

ALLGEMEINE  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

*„Solidarität“*

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2018

(62. Geschäftsjahr)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick	3
2.	Organe des Unternehmens	5
3.	Ausgewählte Kennzahlen	6
4.	Bericht des Vorstandes	7
5.	Bilanz	15
6.	Gewinn- und Verlustrechnung	21
7.	Anhang	25
8.	Bericht des Aufsichtsrates	33

## Ü B E R B L I C K

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft  
„Solidarität“ Zeulenroda eG

07937 Zeulenroda – Triebes  
Untere Höllerreihe 2  
☎ 036628 / 680 - 0  
☎ 0800 333 6800  
📧 036628 / 680 - 99  
Info@AWG-Zeulenroda.de  
www.AWG-Zeulenroda.de

gegründet am

04. August 1956

Eintragung beim Registergericht Jena

unter der Nummer

GnR 200206

Zahl der Mitglieder am 31.12.2018

673

Anzahl der Geschäftsanteile

6.012

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2018

€ 996.732,66

Bilanzsumme zum 31.12.2018

€ 18.725.333,23

Bestand am 31.12.2018

764 Wohnungen  
106 Garagen  
118 Stellplätze  
1 Gewerbeeinheit  
1 Gemeinschaftsraum  
1 Gästewohnung

Gesamtwohnfläche

44.410,51 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche

3.683,06 m<sup>2</sup>

Verwaltung nach WEG am 31.12.2018

5 Gemeinschaften mit  
66 Eigentümern und  
67 Wohnungen  
99 Stellplätze  
12 Garagen

Mitgliedschaften

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

Arbeitgeberverband der  
Wohnungswirtschaft e.V.  
40239 Düsseldorf  
Heinrichstraße 169 B

Industrie- und Handelskammer  
Ostthüringen  
07545 Gera  
Humboldtstraße 14

Ostthüringer  
Ausbildungsverbund e.V.  
07548 Gera  
Feuerbachstraße 9

Mitteldeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.  
99084 Erfurt  
Regierungsstraße 58

## A U F S I C H T S R A T

Vorsitzender : Heinz Bolbach  
stellv. Vorsitzender : Axel Schnabel  
Schriftführer : Heike Jantsch  
stellv. Schriftführer : Evelin Läßiger  
weitere Mitglieder : Anke Blumenstein  
Siegfried Fülle  
Manuel Tiegel  
André Kehr  
Ronny Walther

## V O R S T A N D

Bernd Böhm  
Dipl.- Ing.  
Kfm. d. Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (Vors.)  
Krötenbachgrund 31  
07937 Zeulenroda

Silvio Petermann  
Dipl.- Kaufmann  
Dorfstraße 49  
07768 Freienorla

### Ausgewählte Kennzahlen

		<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	4,54	4,39	4,46
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>	1,84	1,82	1,93
1.3. Durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>	0,96	0,94	0,96
<b>2. Vermietungssituation</b>				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	12,4	10,5	12,1
2.2. Leerstandsquote	in %	13,7	13,2	10,8
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	0,5	0,2	0,3
2.4. Durchschnittliche monatliche Umlagenausfälle	€/m <sup>2</sup>	0,23	0,22	0,19
<b>3. Instandhaltung und Investitionen</b>				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m <sup>2</sup>	9,41	6,85	8,79
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m <sup>2</sup>	49,55	9,85	10,72
<b>4. Produktivität und Kosten</b>				
4.1. Mitarbeiterproduktivität	ME/MA	252,9	232,8	300,0
4.2. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	17,2	15,2	15,2
4.3. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	419,90	407,35	373,31
b) Hausbewirtschaftung ohne Mitgliederverwaltung	€/ME	398,32	390,49	332,96
4.4. EBITDA	€/m <sup>2</sup>	26,91	29,27	28,37
<b>5. Rentabilitätskennziffern</b>				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	9,6	11,8	13,0
5.2. Anteil des Kapitaleinstromes an der Nettokaltmiete	in %	51,6	50,1	49,7
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	2,2	2,9	0,0
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	7,8	8,3	8,5
<b>6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	44,2	43,4	41,3
6.2. Anlagendeckungsgrad laut Handelsbilanz	in %	101,0	104,6	103,8
6.3. Buchwerte der Gebäude	€/m <sup>2</sup>	306,47	326,13	311,56
6.4. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m <sup>2</sup>	344,99	365,04	346,54
6.5. Objektverschuldung	€/m <sup>2</sup>	208,56	208,75	205,28
6.6. Cash Flow	T€	917,4	981,9	906,8
6.7. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	10,1	8,8	10,5

