu zu bauenden Wohnungen, welche Anfang der 2020er-Jahre als politisches Ziel für Deutschland geplant waren, wird man sich auf absehbare Zeit verabschieden müssen, wenn sich die Rahmenbedingungen nicht grundlegend ändern.

B. Grundlagen des Unternehmens

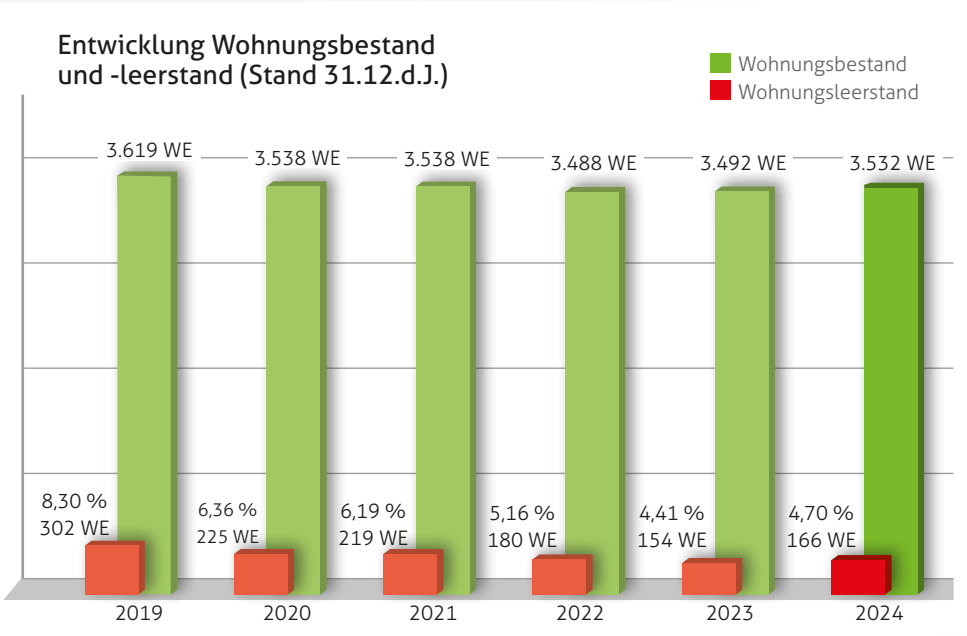
Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt hat ihren Sitz in Arnstadt/Thüringen im nördlichen Ilmkreis. Der Ilmkreis mit seiner zentralen Lage in Thüringen, südlich der Landeshauptstadt Erfurt, hatte zum 30.06.2024 rd. 107.000 Einwohner, eine nahezu unveränderte Zahl gegenüber dem Vorjahresstichtag. In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl in der Region stabilisiert. Dies ist im Wesentlichen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, vorrangig durch den Ausbau und der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes am „Erfurter Kreuz", geschuldet.
Hier siedelten sich eine Vielzahl von Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen an, u.a. Automobilzulieferindustrie, Logistik, Maschinenbau, Nahrungsmittelindustrie sowie innovativer Energietechnologien. Die größten Ansiedlungen der letzten Jahre mit dem chinesischen Batteriehersteller CATL sowie die auf Batteriemanagementsysteme spezialisierte Marquardt-Gruppe haben dem Fachkräftebedarf in der Region weiter verschärft, mit positiven Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der angrenzenden Städte und Gemeinden. Ein Großteil des Fachkräftebedarfs kann derzeit nur durch ausländische Arbeitskräfte abgedeckt werden.
Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer

Für Leseratten bieten wir in unserer Genossenschaft seit vielen Jahren den Buchbasar bei Mieterfesten sowie in unserer Geschäftsstelle an. Hier können Bücher gespendet bzw. für eine Spende erworben werden.

Den Erlös unserer VWG-Aktionen Buchbasar und Glücksrad spenden wir regelmäßig an das Kinderhospiz Mitteldeutschland. Bei der letzten Spendenübergabe im Januar 2025 übergaben unsere Vorstände Mario Hörold und Steffen Heyder einen Betrag in Höhe von 1.700 Euro.

Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft stellt ihren Mitgliedern an verschiedenen Standorten im nördlichen Ilmkreis Wohnungen in unterschiedlichen Größen, Qualitäten und Segmenten zur Verfügung.
Zum 31.12.2024 bewirtschaftete das Unternehmen insgesamt 3.532 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 62 Garagen sowie 1.210 PKW-Stellplätze (davon 20 Parkhausplätze). Nach Fertigstellung des in 2021 begonnene Neubauprojektes Schillerstraße 40 in Arnstadt konnten im August 2024 weitere 40 Wohnungen bezogen werden. Bereits 2023 waren für dieses Projekt in einem ersten Abschnitt 19 Wohnungen fertiggestellt worden.
Des Weiteren sind im Berichtsjahr insgesamt 131 neue PKW-Stellflächen errichtet worden, davon 85 im Zusammenhang mit o.g. Neubauprojekt. Der wohnungswirtschaftliche Bestand der Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	Wohnungen	**Gewerbe**	**Garagen**	**Stellplätze**
Arnstadt	2.614	8	38	910
Gräfenroda	210	0	0	131
Ichtershausen	266	0	0	82
Plaue	36	0	0	0
Stadtilm	406	0	24	87
Gesamt	**3.532** (Vj. 3.488)	**8** (Vj. 8)	**62** (Vj. 62)	**1.210** (Vj. 1.079)



Insgesamt bewirtschaftet die Genossenschaft zum Jahresende 2024 eine Wohnfläche von 205.582 qm sowie 1.400 qm gewerbliche Fläche.
Im Eigentum befinden sich weiterhin zum Stichtag Grund und Boden mit einer Gesamtfläche von 325.767 qm.
Das Geschäftsgebäude und Firmensitz befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.
Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Speziell an unseren Standorten in Arnstadt und Ichtershausen hat sich die Vermietungsquote kontinuierlich verbessert u.a. durch eine verstärkte Nachfrage von Arbeitskräften aus den umliegenden Industrie- / Gewerbegebieten. Insgesamt besteht ein hohes Nachfragepotenzial nach hochwertig modernisierten bzw. barrierefreien Wohnungen.

Unsere Standorte in Stadtilm und z.T. Gräfenroda sind von einem Überangebot an Wohnungen geprägt. Hier beträgt die Vermietungsquote nur 83 % bzw. 89 %. Zum Jahresende 2024 standen im Unternehmen insgesamt 166 Wohnungen (Vj.154) leer. Dies entspricht einer Quote von 4,7 % (Vj. 4,4 %). Der Leerstand ist, wie oben aufgeführt, regional differenziert ausgeprägt. Für Arnstadt konnten wir zum Stichtag eine Vermietungsquote von 97,5 % verzeichnen.

Satzungsgemäß erfolgte die Bereitstellung von Wohnraum grundsätzlich an Mitglieder der Genossenschaft. Zum 31.12.2024 waren insgesamt 3.858 Mitglieder (Vj. 3.772) in das Register eingetragen. Die gesamten Geschäftsguthaben der Mitglieder beliefen sich auf € 12,7 Mio, davon Guthaben von € 6,3 Mio aus freiwillig gezeichneten Anteilen.
Zum 31.12.2024 wurden 8 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschlossen.
Die ordentliche Vertreterversammlung der Genossenschaft fand am 8. Juni 2024

Im Juni jeden Jahres findet die ordentliche Vertreterversammlung statt. Hier erfolgen die Beschlussfassungen des höchsten Gremiums unserer Genossenschaft.

statt. Alle Beschlüsse zu den Regularien des Jahresabschlusses 2023 wurden von den anwesenden 44 Vertretern (insgesamt 58) einstimmig gefasst. Anlässlich des 70-jährigen Jubiläums der Genossenschaft konnte eine erhöhte Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben beschlossen werden. Weiterhin erfolgte in der Veranstaltung die einstimmige Beschlussfassung zur Neufassung der Satzung und der Wahlordnung in Anlehnung an die Mustersatzung unseres wohnungswirtschaftlichen Gesamtverbandes (GdW).

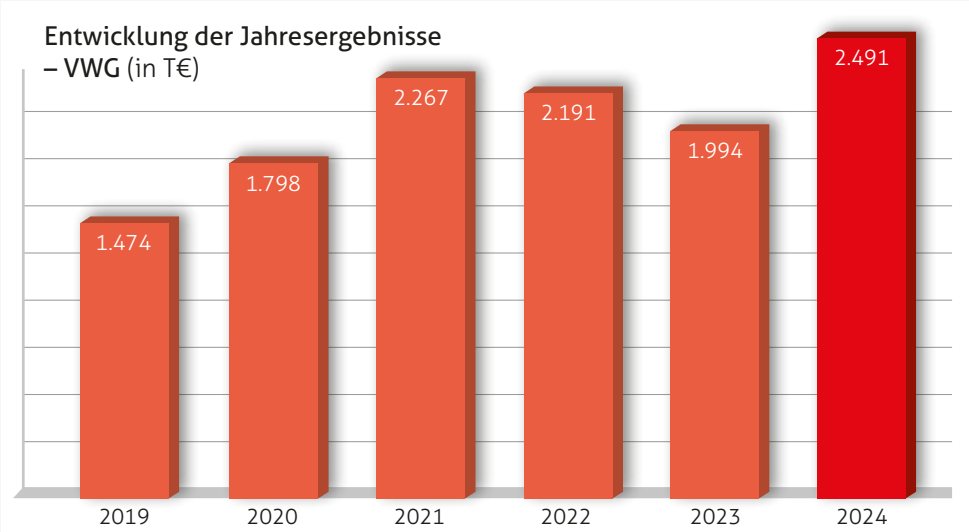
C. Wirtschaftsbericht und Geschäftsverlauf

Auch im Geschäftsjahr 2024 konnte die positive wirtschaftliche Unternehmensentwicklung fortgesetzt werden. Trotz komplizierter ökonomischer Rahmenbedingungen haben wir unsere wirtschaftlichen Zielstellungen erfüllt und zum Teil übertroffen.
Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.491 haben wir das beste Ergebnis der letzten Jahre erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden 10 % des Jahresergebnisses in die gesetzliche Rücklage (T€ 249) gem. § 40 der Satzung sowie 40 % in die Gewinnrücklagen (T€ 996) eingestellt.
Abschließend wird ein Bilanzgewinn in Höhe von T€ 1.441 € ausgewiesen, über deren Verwendung die Vertreterversammlung am 14.06.2025 zu beschließen hat. Zum Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung vgl. Anhang D 8.