BERICHT des  
VORSTANDES

über den  
Geschäftsverlauf 2018

## **I. Gesamtwirtschaftliche Lage**

### **Konjunkturelle Entwicklung**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,4 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland. Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Überdurchschnittlich stark war der Zuwachs im Bereich Information und Kommunikation mit +3,7 % und im Baugewerbe mit +3,6 %. Bereits im Vorjahr (2017) nahm das Baugewerbe um + 2,2 % zu.

### **Konjunkturaussichten**

Bestehende globale Unsicherheiten haben dazu geführt, dass der Sachverständigenrat und auch die Bundesregierung ihre Wachstumsprognosen für dieses und das Folgejahr revidiert und nach unten korrigiert haben. Im April 2019 wird davon ausgegangen, dass die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2019 bei 0,8 % liegen wird. Die Bundesregierung geht sogar von 0,5 % aus. Für 2020 wird mit einem Wachstum von 1,7 % gerechnet. Bereinigt um Kalendereffekte ergibt sich aufgrund der außergewöhnlich hohen Anzahl von Arbeitstagen ein Wert von 1,3 %.

Die gute Auftragslage im Wohnungsbau und bei öffentlichen Investitionen in die Infrastruktur sorgt für volle Auftragsbücher. Angesichts des Fachkräftemangels gibt es allerdings in vielen Handwerksberufen zunehmend Schwierigkeiten, freie Stellen zu besetzen.

### **Wohnungsbau**

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2017 einen Wohnungsbestand von 1.181.304 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,0 m<sup>2</sup> (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 45,0 m<sup>2</sup> (Vorjahr 44,5 m<sup>2</sup>) Wohnfläche zur Verfügung.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) zu verzeichnen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist wieder bei Einraumwohnungen (+922) festzustellen. Im Jahr 2017 waren es +1.560. In Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist jeweils eine Zunahme von über 600 Wohnungen, wie im Vorjahr auch, zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich geblieben.

### **Demografische Entwicklung**

Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83,0 Millionen Menschen gelebt. Am Jahresende 2017 waren es 82,8 Millionen Menschen gewesen. Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre demnach trotz eines Geburtendefizits aufgrund der Wanderungsgewinne erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2018. Am 30.06.2018 hatte der Freistaat 2.145.460 Einwohner, davon 1.062.020 Personen männlichen und 1.083.440 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl im ersten Halbjahr 2018 um 5.745 Personen bzw. 0,3 %. Im Vergleich zum 30.06.2017 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 8.039 Personen bzw. 0,4 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte



aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde.

Einwohnerzuwächse im Vergleich zum 30.06.2017 konnten die kreisfreien Städte Weimar (+0,82 %), Jena (+0,65 %) und Erfurt (+0,59 %) verzeichnen. Die größten Bevölkerungsrückgänge betrafen den Saale-Holzland-Kreis (-1,56 %, VJ -1,9 %), den Kyffhäuserkreis (-1,15 %) sowie den Saale-Orla-Kreis (-1,07 %) und den Kreis Greiz (-1,04 %, VJ -1,4 %). Kein Landkreis konnte einen Zuwachs ausweisen.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der ersten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzieren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0 %. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5 % auf 16,4 % ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten.

Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird weiter steigen. Ein Mehrbedarf von rund 3.000 seniorengerechten Wohnungen pro Jahr im Freistaat Thüringen, wie im 1. Thüringer Wohnungsmarktbericht berechnet, ist realistisch. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen, nach.

### **Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Thüringen**

Seit dem Jahr 1991 wurden von den Mitgliedsunternehmen rund 12,9 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2018 mit 207,3 Mio. Euro erheblich über dem Niveau des Jahres 2017 mit 182,4 Mio. Euro. Für das Jahr 2019 liegt die Planung bei 211 Mio. Euro. Dies würde einen erneuten, allerdings nicht so gravierenden Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Die durchschnittliche Leerstandquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Absolut hat sich die Anzahl leer stehender Wohnungen mit rund 21.650 Wohnungen nahezu nicht verändert. Allerdings wurden im Jahr 2018 452 rückgebaut sowie weitere Wohnungen, insbesondere in den obersten Geschossen, stillgelegt. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 % (VJ 8 %), wegen geplantem Rückbau stehen 11 % (VJ 10 %) leer.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2018 5,01 Euro/m<sup>2</sup> (Dezember 2017: 4,93 Euro/m<sup>2</sup>). Der Anstieg liegt damit bei 1,6 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2018 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,16 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,09 Euro/m<sup>2</sup>.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.750 Wohnungen vom Markt genommen. Auf Grund regionaler Unterschiede sehen die Planungen der

Unternehmen sowohl für die nächsten Jahre weitere Rückbauten vor als auch bedarfsgerechten Neubau. Hier ist eine adäquate Förderpolitik des Landes Thüringen einzufordern.

## **II. Entwicklung der AWG**

Wie auch schon in den Vorjahren, konnte die positive Entwicklung der Genossenschaft fortgesetzt werden.

Unverändert dabei lag ein Schwerpunkt der Arbeit bei der Sicherung der Vermietbarkeit und damit verbunden, der Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Ein weiterer Schwerpunkt war/ist die Umsetzung des 2. Bauabschnittes im Stadtumbaugebiet Rötlein (Otto-Grotewohl-Ring).

### **Hausbewirtschaftung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (o. Beko) konnten auf 2.259,2 T€ gesteigert werden. (Vorjahr 2.218,6 T€). Damit konnten die Einnahmeverluste im Zuge des Stadtumbaus teilweise kompensiert werden.

Die Belegungsquote verringerte sich geringfügig auf 84,7 % (Vorjahr 87 %). Es konnten 109 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 92 WE) Der Schwerpunkt dabei lag auf dem Stadtumbaugebiet „Rötlein“ mit 54 WE.

Die Erlösschmälerung erreichte mit 275,3 T€ das Niveau des Jahres 2016. (Vorjahr 228,8 T€)

Im Berichtsjahr haben 43 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 36) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 27 Wohnungen wieder neu belegt werden.

Die Fluktuationsquote hat sich auf 3,8 % verringert (Vorjahr 4,2 %). Die durchschnittliche Fluktuationsrate in Thüringen bei Genossenschaften beläuft sich auf 7,5 %, bei Wohnungsgesellschaften auf 10,7 %.

Die Auszugsgründe sind nicht mit dem Zustand der bisher bewohnten Wohnung oder Unzufriedenheit mit der AWG verknüpft, sondern im Wesentlichen durch persönliche Veränderungen wie z.B. Wechsel des Arbeitsortes, Wohnungswechsel auf Grund der neuen Sozialgesetzgebung, Schaffung von Wohneigentum bzw. Umzug in eine betreute Einrichtung zu suchen. Aber auch durch die demografische Entwicklung kommt es zu zusätzlichen Auszügen.

Der 2. Bauabschnitt des Stadtumbauprojektes wurde Anfang 2017 mit dem Abriss/Teilrückbau des Gebäudes Otto-Grotewohl-Ring 1-11 begonnen. Auf Grund von mangelnden Handwerkerkapazitäten traten Verzögerungen bei der Fortführung auf.

### **Bau und Instandhaltung**

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 373,9 T€ (9,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Vj. 6,85 €/m<sup>2</sup>). Davon entfielen 301,9 T€ (Vorjahr 215,1 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, wurden alle neu vermieteten Wohnungen vor dem Bezug saniert. Dafür wurden 54,9 T€ aufgewandt.

Der Gesamtaufwand für 2018, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Bau-/Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen belief sich auf 446,3 T€.

## Verwaltertätigkeit

Die Anzahl der verwalteten Eigentümergemeinschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr durch das Auslaufen des Vertrages um eine Gemeinschaft verringert. Diese Gemeinschaft hat mit der SVG Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH (100 %-ige Tochter der AWG) einen neuen Vertrag abgeschlossen.

Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung beliefen sich auf 14,5 T€ (Vorjahr 15,7 T€).

## Sonstige Aktivitäten

Die auf Wunsch der Mitglieder eingerichtete Gästewohnung und der Gemeinschaftsraum wurden gut in Anspruch genommen. Die Vermietungserlöse hieraus beliefen sich auf 5,49 T€ (Vorjahr 5,05 T€).

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2018 folgendes Bild.

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,3	0,0
Sachanlagen	17.430,6	93,1	16.704,6	89,1
Finanzanlagen	28,3	0,2	28,3	0,2
<b>Anlagevermögen</b>	<b>17.458,9</b>	<b>93,2</b>	<b>16.733,2</b>	<b>89,3</b>
Vorräte	11,9	0,1	9,7	0,1
Unfertige Leistungen	783,1	4,2	793,7	4,2
Sonst. Umlaufvermögen	433,0	2,3	1.162,8	6,2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1.227,9</b>	<b>6,6</b>	<b>1.966,2</b>	<b>10,5</b>
<b>Abgrenzungsposten</b>	<b>38,5</b>	<b>0,2</b>	<b>40,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>18.725,3</b>	<b>100,0</b>	<b>18.739,7</b>	<b>100,0</b>

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 716,74 T€ (darin enthalten Sonder AfA in Höhe von 274,79 T€ für das Gebäude des 3. Bauabschnitt), die Aktivierung der eigenen Verwaltungsleistungen und Anlagen im Bau in Höhe von 1.796,2 T€ sowie dem Verkauf von 2 Wohnungen in einer Eigentümergemeinschaft maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 726,0 T€ erhöht. (Vorjahr -626,7 T€)

Die Finanzanlagen belaufen sich unverändert auf 28,3 T€. Darin enthalten ist die Beteiligung an der SVG mit 25,0 T€. Das Geschäftsjahr der SVG schloss mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 11,4 T€. (Vorjahr 7,9 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 125,7 T€ (Vorjahr 124,3 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 41,7 T€ (Vorjahr 46,5 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 190,7 T€ (Vorjahr 928,3 T€) wieder.

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in %	in T€	in %
Geschäftsguthaben	996,7		1.037,9	
Rücklagen	7.263,8		7.080,5	
Bilanzgewinn	6,8		6,5	
<b>Eigenkapital</b>	<b>8.267,3</b>	<b>44,2</b>	<b>8.124,9</b>	<b>43,4</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>50,3</b>	<b>0,2</b>	<b>55,0</b>	<b>0,3</b>
Dauerfinanzierungsmittel	9.363,2	50,0	9.371,4	50,0
andere Verbindlichkeiten	1.041,3	5,6	1.184,7	6,3
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>10.404,5</b>	<b>55,6</b>	<b>10.556,2</b>	<b>56,3</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.725,3</b>	<b>100,0</b>	<b>18.739,7</b>	<b>100,0</b>

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 798,4 T€, Sondertilgungen in Höhe von 32,1 T€ sowie Darlehensaufnahmen zur Finanzierung des Bauobjektes in Höhe von 822,3 T€ auf 9.363,2 T€ (Vorjahr 9.371,4 T€) nur unwesentlich verändert.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2018 auf 2.025.667 € (Vorjahr 2.301.813 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 44,04 €/m<sup>2</sup>. Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 54,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 51,15 €/m<sup>2</sup>).

Der Anlagendeckungsgrad beträgt 101,0 %. Dies bedeutet, dass das langfristig genutzte Anlagevermögen mit langfristig verfügbaren Fremdmitteln finanziert ist. (Vorjahr 104,6 %)

Die Zahlungsbereitschaft war und ist gegeben, die Tilgung der Verbindlichkeiten erfolgte planmäßig. Die Genossenschaft ist in ihrem Weiterbestehen nicht gefährdet. Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2018 trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabil gehalten werden.

Für das Jahr 2019 wird ebenfalls wieder mit einem positiven Betriebsergebnis gerechnet.