Das positive wirtschaftliche Ergebnis war im Wesentlichen durch eine Verbesserung der Erlösseite geprägt.
Zu den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit geben wir nachfolgenden Überblick:

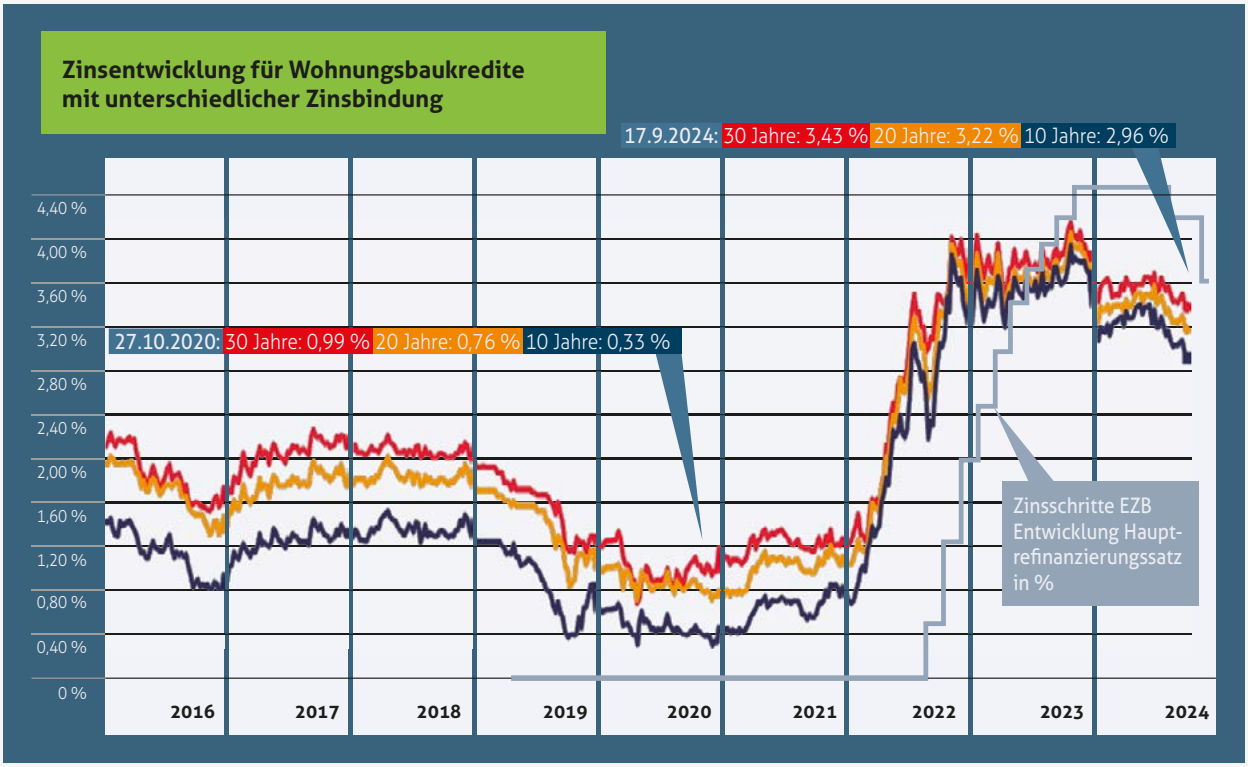
	2024 (T€)	2023 (T€)	Veränderung zum Vorjahr
Sollmieten	13.839	13.199	+ 640
Erlösschmälerungen	- 735	- 655	- 80
Nettomieten	13.104	12.544	+ 560
Sonstige Erlöse	298	300	- 2
Erlöse Umlagenabrechnung	5.484	5.186	+ 298
Gesamt	18.886	18.030	+ 856

Der Anstieg der Sollmieten resultiert hauptsächlich aus den Erstbezug der Neubaumaßnahme „Schillerstraße 40" zum 01.08.2024 bzw. 01.08.2023 (Volljahresauswirkung) in Höhe von T€ 282. Des Weiteren erhöhten sich die Sollmieten im Berichtsjahr durch Neuvertragsabschlüsse, realisierte Modernisierungsumlagen sowie durch die Auswirkungen der von 2022 bis 2024 durchgeführten allgemeinen Bestandsmietenanpassung. Hier wurden sämtliche Bestandsmietverträge der Genossenschaft um 2,5 % bis 4,5 % erhöht.



Der Anstieg der Erlösschmälerungen lag im Wesentlichen im Anlauf des Vermietungsprozesses für die Neubaumaßnahme.
Die monatliche Wohnungssollmiete erhöhte sich in 2024 im Unternehmensdurchschnitt um € 0,19 / qm auf € 5,50 / qm.
Der Branchendurchschnitt vergleichbarer Thüringer Wohnungsunternehmen lag für 2023 bei € 5,42 / qm (Genossenschaften mit über 3.000 Wohnungen).
Die Genossenschaft verwaltet unverändert eine Eigentümergemeinschaft mit 65 Wohneinheiten (davon 60 eigenen Wohnungen) sowie 10 Wohnungen für ein Versorgungsunternehmen.

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft wieder kontinuierlich in den Gebäudebestand investiert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr € 7,4 Mio für Neubau, Modernisierung und Bauvorbereitung sowie € 3,5 Mio für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

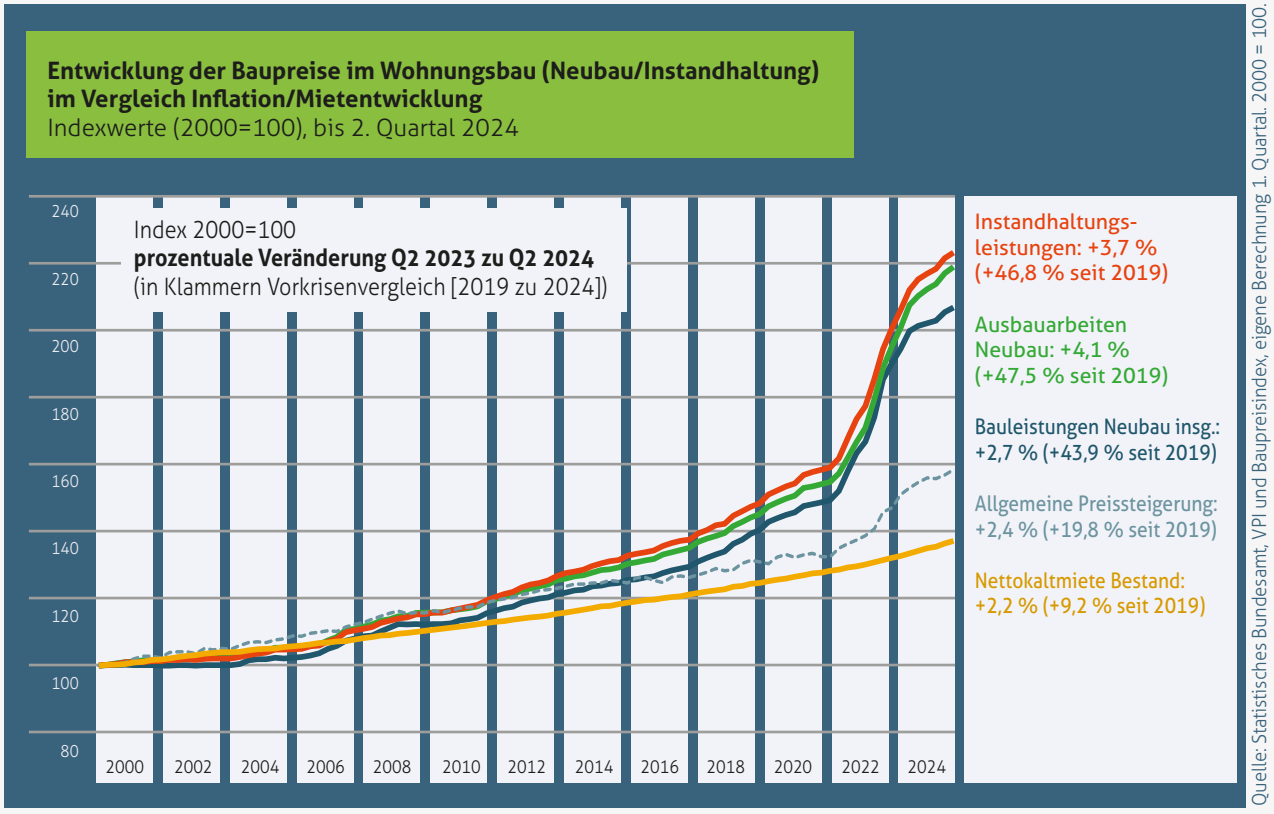


Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB

Die in 2021 begonnene Neubaumaßnahme „Schillerstr. 40" in Arnstadt wurde im 2. Halbjahr 2024 fertiggestellt. Mit einem Volumen von insgesamt € 16,7 Mio konnte das Projekt im geplanten Kostenrahmen abgerechnet werden. Insgesamt entstanden hier auf einem Areal von rd. 10.000 qm 59 hochwertige Wohnungen in 3 Häusern mit einer Gesamtwohnfläche von 5.200 qm.
Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag im Berichtsjahr in der energetischen Sanierung zur CO2-Reduzierung. Für die nachfolgend aufgeführten Objekte fielen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt Aufwendungen in Höhe von T€ 2.163 an:

• Arnstadt Triniusstraße 24-24e	- Fassadensanierung mit Wärmedämmverbund-system, Erneuerung der Fenster und Haus-eingangsbereiche
• Stadtilm Feldstraße 62-64	- Fassadensanierung mit Balkonneubau, Erneuerung der Fenster und Hauseingangsbereiche, Anbau von 24 Balkonkraftwerken
• Arnstadt Geschäftsstelle B.-Brecht-Straße 35	- Neubau einer Photovoltaikanlage

Für die komplexe Instandsetzung von 97 Einzelwohnungen sind im Berichtsjahr € 2,2 Mio an Aufwendungen angefallen. Bei 27 Wohnungen führte die Sanierung



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

zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Qualitätsverbesserung mit der Folge der Aktivierung der Modernisierungsaufwendungen (T€ 650).
Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 Parkplätze mit insgesamt 46 Stellflächen in Ichtershausen und Gräfenroda sowie ein Fahrradhaus neu errichtet (T€ 294).
Für die ab 2025 beginnende Modernisierungsmaßnahme „Willibald-Alexis-Straße" in Arnstadt fielen in 2024 Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 155 an. Hier soll ein derzeit leergezogenes Gebäude im Zeitraum 2025 bis 2028 hochwertig umgebaut und saniert werden. Geplant sind im Ergebnis 76 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 5.340 qm mit einem Kostenvolumen von ca. € 15,9 Mio.

Insgesamt betrugen die Instandhaltungsaufwendungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung im Berichtsjahr T€ 3.540 (Vj. T€ 4.241). Im Rahmen der geplanten Instandhaltungstätigkeiten wurden Umstellungen von mehreren Heizungsanlagen (Gasetagenheizungen / Ölheizungen auf Wärmecontracting) sowie Maßnahmen im Bereich Strangsanierung (Heizung / Elektro / Sanitär) realisiert. Weiterhin erfolgte die kontinuierliche Fortführung der seit Jahren begonnenen Brandschutzmaßnahmen in den Kellerbereichen der Gebäude.

Zum Stichtag 31.12.2024 ergab sich nachfolgender organisatorischer Aufbau des Unternehmens

	Beschäftigte	
	2024	**2023**
Vorstand / Assistenz	3	3
Rechnungswesen	8	8
Technik	7	8
Wohnungswirtschaft	10	10
IT / Empfang	2	0
Azubi	0	1
	30	**30**

Vom Gesamtpersonalbestand sind 3 Beschäftigte langzeiterkrankt, eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.
Insgesamt 10 Beschäftigte sind in Teilzeit angestellt. Während des Jahres waren 2 weitere Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.
Zum 01.01.2025 hat ein Mitarbeiter des technischen Bereiches das Unternehmen verlassen. Per 01.08.2024 erfolgte altersbedingt ein personeller Wechsel auf der Position „Technischer Vorstand".
Die Personalaufwendungen betrugen in 2024 T€ 1.703 (Vj. T€ 1.565).

Die Genossenschaft ist bei 3 Tochtergesellschaften Alleingesellschafter, zusätzlich wird eine Unternehmensbeteiligung gehalten. Bei allen Unternehmen im Verbund wurden im Geschäftsjahr positive wirtschaftliche Ergebnisse erzielt. Hierzu geben wir nachfolgenden Überblick (vgl. auch Angaben im Anhang C.1).

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

Kapitalanteil: VWG 100%
Leistungsspektrum: Hauswartdienste, Reinigungsleistungen, Grünlandpflege, Elektrogewerke sowie sonstige Gebäudedienstleistungen, Erzeugung, Lieferung und Abrechnung von Wärmeenergie, Nebenkostenabrechnung

Zum 31.12.2024 waren neben dem Geschäftsführer eine Prokuristin, 4 Verwaltungsangestellte, 22 gewerbliche Mitarbeiter, 1 Azubi sowie ein geringfügig Beschäftigter angestellt.

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

Kapitalanteil: VWG 100%
Leistungsspektrum: Bau- und Instandhaltungsleistungen (Hochbau, Tiefbau, Haustechnik, Ausbaugewerke) Kanal- und Rohrreinigung

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Geschäftsführer und einem Prokuristen 7 Verwaltungsangestellte (kaufmännisch / technisch), 54 gewerbliche Mitarbeiter sowie 12 Auszubildende.

In den beiden Unternehmen VGS und VGI erfolgte altersbedingt zum 01.01.2025 ein Wechsel in der Geschäftsführung.

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

Kapitalanteil: VWG 100%
Leistungsspektrum: Bewirtschaftung Servicewohnanlage Goethe-Schiller-Wohnpark, Hauswirtschaftshilfe, Betreuungsleistungen

Zum 31.12.2024 waren neben der Geschäftsführerin 5 Beschäftigte, 3 geringfügig Angestellte sowie 2 ehrenamtliche Helfer tätig.

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

Kapitalanteil: VWG 5%
Strategische Unternehmensbeteiligung seit 2007

Im Rahmen eines Tages der offenen Tür bieten wir nach Abschluss von Neubaumaßnahmen unseren Mitgliedern und der interessierten Öffentlichkeit Einblicke in die Projekte, hier die Veranstaltung im Mai 2023 für Haus 1 Schillerstr. 40.

Nachdem wir uns 2003 am städtischen Wettbewerb „Unsere Stadt blüht auf" beteiligt hatten, begründeten wir den Balkonwettbewerb der VWG. Bei unserem Wettbewerb 2021 wurden bei der Preisverleihung mehrere Gewinner gekürt.

D Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

I. Vermögenslage

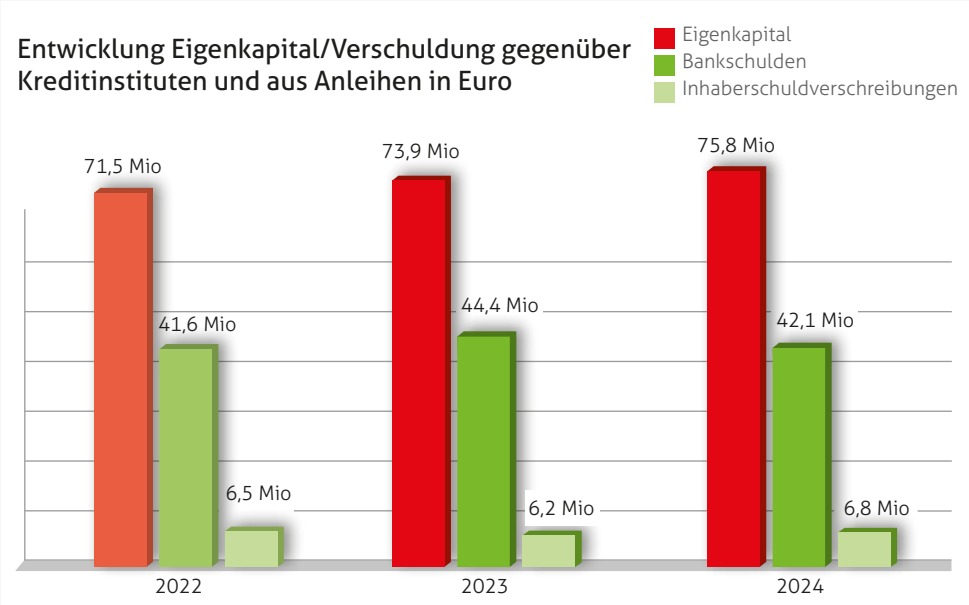
Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft ergeben für den Berichtszeitraum folgendes zusammengefasstes Bild:

	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	124.620,5	91,9	121.247,3	90,9
Umlaufvermögen	10.942,8	8,1	12.164,5	9,1
Rechnungsabgrenzungsposten	9,5	0,0	11,3	0,0
Vermögen insgesamt	135.572,8	100,0	133.423,1	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	75.838,6	55,9	73.870,2	55,4
Rückstellungen	691,3	0,5	546,2	0,4
Verbindlichkeiten	58.941,2	43,5	58.911,0	44,1
Rechnungsabgrenzungsposten	101,7	0,1	95,7	0,1
Kapital insgesamt	135.572,8	100,0	133.423,1	100,0

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2024 erhöhte sich um 0,5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 55,9 %. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch den erzielten Jahresüberschuss 2024 abzüglich der Dividende für das Vorjahr.

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Vermögen			
langfr. gebundenes Vermögen	124.621,6	121.253,6	+ 3.368,0
kurzfristig liquidierbares Vermögen	780,8	614,6	+ 166,2
liquides Vermögen	3.409,8	6.107,3	- 2.697,5
Vermögen insgesamt	128.812,2	127.975,5	+ 836,7
Kapital			
Eigenkapital (bereinigt)	75.401,3	73.078,1	+ 2.323,2
langfristige Schulden	48.002,1	49.902,5	- 1.900,4
langfristiges Kapital	123.403,4	122.980,6	+ 422,8
kurzfristige/mittelfristige Schulden	5.408,8	4.994,9	+ 413,9
Kapital insgesamt	128.812,2	127.975,5	+ 836,7



Das langfristige Vermögen zum 31.12.2024 ist nicht vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Es wurde unterstellt, das 65 % der im Geschäftsjahr 2025 fälligen Inhaberschuldverschreibungen wieder angelegt werden und damit mittelfristig zur Verfügung stehen.
Der Kapitalbedarf beträgt zum Stichtag T€ 1.218 (Vj. T€ 1.727 – Kapitalreserve).
Es ergibt sich ein Anlagendeckungsgrad von 99,0 % (Vj. 101,4 %).
Zum Bilanzstichtag waren bewilligte, noch nicht abgerechnete BAFA-Fördermittel für energetische Sanierungsmaßnahmen in Arnstadt bzw. Stadtilm ausstehend.

II. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 kam das Unternehmen jederzeit fristgerecht allen Zahlungsverpflichtungen nach. Zum Ende des Jahres verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel von T€ 3.410, überschüssige Liquidität wurde im Berichtszeitraum in verzinslichen Termingeldanlagen kurz- bzw. mittelfristig angelegt.
In 2024 wurden 2 neue Modernisierungsdarlehen im Volumen von € 2,4 Mio aufgenommen. Korrespondierend erfolgten planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von T€ 4.447 sowie die außerplanmäßige Tilgung eines Darlehensbetrages von T€ 142.
Die Verschuldung gegenüber Kreditinstituten verringerte sich im Verlauf des Berichtsjahres per Saldo um € 2,2 Mio auf € 42,0 Mio.
Die durchschnittliche Verzinsung für unsere langfristigen Hypothekendarlehen reduzierte sich leicht auf 1,49 % p.a. (Vj. 1,52 % p.a.).
Im Rahmen der Bonitätsanalyse der Deutschen Bundesbank wurde unser Unternehmen wiederholt als notenbankfähig eingestuft. Das Testat gilt vorerst für 1 Jahr bis Oktober 2025.
Das Gesamtvolumen für unsere begebenen Inhaberschuldverschreibungen (Laufzeit 1,3 und 5 Jahre) erhöhte sich im Jahresverlauf per Saldo um T€ 575 auf T€ 6.750.
Hier lag die durchschnittliche Verzinsung für das Unternehmen bei 1,92 % p.a. (Vj. 1,60 %).

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

	2024 (T€)
Jahresüberschuss	2.491
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.108
Abnahme Rückstellungen	145
Auflösung Sonderposten	- 30
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 36
Buchverluste aus Anlagenabgang	22
Cashflow	**+ 6.700**
Zunahme kurzfristige Aktiva	- 100
Abnahme kurzfristige Passiva	- 80
Zinsaufwendungen	862
Zins- und Beteiligungserträge	- 304
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**+ 7.078**
Investitionen in das Anlagevermögen	- 7.467
Erhaltene Ausschüttungen /Zinserträge	304
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 7.163**
Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	223
Eintrittsgelder	7
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.400
Außerplanmäßige Tilgung	- 142
Planmäßige Tilgung der Dauerfinanzierungsmittel	- 4.447
Mittelzufluss aus Inhaberschuldverschreibungen (Saldo)	575
Dividendenzahlung	- 367
Veränderung der Geldbeschaffungskosten	1
Gezahlte Zinsen	- 862
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**- 2.612**
Zahlungswirksame Veränderungen des Zahlungsmittelfonds	- 2.697
Finanzmittelbestand am 01.01.2024	6.107
Finanzmittelbestand am 31.12.2024	3.410
Veränderung	**- 2.697**

Die Tradition unseres jährlichen Skatturniers wurde mit der ersten Durchführung im November 2008 in der Gaststätte „Platte" in Arnstadt-Ost begründet. Eingeschworene Skatfreunde treffen seitdem aufeinander, um den aktuellen Skatkönig der VWG zu ermitteln. Der Gewinner des Turniers wird jedes Jahr auf dem VWG-Wanderpokal verewigt.

Auch unsere Busreisen beruhen auf einer über 20-jährigen Tradition. Die erste Reise dieser Art führte am 1. August 2002 als „Erlebnistag" nach Meura zur singenden Wirtin Eva Schmidt und ihren Meurabergmusikanten. Unsere Mitglieder verbringen seitdem zu unseren Busreisen einen unterhaltsamen Tag in guter Gesellschaft und mit Verköstigung. Dabei war Meura 2024 wieder ein Reiseziel.

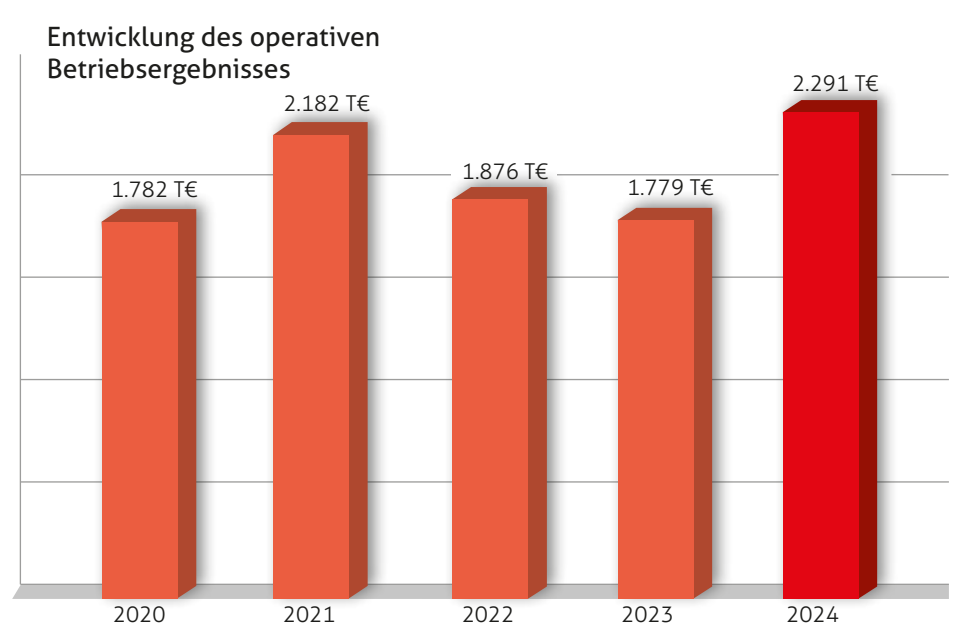
III. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.491; gegenüber dem Vorjahr konnte das Ergebnis um T€ 497 verbessert werden.
Der Überschuss setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Betriebsergebnis	2.291	1.779	1.876
Finanzergebnis	210	170	46
neutrales Ergebnis	- 10	45	269
	2.491	1.994	2.191

Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, konnte im Berichtsjahr ein deutlicher Überschuss erzielt werden. Positiv beeinflusst wurde das Betriebsergebnis durch gestiegene Nettomieterlöse (T€ 560) sowie gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung von T€ 701 gegenüber dem Vorjahr.
Dem standen höhere Abschreibungen, Personalaufwendungen sowie sächliche Verwaltungskosten gegenüber.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen der Tochterfirmen / Beteiligungen abzüglich der Zinsen für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile.
Der neutrale Bereich beinhaltet Erträge aus Zuschreibungen sowie Verluste aus Abgängen im Anlagevermögen bzw. aperiodische Aufwendungen.



IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick zu wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren:

	2024	2023
Eigenkapitalrentabilität als Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital	**3,3 %**	2,7 %
Zinsaufwandsquote als Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel x 100 / Jahresnettomiete	**5,9 %**	6,0 %
Kapitaldienstquote als Zins+Tilgung für Dauerfinanzierungsmittel x 100 / Jahresnettomiete	**39,8 %**	41,3 %
Mietenmultiplikator als Buchwerte der Grundstücke und Bauten / Jahresnettomiete	**9,4**	8,9
Instandhaltungskostensatz (ohne Mod.aufwendungen) als Fremdkosten für Instandhaltung / Ø bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche	**€ 17,27/qm**	€ 20,94/qm
Investitionen im Bestand als Neubau-/nachträgliche Herstellungskosten / Ø bewirtschaftete Wohn-/Gewerbefläche	**€ 36,10/qm**	€ 29,71/qm
Liquidität 1. Grades als Flüssige Mittel x 100 / kurzfristige Schulden*	**76,8 %**	151,5 %
Verwaltungskostensatz als Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung / bewirtschaftete Einheiten (VE)	**€ 433,15/VE**	€ 406,40/VE

* beinhaltet 35% der in 2025 fälligen Inhaberschuldverschreibungen (unterstellte Wiederanlagequote von 65%)

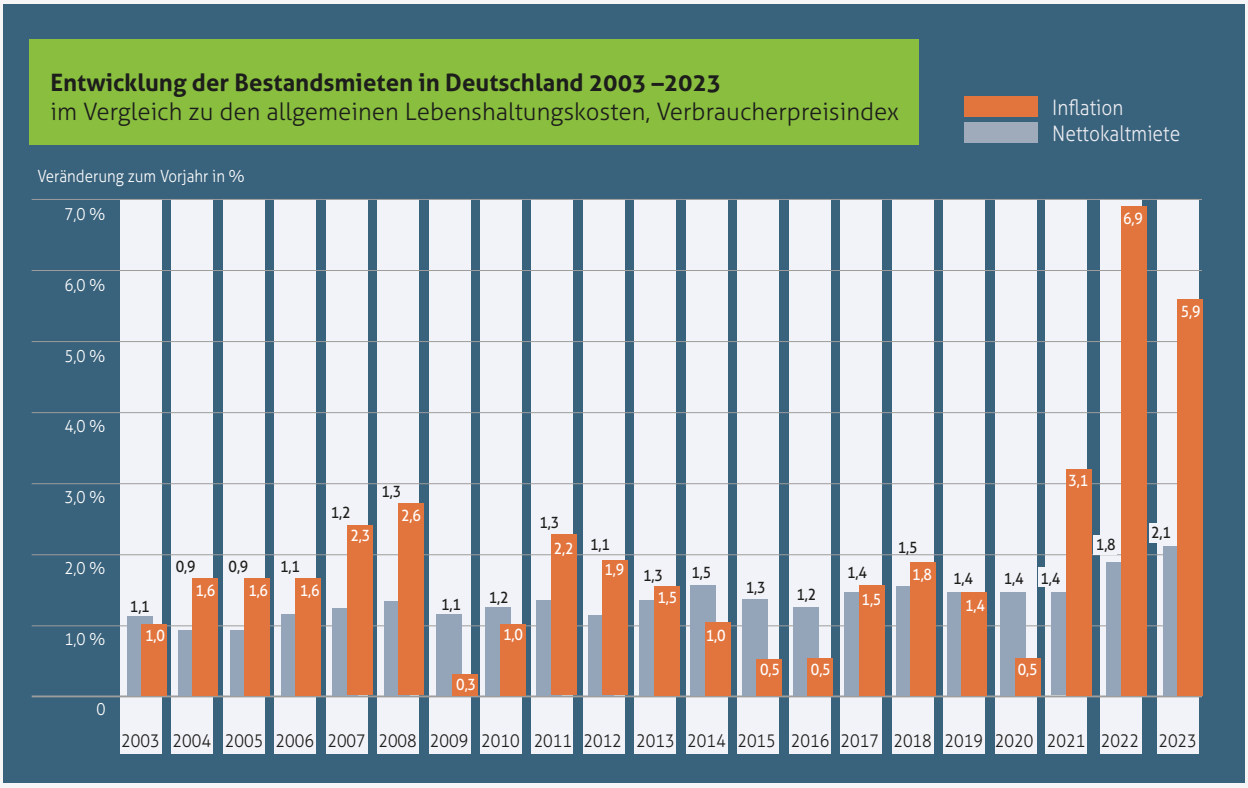
Die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung stiegen im Wesentlichen durch erhöhte sächliche Verwaltungskosten bzw. Personalkosten.