Die Organe der AWG „Solidarität“ haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Die Betreuung der Mitglieder erfolgte in angemessenem Rahmen.

Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wurde unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Zu Sitzungen des Vorstandes wurden zum Teil die Mitarbeiter der Genossenschaft bzw. externe Fachleute mit herangezogen.

Der Vorstand nahm an den Sitzungen des Aufsichtsrates und dessen Ausschüssen teil.

## **Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2019**

Im Geschäftsjahr 2019 wird die mieten- und bestandsorientierte Geschäftspolitik kontinuierlich fortgesetzt, wobei der Schwerpunkt auf der Fertigstellung des 2. Bauabschnittes des Stadtumbauprojektes liegen wird.

Die vollständige Fertigstellung des 2. Bauabschnittes soll bis Ende 2019 erfolgen.

Die Kosten für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes belaufen sich voraussichtlich auf 5,3 Mio. €, die mit Eigenmitteln und Darlehen finanziert werden.

Mit Blick auf eine weitere Fortführung des Stadtumbauprojektes „Rötlein“ wurden für den 3. Bauabschnitt bereits Vorbereitungen sowohl bilanztechnischer als auch planerischer Art getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass mit einer bautechnischen Umsetzung mit Beginn des Jahres 2021 gerechnet werden kann.

Für die Wohngebiete in Zeulenroda Ost und West wurde gemeinsam mit der Architektenkammer Thüringen und dem Bund freischaffender Architekten ein Studentenwettbewerb initiiert. Er soll Entwicklungsmöglichkeiten dieser Wohngebiete unter Berücksichtigung der Demografie und des technischen Fortschrittes aufzeigen.

Das Ergebnis soll bis August 2019 vorliegen.

Für das Jahr 2019 sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 330 T€ geplant.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen aktiven AWG – Mitgliedern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Des Weiteren gilt auch der Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse für ihre gute und konstruktive Unterstützung.



## B I L A N Z

zum

31. Dezember 2018

**BILANZ AKTIVSEITE (1)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	4,00	273,00	273,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.044.115,00		15.929.025,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	444.158,19		439.229,00	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.915,00		8.045,00	
5. Anlagen im Bau	1.796.196,78		9.590,72	
6. Bauvorbereitungskosten	13.388,65		170.507,13	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	17.430.607,89	20.394,63	16.704.625,75
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	3.300,00	28.300,00	3.300,00	28.300,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<u>17.458.911,89</u>		<u>16.733.198,75</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	783.076,99		793.713,97	
2. Andere Vorräte	11.852,32		9.722,75	
3. Geleistete Anzahlungen	15.280,68	810.209,99	18.987,84	822.424,56
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	14.155,92		5.868,62	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.718,06		46.526,96	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	125.675,20		124.340,47	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	45.412,68	226.961,86	38.814,83	215.550,88
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
1. Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten		190.723,72		928.269,90
<b>UMLAUFVERMÖGEN GESAMT</b>		<u>1.227.895,57</u>		<u>1.966.245,34</u>
Übertrag nach Blatt 2		18.686.807,46		18.699.444,09



**BILANZ AKTIVSEITE (2)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		18.686.807,46		18.699.444,09
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	35.601,00		39.754,00	
2. Andere Rechnungs- abgrenzungsposten	2.924,77	38.525,77	518,75	40.272,75
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT</b>		<u>38.525,77</u>		<u>40.272,75</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<u>18.725.333,23</u>		<u>18.739.716,84</u>

### BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.800,00		53.440,00	
der verbleibende Mitglieder	958.012,66		983.491,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	996.732,66	960,00	1.037.891,00
	<hr/>			
<i>davon Rückständige fällige         Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	301,00		0,00	
II. Kapitalrücklage	61.530,89	61.530,89	61.180,89	61.180,89
	<hr/>			
III. Ergebn isrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG Aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen € 0,00	4.184.805,35		4.184.805,35	
2. Gesetzliche Rücklage	307.000,00		288.500,00	
3. Andere Ergebn isrücklagen	2.710.500,00	7.202.305,35	2.546.000,00	7.019.305,35
	<hr/>			
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	6.491,74		6.098,71	
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	183.286,04		239.393,03	
3. Einstellung in / Entnahme aus Ergebn isrücklagen	-183.000,00	6.777,78	-239.000,00	6.491,74
	<hr/>			
EIGENKAPITAL GESAMT		<u>8.267.346,68</u>		<u>8.124.868,98</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen	50.264,00	50.264,00	54.975,00	54.975,00
	<hr/>			
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		<u>50.264,00</u>		<u>54.975,00</u>
Übertrag nach Blatt 2		8.317.610,68		8.179.843,98

**BILANZ PASSIVSEITE (2)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		8.317.610,68		8.179.843,98
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.363.505,21		9.371.768,98	
2. Erhaltene Anzahlungen	818.919,36		927.794,72	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.982,68		1.996,91	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.561,73		64.309,19	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.565,00		9.240,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	30.025,70	10.404.559,68	181.067,41	10.556.177,21
<i>davon aus Steuern:</i>	24.517,42		5.567,10	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:</i>	1.982,74		1.740,14	
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>10.404.559,68</u>		<u>10.556.177,21</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>3.162,87</u>		<u>3.695,65</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>18.725.333,23</u></u>		<u><u>18.739.716,84</u></u>



GEWINN - und  
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

### Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.782.945,42		2.846.642,18	
b) aus Betreuungstätigkeit	14.521,92		15.681,85	
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	21.896,60	2.819.363,94	22.168,65	2.884.492,68
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.636,98		-83.582,31
3. Andere aktivierte Eigenleistung		52.725,97		46.902,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		35.919,81		211.835,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.209.425,85		-1.119.329,77	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-10.433,53	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-15.670,43	-1.225.096,28	-16.517,21	-1.146.280,51
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>1.672.276,46</b>		<b>1.913.367,82</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-285.073,51		-252.946,18	
b) soziale Abgaben	-61.372,33	-346.445,84	-54.754,05	-307.700,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-738.789,72		-744.371,10
8. Sonst. betriebliche Aufwendungen		-155.833,61		-325.051,66
9. Erträge aus Finanzanlagen		10.066,00		66,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>10.000,00</i>		<i>0,00</i>
Übertrag nach Blatt 2		441.273,29		536.310,83

### Gewinn- und Verlustrechnung (2)

	Geschäftsjahr EUR EUR Summe	Vorjahr EUR EUR Summe
Übertrag von Blatt 1	441.273,29	536.310,83
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.881,24	4.405,77
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	3.819,25	4.306,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-194.153,34	-233.339,46
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
 ERGEBNIS NACH STEUERN	 251.001,19	 307.377,14
12. Sonstige Steuern	<u>-67.715,15</u>	<u>-67.984,11</u>
 JAHRESÜBERSCHUSS	 <u><u>183.286,04</u></u>	 <u><u>239.393,03</u></u>
13. Gewinnvortrag	6.491,74	6.098,71
14. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in die gesetzliche Rücklage	-18.500,00	-24.000,00
15. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in Ergebnismrücklagen	<u>-164.500,00</u>	<u>-215.000,00</u>
 BILANZGEWINN	 <u><u>6.777,78</u></u>	 <u><u>6.491,74</u></u>





## A N H A N G

zum

31. Dezember 2018

## **Anhang zur Bilanz (1)**

### **A. ALLGEMEINE ANGABEN**

1. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft "Solidarität" Zeulenroda eG ist in der Unteren Höhlerreihe 2 in 07937 Zeulenroda-Triebes ansässig und wird beim Amtsgericht Jena unter der Registernummer GnR 200206 geführt.

### **B. ERLÄUTERUNG zu den BILANZIERUNGS- und BEWERTUNGSMETHODEN**

1. Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
  - Wohngebäude werden auf Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben.
  - Die ab dem Jahr 1998 errichteten Wohnungen werden auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.
  - Die Abschreibung der Wohngebäude "Langener Hof" beträgt 2,5% pro Jahr.
  - Geschäftsbauten werden auf Basis einer Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.
  - Die Abschreibung von Garagen erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.
  - Stellplätze werden auf Basis einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
  - Anlagevermögen der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach den geltenden steuerlichen Afa-Sätzen zeitanteilig abgeschrieben.
  - Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände wurden aktiviert und nach den steuerlichen Afa-Sätzen zeitanteilig abgeschrieben.
  - Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihres Zugangs komplett abgeschrieben.
  - Vorräte wurden mit Anschaffungskosten bewertet.
  - Die Bewertung von Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.
  - Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages angesetzt.
  - Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**Anhang zur Bilanz (2)**