Der Verwaltungskostensatz für Genossenschaften in Thüringen mit einem Wohnungsbestand von über 3.000 Wohnungen betrug für 2023 € 517,- je Mieteinheit. (Quelle: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.)

E. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen haben in den letzten Jahren spürbar an Dynamik gewonnen. Eine nicht abebbende Welle von Krisen, Kriegen und Extremereignissen prägen die Situation. Prognosen für künftige Entwicklungen werden immer schwieriger und komplizierter. Die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind nun auch in Europa bzw. in Deutschland in den letzten Jahren instabiler geworden, ökonomische Rahmenbedingungen haben sich für die Mehrzahl der Wirtschaftssubjekte verschlechtert. Ausgehend von diesen Sachverhalten stehen die Unternehmen, speziell in Deutschland, vor großen Herausforderungen.

Für unsere Branche der Wohnungswirtschaft hat sich das Marktumfeld in den vergangenen Jahren eingetrübt. Hohe Baupreise, steigende Finanzierungskosten verbunden mit einem steten Anwachsen der regulatorischen Vorschriften führen zu rückläufigen Investitionen im Wohnungsneubau bzw. dem klima- und altersgerechten Umbau der Bestände. Dies bringt für die Zukunft enorme Aufgabenstellungen, da einerseits in den Ballungszentren bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird, andererseits ein Modernisierungs- und Instandhaltungsstau den Lebenszyklus von Immobilien negativ beeinflusst.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Regelmäßig suchen die drei Gremien unserer Genossenschaft Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreter das direkte Gespräch und treffen sich auch in kleineren Gesprächsrunden, um über aktuelle Projekte und Themen unserer Genossenschaft zu diskutieren. Eines dieser Gespräche fand Anfang 2024 mit den Vertretern der Wahlbezirke Stadtilm, Ichtershausen und Gräfenroda im Saal des Goethe-Schiller-Wohnparks statt.

Auf der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung erstatten Aufsichtsrat und Vorstand den anwesenden Vertretern Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr und die Entwicklung der Genossenschaft, hier die Veranstaltung im Juni 2024 in Ichtershausen.

Die Genossenschaft verfügt über eine 8-jährige Wirtschafts- und Finanzplanung (bis einschließlich 2031), welche durch eine objektbezogene Bauplanung sowie eine budgetgebundene Instandhaltungsplanung untersetzt ist. Sämtliche Planungsdokumente wurden jährlich aktualisiert und fortgeschrieben.
Mittelfristig planen wir mit positiven Ergebnissen, hohen Investitionen und einer Reduzierung unserer Verschuldung, wobei bei Neubaumaßnahmen bzw. größeren Modernisierungsobjekten eine ausgewogene Neuverschuldung eingeplant ist.
Bis 2031 erwarten wir jährliche Jahresüberschüsse zwischen € 0,9 Mio bis € 2,1 Mio sowie einen Cash-flow von mindestens € 5,0 Mio. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von mindestens € 1,9 Mio.
Im Instandhaltungsbereich sind für die vorgenannten Zeiträume jährlich steigende Budgets zwischen € 4,4 Mio bis € 5,2 Mio veranschlagt. Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind jährlich entsprechend der objektbezogenen Bauplanung Mittel in Höhe von € 3,2 bis € 6,1 Mio vorgesehen. Im 2. Halbjahr 2025 ist der Baustart zur Generalsanierung der Gebäude „W.-Alexis-Str. 1-11" in Arnstadt avisiert. Nach einer umfassenden Überarbeitung der bisherigen Planung werden im derzeit leerstehenden Objekt insgesamt 76 hochwertige Wohnungen (davon 8 WE durch Aufstockung eines Staffelgeschosses) mit rd. 5.430 qm Wohnfläche und einem Gesamtkostenvolumen von ca. € 15,9 Mio entstehen.
Die Fertigstellung der in zwei überlagerten Bauabschnitten geplanten Sanierung ist im Geschäftsjahr 2028 vorgesehen.

Unser Tochterunternehmen VGI bildet in sieben Gewerken Auszubildende aus, vom Elektroinstallateur bis zum Fliesenleger. Malermeister Tobias David (r.) ist seit 2014 Ausbilder bei der VGI im Malerhandwerk. Auszubildender Jonas Beck im zweiten Ausbildungsjahr hat schon viele Facetten des Berufsbildes kennengelernt.

Zu den wichtigsten Unternehmenszielen der Genossenschaft zählt die Bereitstellung von sicheren und qualitativ hochwertigen Wohnraum für unsere Mitglieder auf der Basis stabiler Mieteinnahmen. Ein ausgewogenes Mietpreisniveau mit differenzierten Nutzungsgebühren sichert eine breite Angebotspalette für verschiedene Nachfragegruppen. Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Anpassung der Nutzungsgebühren zwischen 2,5 % bis 4,5 % wurden im 1. Halbjahr 2024 abgeschlossen. Innerhalb eines Zeitraums von 3 – 4 Jahren wird eine weitere Etappe der Nutzungsgebührenanpassungen folgen.
Zur Risikofrüherkennung haben wir ein System implementiert, welches Chancen und Risiken identifiziert, misst und steuert. Gefährdungspotentiale sollen damit verringert sowie die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft vorangebracht werden.
Fehlentwicklungen bzw. Planabweichungen können frühzeitig erkannt werden. Im Ergebnis erfolgt durch die Geschäftsführung eine regelmäßige Auswertung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern basierend auf Berichtssystemen der Abteilungen.
Die Auswertung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ist periodisch Gegenstand der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus werden die Mitglieder der Vertreterversammlung mindestens zweimal im Jahr über die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.
Von den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen lässt sich der Vorstand regelmäßig über die wirtschaftliche Lage Bericht erstatten, Kontroll- und Weisungspflichten werden in den Gremiensitzungen wahrgenommen.
Die Genossenschaft ist für die Zukunft geschäftspolitisch gut aufgestellt. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation werden wir auch in den nächsten Jahren in der Lage sein, unsere Immobilienbestände auf hohen Niveau zu bewirtschaften und unser Wohnungsportfolio angemessen zu erweitern.
Durch eine Erhöhung der Ausstattungsqualitäten in unseren Beständen in Verbindung mit dem Ausbau einer breiten Palette wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen schaffen wir die Voraussetzungen für unsere Mitglieder und Wohnungsnutzer, um möglichst lang in ihrem vertrauten Wohnumfeld leben zu können.
Die VWG Arnstadt ist einer der größten Wohnungsanbieter der Region. Wir sind uns dieser hohen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Mit einem hoch motivierten Mitarbeiterteam werden wir uns den anspruchsvollen Herausforderungen der Zukunft stellen.

Arnstadt, den 28. März 2025

Mario Hörold
Kaufmännischer Vorstand

Steffen Heyder
Technischer Vorstand

Bilanz per 31. 12. 2024

Aktiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		59.455,00	99.835,33
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	122.179.492,07		111.209.353,79
2. Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	994.296,49		994.520,34
3. Grundstücke ohne Bauten	425.350,57		399.125,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	533,45		568,85
5. Technische Anlagen	115.315,24		151.861,57
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.610,53		81.577,41
7. Anlagen im Bau	0,00		7.722.239,00
8. Bauvorbereitungskosten	500.593,60	124.299.191,95	361.835,52
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	124.386,43		88.886,43
2. Beteiligungen	137.500,00	261.886,43	137.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**124.620.533,38**	**121.247.304,08**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.760.556,41		5.447.583,79
2. Andere Vorräte	1.264,69		14.631,52
3. Geleistete Anzahlungen	116.002,08	6.877.823,18	91.762,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.774,11		32.260,47
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		833,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.401,30		108.309,45
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	139.938,30		77.781,27
5. Sonstige Vermögensgegenstände	405.026,81	655.140,52	284.044,52
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.409.816,81	6.107.284,08
Umlaufvermögen insgesamt		10.942.780,51	12.164.490,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.460,79	11.293,58
Bilanzsumme		**135.572.774,68**	**133.423.087,84**

Passiva	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	*313.731,28*		*505.761,79*
2. der verbleibenden Mitglieder	*12.306.450,87*		*12.083.406,00*
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	*123.581,21*	*12.743.763,36*	*286.328,00*
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		*€ 7.560,11*	*€ 8.267,61*
II. Kapitalrücklagen		283.023,77	276.298,77
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.763.496,89		17.514.401,90
2. Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	22.895.355,28		22.895.355,28
3. Andere Gewinnrücklagen	19.532.504,30	60.191.356,47	17.691.543,39
IV. Bilanzgewinn		**1.441.158,55**	**1.407.634,92**
Eigenkapital insgesamt		**74.659.302,15**	**72.660.730,05**
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		**1.179.322,00**	**1.209.468,00**
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		**691.271,00**	**546.253,00**
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	6.826.342,39		6.231.268,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.114.196,79		44.434.976,45
3. Erhaltene Anzahlungen	7.730.364,44		6.411.960,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.470,62		97.630,44
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.232.617,94		926.255,97
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	534.561,70		595.595,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	370.627,75	**58.941.181,63**	213.269,40
davon aus Steuern:		*(€ 254.022,23)*	*(€ 94.802,04)*
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		*(€ 993,60)*	*(€ 957,61)*
E. Rechnungsabgrenzungsposten		101.697,90	95.680,42
Bilanzsumme		**135.572.774,68**	**133.423.087,84**

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	18.885.748,31		18.029.654,42
b) aus Betreuungstätigkeit	5.350,42		5.350,42
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.861,71	18.983.960,44	113.873,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.312.972,62	222.925,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		40.568,00	40.296,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		177.310,21	447.939,77
5. Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.742.091,98	10.031.974,41
6. Rohergebnis		**9.772.719,29**	**8.828.066,05**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.398.930,88		1.291.910,50
b) Soziale Abgaben	304.450,51	1.703.381,39	273.331,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.078.330,77	3.850.404,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		659.149,86	527.502,86
10. Erträge aus Beteiligungen		214.500,00	206.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		*(€ 180.000,00)*	*(€ 180.000,00)*
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		92.145,42	61.047,78
davon aus Abzinsung:		*(€ 2.485,00)*	*(€ 810,00)*
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		861.728,18	851.111,07
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 10.067,22	9.304,60
14. Ergebnis nach Steuern		**2.786.841,73**	**2.291.549,10**
15. Sonstige Steuern		295.891,82	297.088,09
16. Jahresüberschuss		**2.490.949,91**	**1.994.461,01**
17. Gewinnvortrag		195.683,59	410.404,41
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		249.094,99	199.446,10
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen		996.379,96	797.784,40
20. Bilanzgewinn		**1.441.158,55**	**1.407.634,92**

Anhang 2024

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 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

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 2024 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 voll abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten 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 31.12.2024 in Höhe von T€ 17,5 einzelwertberichtigt, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 11,1. 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.

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.

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 Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus der Aktivierung von Haus 2 und 3 nach Bezugsfertigkeit in der Schillerstraße 40 in Arnstadt, die Zugänge aus nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten aus Komplexmodernisierungen.
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 31.12.2024	T€	2.378,1
Jahresüberschuss 2024	T€	335,5

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2024	T€	3.022,5
Jahresüberschuss 2024	T€	802,1

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

Kapitalanteil		100 %
Eigenkapital per 31.12.2024	T€	81,1
Jahresüberschuss 2024	T€	26,8

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€ 6.760,6 (Vj. T€ 5.447,6) beinhaltet ausschließlich noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten. Diesem Posten stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 7.730,4 (Vj. T€ 6.412,0) gegenüber.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von T€ 6,3 (Vj. T€ 7,4) ausgewiesen. Außerdem erfolgt die Abgrenzung einer Leasingsonderzahlung für ein Fahrzeug über 3 Jahre.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.2024 enthält T€ 6.293,6 (Vj. T€ 6.255,2) 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€ 333,8, Betriebskosten der WEG von T€ 117,8 und Rückstellungen für Personalaufwand (Urlaub, Jubiläen und Sonderzahlungen) in Höhe von T€ 114 sowie T€ 40 für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2024.

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.

Aufgrund der Mietzahlung des Jobcenters im Dezember 2024 für den Monat Januar 2025 wird ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von T€ 101,5 gebildet.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 18.885,7) enthalten neben den Erträgen aus Sollmieten und Kabelanschluss in Höhe von T€ 14.110,6 folgende Posten:

- Erlösschmälerungen	T€	- 735,2
- abgerechnete Betriebskosten	T€	5.483,8
- sonstige Umsatzerlöse	T€	26,5

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

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

- Versicherungsleistungen	T€	64,1
- Erstattungen und Weiterberechnungen	T€	27,0
- Auflösungen von Rückstellungen	T€	19,5
- Erträge aus Zuschreibungen	T€	35,5

Es erfolgte eine Zuschreibung der Anteile an der WSI GmbH, da die Gründe der außerplanmäßigen Abschreibungen aus den Jahren 2017 und 2018 aufgrund von positiven Jahresergebnissen entfallen sind.

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind enthalten:

- Instandhaltungskosten	T€	3.539,5	(Vj. T€ 4.241,1)
- Betriebs- und Heizkosten (einschl. WEG)	T€	6.874,5	(Vj. T€ 5.480,2)
- sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	T€	328,0	(Vj. T€ 310,7)

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten u. a. Kabelgebühren in Höhe von T€ 226,2.

D. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstände und Auszubildende) 28 Arbeitnehmer (Vj. 26):

	Beschäftigte	dav. Teilzeitbeschäftigte
Bereich Rechnungswesen	8	5
Technische Mitarbeiter	7	1
Bereich Wohnungswirtschaft	10	3
Allgemeine Verwaltung	3	1

2. Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2024	3.772
Zugang	291
Abgang	205
Stand 31.12.2024	3.858

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 223 erhöht.

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	(bis 31.07.2024)
Herr Steffen Heyder	(seit 01.08.2024)

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

Herr Horst Gerisch	- Vorsitzender
Herr Thilo Kiel	- Stellvertreter
Herr Michael Krisch	- Mitglied
Herr Werner Gerling	- Mitglied (bis 30.06.2024)
Herr Jörg Neumann	- Mitglied
Herr Christian Fritsche	- Mitglied
Frau Petra Ballenthin	- Mitglied

Mit unserem Goethe-Schiller-Wohnpark haben wir ein besonderes Angebot für ältere Menschen geschaffen. Die WSI-Station im Quartier bereitet u.a. jede Woche ein Nachmittagsprogramm vor. Mehrmals im Jahr werden besondere Feste für die Bewohner des Wohnparks durchgeführt, wie ein Sommerfest oder eine Weihnachtsfeier (im Bild eine Impression vom Weihnachtsfest 2024).

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Bestellobligo für die Sanierung in der Feldstraße 62 – 64 in Stadtilm bestehen zum 31.12.2024 Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von T€ 100.

Es werden für die Fremd- und WEG-Verwaltung Treuhandkonten in Höhe von insgesamt T€ 223,6 geführt.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft eingetreten.

8. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.490,9 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 2024 in Höhe von T€ 1.441,2 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024 i. H. v. T€ 241,4
- Einstellung eines Betrages von T€ 864,7 in andere Gewinnrücklagen (60% des Bilanzgewinns)
- Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von T€ 335,1