C. ERLÄUTERUNGEN zur BILANZ und zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
Zwischensumme	90.843,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	90.839,94 €	4,00 €	269,00 €
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	26.306.405,41 €		247.589,72 €		11.014.700,69 €	15.044.115,00 €	716.736,73 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	854.955,51 €	1.717,56 €		20.394,63 €	432.909,51 €	444.158,19 €	17.183,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.834,27 €					127.834,27 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.328,92 €	1.470,99 €			101.884,91 €	4.915,00 €	4.600,99 €
Anlagen im Bau	9.590,72 €	1.617.794,28 €		168.811,78 €		1.796.196,78 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	170.507,13 €	11.693,30 €		-168.811,78 €		13.388,65 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	20.394,63 €			-20.394,63 €		0,00 €	0,00 €
Zwischensumme	27.595.016,59 €	1.632.676,13 €	247.589,72 €	0,00 €	11.549.495,11 €	17.430.607,89 €	738.520,72 €
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €					25.000,00 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.300,00 €					3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	28.300,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.300,00 €	0,00 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>27.714.160,53 €</b>	<b>1.632.676,13 €</b>	<b>247.589,72 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>11.640.335,05 €</b>	<b>17.458.911,89 €</b>	<b>738.789,72 €</b>

### Anhang zur Bilanz (3)

2. Im Geschäftsjahr 2015 gründete die AWG ein 100%tiges Tochterunternehmen, die SVG Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Diese Beteiligung wird innerhalb der Finanzanlagen ausgewiesen.
3. Die Position "Unfertige Leistungen" betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 783.076,99 € (Vorjahr 793.713,97 €).
4. Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
5. Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben 86.714,12 € eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.
6. Entwicklung der Rücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Kapitalrücklage</b>	61.180,89	350,00	0,00	61.530,89
	€	€	€	€
<b>Ergebnisrücklagen</b>	€	€	€	€
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	4.184.805,35	0,00	0,00	4.184.805,35
(2) Gesetzliche Rücklage	288.500,00	18.500,00	0,00	307.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	2.546.000,00	164.500,00	0,00	2.710.500,00

7. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:

19.500,00 € für Hausgeld bei drei Eigentümergemeinschaften  
17.000,00 € für Prüfungs- und Steuerberatungskosten

8. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Mietvorauszahlungen.

**Anhang zur Bilanz (4)**

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon Besicherung	
		bis zu 1 Jahr	zwi. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	Volumen	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.363.505,21 € 9.371.768,98 €	*) 866.717,97 € **) 834.672,48 €	3.927.340,09 € 3.385.434,74 €	4.569.447,15 € 5.151.661,76 €	9.363.505,21 € 10.132.254,64 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	818.919,36 € 927.794,72 €	818.919,36 € 927.794,72 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.982,68 € 1.996,91 €	10.982,68 € 1.996,91 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.561,73 € 64.309,19 €	175.561,73 € 64.309,19 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.565,00 € 9.240,00 €	5.565,00 € 9.240,00 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.025,70 € 181.067,41 €	30.025,70 € 181.067,41 €				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.404.559,68 €</b> <b>10.556.177,21 €</b>	<b>1.907.772,44 €</b> <b>2.019.080,71 €</b>	<b>3.927.340,09 €</b> <b>3.385.434,74 €</b>	<b>4.569.447,15 €</b> <b>5.151.661,76 €</b>	<b>9.363.505,21 €</b> <b>10.132.254,64 €</b>	

Vorjahreswerte sind kursiv dargestellt

\*) davon aufgelaufene Zinsen € 266,55

\*\*) davon aufgelaufene Zinsen € 324,61

### Anhang zur Bilanz (5)

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	1.978.035,79
Betriebskosten	€	804.454,19
Pachten	€	455,44
	€	<u>2.782.945,42</u>