Arnstadt, den 28. März 2025

Mario Hörold
Kaufmännischer Vorstand

Steffen Heyder
Technischer Vorstand

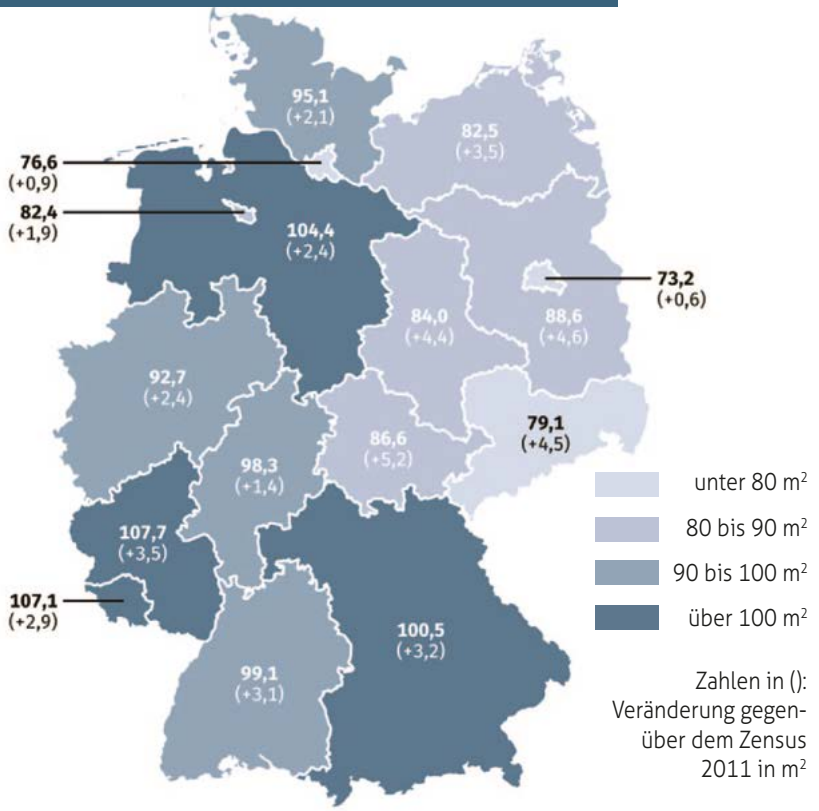
Anlagenspiegel 2024 – Anlage 1 –

	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
	AK/HK 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Um-buchungen €	AK/HK 31.12.2024 €	kumul. zum 01.01.2024 €	des GJ €	auf Abgänge €	Zuschreibg. €	kumul. zum 31.12.2024 €	zum 31.12.2024 €	zum 31.12.2023 €
Immaterielle VG	**243.005,68**		**712,57**		**242.293,11**	**143.170,35**	**40.380,33**	**712,57**		**182.838,11**	**59.455,00**	**99.835,33**
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	202.223.701,51	3.034.955,28		11.876.793,09	217.135.449,88	91.014.347,72	3.941.610,09			94.955.957,81	122.179.492,07	111.209.353,79
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.135.541,97	68.121,92			2.203.663,89	1.141.021,63	68.345,77			1.209.367,40	994.296,49	994.520,34
Grundstücke ohne Bauten	399.125,84	26.224,73			425.350,57	0,00				0,00	425.350,57	399.125,84
Bauten auf fremden Grundstücken	2.537,54				2.537,54	1.968,69	35,40			2.004,09	533,45	568,85
Technische Anlagen	275.900,79	8.610,65	66.929,47		217.581,97	124.039,22	23.598,68	45.371,17		102.266,73	115.315,24	151.861,57
Andere Anlagen, BGA	490.889,57	36.540,62	810,04		526.620,15	409.312,16	34.506,50	809,04		443.009,62	83.610,53	81.577,41
Anlagen im Bau	7.722.239,00	4.137.923,62		-11.860.162,62	0,00	0,00				0,00	0,00	7.722.239,00
Bauvorbereitungs-kosten	361.835,52	155.388,55		-16.630,47	500.593,60	0,00				0,00	500.593,60	361.835,52
Sachanlagen gesamt	**213.611.771,74**	**7.467.765,37**	**67.739,51**	**0,00**	**221.011.797,60**	**92.690.689,42**	**4.068.096,44**	**46.180,21**	**0,00**	**96.712.605,65**	**124.299.191,95**	**120.921.082,32**
Finanzanlagen												
Anteile an verb. Unternehmen	135.635,43				135.635,43	46.749,00			35.500,00	11.249,00	124.386,43	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**	**35.500,00**	**11.249,00**	**261.886,43**	**226.386,43**
Anlagevermögen gesamt	**214.127.912,85**	**7.467.765,37**	**68.452,08**	**0,00**	**221.527.226,14**	**92.880.608,77**	**4.108.476,77**	**46.892,78**	**35.500,00**	**96.906.692,76**	**124.620.533,38**	**121.247.304,08**

Rücklagenspiegel per 31.12.2024 – Anlage 2 –

	Stand 01.01.24 in €	Einstellung im Geschäftsjahr in €	Stand 31.12.24 in €
1. Kapitalrücklagen	276.298,77	6.725,00	283.023,77
2. Gewinnrücklagen			
2.1. Gesetzliche Rücklage	17.514.401,90	249.094,99	17.763.496,89
(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)		*(249.094,99)*	
2.2. Sonderrücklage gem. §27 Abs. 2 DMBilG	22.895.355,28	0,00	22.895.355,28
2.3. Andere Gewinnrücklagen	17.691.543,39	1.840.960,91	19.532.504,30
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr)		*(844.580,95)*	
(davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr)		*(996.379,96)*	

Durchschnittliche Wohnfläche 2022
in m² pro WE sowie Veränderung seit 2011
nach Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2024 – Anlage 3 –

Verbindlichkeiten per 31.12.2024	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	2024	6.826.342,39	2.623.842,39	4.202.500,00			
	2023	(6.231.268,29)	(1.704.268,29)	(4.527.000,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						62.916,46 (118.357,67)	Bü
	2024	42.114.196,79	4.478.082,46	14.636.455,51	22.999.658,82	42.051.280,33	GPR
	2023	(44.434.976,45)	(4.588.575,19)	(15.270.239,67)	(24.576.161,59)	(44.308.334,21)	
						0,00	PF
						(8.284,57)	
Erhaltene Anzahlungen	2024	7.730.364,44	7.730.364,44				
	2023	(6.411.960,05)	(6.411.960,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	132.470,62	132.470,62				
	2023	(97.630,44)	(97.630,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	1.232.617,94	1.232.617,94				
	2023	(926.255,97)	(926.255,97)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2024	534.561,70	534.561,70				
	2023	(595.595,77)	(595.595,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	370.627,75	370.627,75				
	2023	(213.269,40)	(213.269,40)				
						62.916,46	**Bü**
						(118.357,67)	
Gesamtbetrag	**2024**	**58.941.181,63**	**17.102.567,30**	**18.838.955,51**	**22.999.658,82**	**42.051.280,33**	**GPR**
	2023	(58.910.956,37)	(14.537.555,11)	(19.797.239,67)	(24.576.161.59)	(44.308.334,21)	
						0,00	**PF**
						(8.284,57)	

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

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

auch für das Jubiläumsjahr 2024 kann der Aufsichtsrat die guten wirtschaftlichen Ergebnisse unter Beachtung des Fördergedankens der Genossenschaft bestätigen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeitern, dem Vorstand und den Mitgliedern, die das 70-jährige Bestehen der Genossenschaft als Fest für alle Mitglieder gut vorbereitet und durchgeführt haben.
Die Grundlagen der Arbeit des Aufsichtsrates sind geregelt im Genossenschaftsgesetz, in der Satzung der VWG und in dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Arbeitsplan für 2024.
In Umsetzung der Regelungen der Satzung hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 sieben gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand, eine Sitzung 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. beachtet.
Hauptaufgabe des Aufsichtsrats in vielen Gesprächen war die Bestellung und die Sicherung der Einarbeitung des Technischen Vorstands, Herrn Steffen Heyder nach dem altersbedingten Ausscheiden von Herrn Lüdicke. Herr Heyder hat seine Tätigkeit in der Genossenschaft zum 01.04.2024 begonnen, zum 01.08.2024 erfolgte die Bestellung zum Vorstand.
Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 08. Juni 2024 im Saal „Neue Mitte" in lchtershausen statt. 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 2024 wurden folgende vier Beschlüsse einstimmig gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses und Genehmigung Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
- Gewinnverwendung
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Zu dieser Vertreterversammlung hat sich turnusgemäß ein Mitglied des Aufsichtsrats zur Wiederwahl gestellt und wurde mit 42 Stimmen gewählt. Recht herzlichen Dank für das Vertrauen und die Bestätigung der Arbeit des Aufsichtsrats.
Ein Mitglied hat sich krankheitsbedingt aus dem Aufsichtsrat zur Vertreterversammlung in 2024, zwei Mitglieder werden sich krankheitsbedingt oder altersbedingt zur Vertreterversammlung 2025 verabschieden.
Für die künftige Mitarbeit im Aufsichtsrat wurden geeignete Genossenschaftler, insbesondere mit Erfahrungen und Kenntnissen im Bereich Bau und Technik gesucht. Drei Interessierte haben sich nach unserem Aufruf bei den Mitgliedern des

Anlässlich der Fußball-Europameisterschaft erhielten die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle am 10. Juli 2024 Besuch vom MDR und Moderator Oliver Gussor (links). Im Wettbewerb mit weiteren Thüringer Unternehmen belegte die VWG einen vorderen Platz.

Aufsichtsrats gemeldet. Mit diesen Mitgliedern wurden Gespräche geführt und es erfolgte eine Mitarbeit im Bauausschuss und in den Sitzungen des Aufsichtsrats als berufene Mitglieder ohne Stimmrecht.
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 2024 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.:

- Bauablauf, Vertragsbindung und Einhaltung der geplanten Baukosten für unseren Neubau in der Schillerstraße 40
- Verzinsung der Inhaberschuldverschreibungen
- Entwicklung der Energiepreise für Fernwärme, Gas und Strom
- Anfragen von Mitgliedern
- Entwicklung der Tochterunternehmen, die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft und Sicherung der Neubesetzung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrats
- Planung der Baumaßnahmen

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 aufgrund der Höhe der Baupreise, der Zinsentwicklung und den geringen Fördermöglichkeiten zunächst gestoppt.

Nach der im Jahr 2021 erfolgten Grundsteinlegung für den Neubau der Wohnanlage Schillerstraße 40 erfolgte die Gesamtfertigstellung dieses Wohnbauprojektes planmäßig im 3. Quartal 2024.
Die wirtschaftlichen Ergebnisse in 2024 spiegeln die in den letzten Jahren erfolgreiche Entwicklung wider und sind dem Geschäftsbericht 2024 zu entnehmen.
Am 14. September 2024 fand die Festveranstaltung zum 70-jährigen Jubiläum der Genossenschaft in Arnstadt statt. Es war ein sehr gelungenes Fest. Neben zahlreichen Ehrengästen konnten wir eine Vielzahl unserer Genossenschaftsmitglieder zum Fest begrüßen. 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 wird unsere Genossenschaft den unterschiedlichen Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.
Die Modernisierung des Wohngebäudes W.- Alexis-Straße wird 2025 beginnen.
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 tun 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 2024 geleistete Arbeit sowie bei den Vertretern und unseren Genossenschaftern für die Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft bedanken.
Wir wünschen uns für 2025 ein aktives genossenschaftliches Leben mit der Vertreterversammlung, Informationsveranstaltungen für Vertreter, Mieterfeste in den Wohngebieten und viele Begegnungen.
Alles Gute für die weitere erfolgreiche Arbeit und persönliche Gesundheit.

Arnstadt, den 02. April 2025

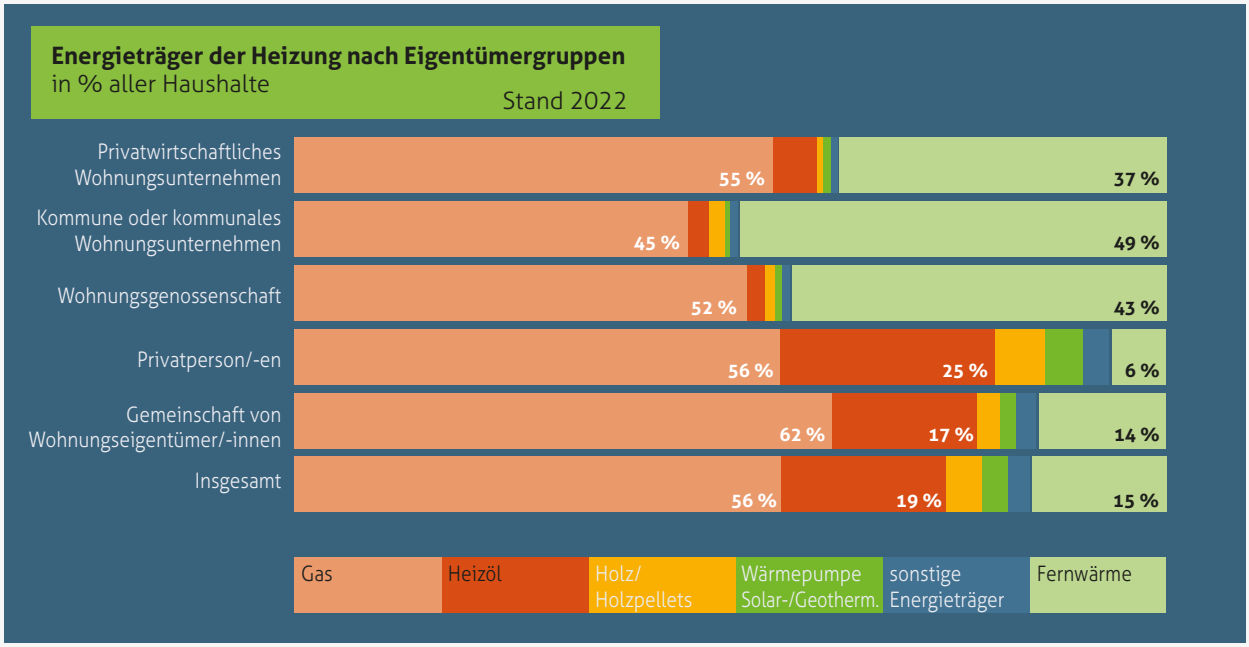
Horst Gerisch
Aufsichtsratsvorsitzender

Prüfung der Genossenschaft/ Vorschlag Gewinn-verwendung

Die Genossenschaft ist Mitglied im gesetzlichen Prüfungsverband „Verband der Thüringen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V." und wird jährlich durch dieses Organ geprüft.
Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz wird im Zeitraum August/ September 2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.
Im Rahmen dieser Prüfung werden auch der Jahresabschluss 2024 und der Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften der Satzung geprüft.
Nach Abschluss der Prüfung findet zwischen den Verantwortlichen des Prüfungsverbandes und den Gremien der Genossenschaft ein Abschlussgespräch zu wesentlichen Prüfungsfeststellungen statt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 14. Juni 2025 in lchtershausen stattfindenden Vertreterversammlung als Gewinnverwendung die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024 vorschlagen. Für freiwillig gezeichnete Geschäftsanteile erfolgt neben der Dividendenzahlung gemäß § 17 Abs. 11 der Satzung die Zahlung der Mindestverzinsung von 1,5 % p.a. sowie eine vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Zusatzverzinsung von 0,5 % p.a. (§17 Abs. 12).

In der Veranstaltung sind weiterhin die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2024 sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgesehen.
Zusätzlich werden Neuwahlen zum Aufsichtsrat nach dem Ausscheiden von 3 Aufsichtsratsmitgliedern stattfinden.



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Bilanz der letzten 5 Jahre

	2020	2021	2022	2023	2024
	T€	T€	T€	T€	T€
Aktiva					
A. Anlagevermögen	113.099,3	113.846,6	119.026,5	121.247,3	124.620,5
B. Umlaufvermögen	10.588,7	10.613,3	8.785,5	12.164,5	10.942,8
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	15,2	15,4	11,3	9,5
GESAMT	**123.697,8**	**124.475,1**	**127.827,4**	**133.423,1**	**135.572,8**
Passiva					
A. Eigenkapital	65.753,1	68.433,9	70.732,7	72.660,7	74.659,3
B. SoPo für Investitionszuschüsse zum AV	744,5	807,5	789,4	1.209,5	1.179,3
C. Rückstellungen	451,7	483,3	661,4	546,3	691,3
D. Verbindlichkeiten	56.680,2	54.687,9	55.573,0	58.910,9	58.941,2
E. Rechnungsabgrenzungsposten	68,3	62,5	70,9	95,7	101,7
GESAMT	**123.697,8**	**124.475,1**	**127.827,4**	**133.423,1**	**135.572,8**

Gewinn- und Verlustrechnung der letzten 5 Jahre

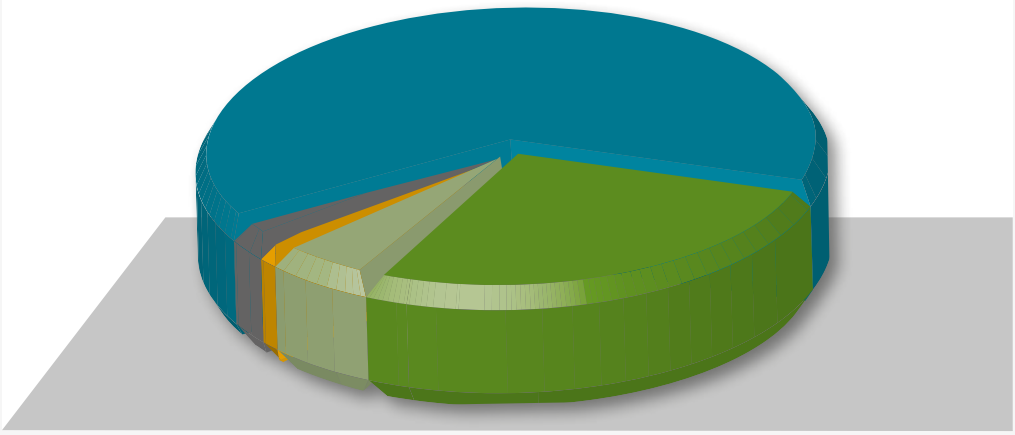
1. Umsatzerlöse	+	16.959,7	17.298,6	18.100,6	18.148,9	18.984,0
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	157,1	374,4	-300,7	222,9	1.313,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen / Sonstige betriebliche Erträge	+	576,9	447,1	546,4	488,2	217,8
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	./.	8.811,6	8.981,4	9.374,2	10.032,0	10.742,1
5. Personalaufwand	./.	1.361,7	1.394,0	1.464,7	1.565,2	1.703,4
6. Abschreibungen / AfA auf Finanzanlagen	./.	3.731,5	3.742,8	3.817,8	3.850,4	4.078,3
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./.	694,0	598,2	442,7	527,5	659,1
8. Zins- / Beteiligungserträge	+	105,7	139,1	140,6	267,0	306,6
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./.	1.096,5	972,1	890,1	851,1	861,7
10. Steuern	./.	305,9	304,1	306,6	306,4	285,8
11. Jahresüberschuss		**1.798,2**	**2.266,6**	**2.190,8**	**1.994,4**	**2.491,0**
12. Gewinnvortrag	+	810,9	752,0	529,6	410,4	195,7
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage	./.	179,8	226,7	219,1	199,4	249,1
14. Einstellung in andere Rücklagen	./.	0,0	906,6	876,3	797,8	996,4
15. Bilanzgewinn		**2.429,3**	**1.885,3**	**1.625,0**	**1.407,6**	**1.441,2**

Durchschnittliche Sollmiete (Monat)

	2018 €/m²	2020 €/m²	2022 €/m²	2024 €/m²
Arnstadt-West neu	4,74	4,99	5,17	5,56
Arnstadt-West alt	5,04	5,11	5,29	5,53
Arnstadt-Bahnhofsviertel	4,60	4,76	4,90	5,12
Arnstadt-Ost	4,94	5,01	5,13	5,41
Rabenhold	3,85	4,18	4,94	5,33
Arnstadt gesamt	**4,75**	**4,92**	**5,15**	**5,47**
Stadtilm	4,72	4,84	5,03	5,29
lchtershausen	4,71	4,90	5,10	5,60
Gräfenroda	4,65	4,72	5,06	5,27
Plaue	5,01	5,18	5,24	5,46
Gesamt	**4,74**	**4,90**	**5,11**	**5,50**

Wärmeversorgung der Wohnungsbestände der VWG Arnstadt
Stand 31.12.2024

Fernwärme:	2.243 WE	(63,50 %)
VGS Contracting:	957 WE	(27,10 %)
Gas:	211 WE	(5,97 %)
Pellets:	36 WE	(1,02 %)
Einzeltherme Mieter:	85 WE	(2,41 %)
Bestand gesamt:	**3.532 WE**	**(100 %)**



Kennzahlen der Geschäftsjahre

	2022	2023	2024
durchschnittliche monatliche Wohnungs-sollmiete	5,11 €/m²	5,31 €/m²	5,50 €/m²
Anzahl Wohnungen	3.488	3.492	3.532
Anzahl Garagen	62	62	62
Anzahl Stellplätze	1.079	1.079	1.210
Sonstige Einheiten / Gewerbe	9	9	9
bewirtschaftete Wohnfläche (per 31.12.)	200.974 m²	202.010 m²	205.582 m²
bewirtschaftete Gewerbefläche (per 31.12.)	1.400 m²	1.400 m²	1.400 m²
durchschnittlichen Wohn- /Gewerbefläche d. J.	202.883 m²	202.486 m²	204.899 m²
Fluktuationsrate	8,8 %	7,0 %	7,9 %
Leerstandsquote	5,2 %	4,4 %	4,7 %
Buchwert Wohn- u. Geschäftsbauten (ohne GuB) per 31.12. *	481,98 €/m²	493,72 €/m²	538,20 €/m²
Verschuldung (per 31.12.) *	205,61 €/m²	218,45 €/m²	203,47 €/m²
Verschuldung incl. Anleihen (per 31.12.) *	238,17 €/m²	249,08 €/m²	236,45 €/m²
Fremdkapitalzinsen (incl.IHS) p.a. **	3,92 €/m²	3,72 €/m²	3,75 €/m²
Instandhaltungskostensatz p.a. **	18,57 €/m²	20,94 €/m²	17,27 €/m²
Investitionen - Gebäudebestand p.a. **	41,66 €/m²	29,71 €/m²	36,10 €/m²
Betriebskosten (ohne Grundsteuer) p.a. **	25,37 €/m²	26,45 €/m²	32,74 €/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