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	783.076,99
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	<u>793.713,97</u>
	€	-10.636,98

3. Andere aktivierte Eigenleistungen resultieren aus eigenen Verwaltungsaufwendungen, die im Rahmen des 2. Bauabschnittes im Otto-Grotewohl-Ring geleistet wurden.
4. Die Position "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet u.a. 10.128,35 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
5. Im Geschäftsjahr wurde eine Sonderabschreibung auf das Gebäude des 3. Bauabschnittes im Otto-Grotewohl-Ring in Höhe von 274.791,00 € vorgenommen. Diese spiegelt sich in der Position "Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen" wieder.

#### D. SONSTIGE ANGABEN

1. Für die Genossenschaftsanteile bei der Volksbank Vogtland eG und bei der Baugenossenschaft Langen eG bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von insgesamt 1.860,00 €.
2. Die Genossenschaft ist Alleingesellschafter der SVG Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 07937 Zeulenroda-Triebes, Untere Höhlerei 2 mit einem Stammkapital von 25.000,00 €. Grundlage der Errichtung der Tochtergesellschaft ist der Gesellschaftervertrag mit notarieller Beglaubigung vom 23.03.2015. Die SVG schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 11.433,20 € ab.
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 3,5 Mitarbeiter beschäftigt, die alle im kaufmännischen Bereich tätig sind.

4. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2018	696
Zugang 2018	25
Abgang 2018	48
Bestand zum 31.12.2018	673

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 25.478,34 €

Die Haftsummen veränderten sich im Geschäftsjahr um -3.680,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 107.680,00 €

### Anhang zur Bilanz (6)

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
- Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  
Regierungsstraße 58  
99084 ERFURT
6. Mitglieder des Vorstandes
- Bernd Böhm (Vors.)  
Silvio Petermann
7. Mitglieder des Aufsichtsrates
- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Heinz Bolbach (Vors.) | Axel Schnabel |
| Anke Blumenstein      | Manuel Tiegel |
| Siegfried Fülle       | Ronny Walther |
| Heike Jantsch         |               |
| André Kehr            |               |
| Eveline Läßiger       |               |
8. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an den Vorstand.

Zeulenroda - Triebes, 09.05.2019

Böhm                      Petermann  
-Vorstand-

Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresüberschuss in Höhe von 183.286,04 €, wie folgt zu verwenden

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (§ 41 Abs. 2 der Satzung)     | 18.500,00 €  |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen (§ 41 Abs. 3 der Satzung) | 164.500,00 € |

sodass sich unter Hinzurechnung des Bilanzgewinns aus dem Vorjahr in Höhe von 6.491,74 € ein Bilanzgewinn für das Jahr 2018 in Höhe von 6.777,78 € ergibt, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Zeulenroda, den 22. Mai 2019

Der Vorstand

gez. Böhm

gez. Petermann



BERICHT des  
AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG laufend überwacht.

Der Vorstand hat ihn in 6 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Der Aufsichtsrat führte 1 Sitzung ohne den Vorstand durch.

Der Bau- und der Prüfungsausschuss führten jeweils 3 Sitzungen durch.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Als Ergebnis der pflichtgemäßen Prüfung wird bestätigt, dass  
die Bücher ordnungsgemäß geführt werden  
die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind  
und keine Einwände erhoben werden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses wird zugestimmt.

Der Generalversammlung wird empfohlen, den Jahresüberschuss in Höhe  
in Höhe von 183.286,04 €, wie folgt zu verwenden

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (§ 41 Abs. 2 der Satzung)    | 18.500,00 €  |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (§ 41 Abs. 3 der Satzung) | 164.500,00 € |

sodass sich unter Hinzurechnung des Bilanzgewinns aus dem Vorjahr in Höhe  
von 6.491,74 € ein Bilanzgewinn für das Jahr 2018 in Höhe von 6.777,78 € ergibt, der auf neue  
Rechnung vorgetragen werden soll.

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2018 und erklärt sich mit dem vorliegenden  
Geschäftsbericht einverstanden.

Zeulenroda, den 22. Mai 2019

Für den Aufsichtsrat der  
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Bolbach

- Vorsitzender -