

ALLGEMEINE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

„Solidarität“

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2 0 2 0

(64. Geschäftsjahr)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick	3
2.	Organe des Unternehmens	5
3.	Ausgewählte Kennzahlen	6
4.	Bericht des Vorstandes	8
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 31.12.2020

648

Anzahl der Geschäftsanteile

5.763

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2020

€ 968.472,00

Bilanzsumme zum 31.12.2020

€ 22.126.793,13

Bestand am 31.12.2020

747 Wohnungen

106 Garagen

127 Stellplätze

1 Gewerbeeinheit

1 Gemeinschaftsraum

1 Gästewohnung

Gesamtwohnfläche

41.996,05 m²

Gesamtnutzfläche

3.818,06 m²

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 : Axel Schnabel
stellv. Vorsitzender : Heike Jantsch
Schriftführer : Götz-Peter Bierlich
stellv. Schriftführer : Ronny Walther
weitere Mitglieder : Anke Blumenstein
Evelin Läßiger
Siegfried Fülle
André Kehr
Manuel Tiegel

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

		2020	2019	2018
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m ²	4,72	4,56	4,54
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m ²	2,11	1,77	1,84
2. Vermietungssituation				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	15,0	9,6	12,4
2.2. Leerstandsquote	in %	16,9	17,5	13,7
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	0,7	0,5	0,5
3. Instandhaltung und Investitionen				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m ²	9,60	7,20	9,41
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m ²	38,66	83,48	49,55
4. Produktivität und Kosten				
4.1. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	14,4	16,4	17,2
4.2. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	444,69	458,97	419,90
4.3. EBITDA	€/m ²	25,63	22,85	26,91
5. Rentabilitätskennziffern				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	13,5	10,8	9,6
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	in %	56,1	51,6	51,6
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	3,0	0	2,2
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	10	8,6	7,8
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	38,2	38,7	44,2
6.2. Buchwerte der Gebäude	€/m ²	442,83	383,15	306,47
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	489,14	428,99	344,99
6.4. Objektverschuldung	€/m ²	298,95	285,77	208,56
6.5. Cash Flow	T€	984,2	921,6	917,4
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,4	12,8	10,1

BERICHT des
VORSTANDES

über den
Geschäftsverlauf 2020

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Konjunkturaussichten

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Einhergehend mit dem zu erwartenden beschleunigten Impffortschritt und der Eindämmung der Pandemie könnte zum Jahreswechsel 2021/22 allerdings das Vorkrisenniveau erreicht werden. Für das laufende insgesamt Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann.

Trotz großer Unsicherheiten wird mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

Wohnungsbau

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,9 m² (Vorjahr 45,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist in Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (+ 718) zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Demografische Entwicklung

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird sich bis 2040 wieder auf 16,8 % reduzieren.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird damit weiter steigen. 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 bis Ende 2020 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 13,7 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro (2019: 420 Mio. Euro, 2018: 411 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf nunmehr 161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 22.100 auf 23.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 539 Wohnungen im Jahr 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 690 Wohnungen, die zwischenzeitlich wegen mangelnder Nachfrage, meist handelt es sich um die obersten Geschosse, stillgelegt wurden. Diese zählen nicht mehr zum Bestand und

erscheinen auch nicht in der Übersicht des Leerstandes. Würde man diese Wohnungen einbeziehen, stiege die Leerstandsquote auf 9,1 %.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 6 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.840 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²). Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2020 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,25 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,07 Euro/m².

Auf Grund regionaler Unterschiede sehen die Planungen der Unternehmen sowohl für die nächsten Jahre weitere Rückbauten als auch bedarfsgerechten Neubau vor. Hier ist eine adäquate Förderpolitik des Landes Thüringen einzufordern, um zum einen den anstehenden zweiten Sanierungszyklus und zum anderen die Folgen des demografischen Wandels zu bewältigen.

Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen. Die Refinanzierung muss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieten gewährleistet werden können.

Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben.

Von Politik, Medien und Bürgern wird immer wieder der Charakter der Wohnung als Sozialgut betont. Die Wohnung ist aber auch ein Wirtschaftsgut, ihr Bau und die Unterhaltung kosten viel Geld. Statt immer neue Forderungen gegenüber der Wohnungswirtschaft aufzumachen, sollten Taten folgen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, eine prosperierende Wirtschaft, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen.

II. Entwicklung der AWG

Wie auch schon in den Vorjahren, konnte die stabile 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 ist die Vorbereitung der Umsetzung des 3. Bauabschnittes im Stadtumbaugebiet Rötlein (Otto-Grotewohl-Ring).

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (o. Beko) konnten, beeinflusst durch den Neubezug des Otto-Grotewohl-Ring 1 und trotz Stilllegung nicht mehr zur Vermietung stehender Wohnungen, auf 2.362,6 T€ gesteigert werden. (Vorjahr 2.261,9 T€). Die durchschnittliche Miethöhe beläuft sich auf 4,72 €/m² (Vorjahr 4,56 €/m²). Sie liegt damit um 0,45 €/m² niedriger als im Thüringer Durchschnitt.

Die AWG besitzt 747 Wohnungen. Von diesen sind 50 Wohnungen nicht mehr in der aktiven Vermietung. Sie befinden sich alle im Stadtumbaugebiet Rötlein. Die Belegungsquote blieb nahezu unverändert bei 82,8 % (Vorjahr 82,4 %). Es konnten 120 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 124 WE) Der Leerstand verteilt sich schwerpunktmäßig auf die Gebiete Zeulenroda West (46 WE) und das Stadtumbaugebiet „Rötlein“ (56 WE). Die bisher neu hinzu gekommenen Wohnungen weisen keinen Leerstand auf.

Die Erlösschmälerung stiegen auf 361,3 T€ an (Vorjahr 324,7 T€). Dies ist im Zusammenhang mit den Planungen für den Stadtumbau zu sehen.

Im Berichtsjahr haben 35 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 38) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 32 Wohnungen wieder neu belegt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Stadtumbaugebiet.

Die Fluktuationsquote blieb im Berichtsjahr konstant bei 4,7 %. Die durchschnittliche Fluktuationsrate in Thüringen bei Genossenschaften beläuft sich auf 7,7 %, bei Wohnungsgesellschaften auf 10,4 %.

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 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/Teiltrückbau des Gebäudes Otto-Grotewohl-Ring 1-11 begonnen. Auf Grund von mangelnden Handwerkerkapazitäten traten Verzögerungen bei der Fortführung auf.

Der im Zuge des 2. Bauabschnittes errichtete Neubau Otto-Grotewohl-Ring 1 (mit 24 Wohnungen) konnte auf Grund der fehlenden Handwerkerkapazitäten und überlagert durch „Corona“ erst im Juli 2020 fertig gestellt und bezogen werden.

Der 2. Bauabschnitt ist bis auf die noch fehlende Instandsetzung der öffentlichen Gehwege fertig. Diese öffentlichen Wege sollen im Laufe des Jahres 2021 erneuert werden. Neben Eigenmitteln kommen hierbei auch Mittel der Städtebauförderung zum Einsatz.

Bau und Instandhaltung

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 393,5 T€ (9,60 €/m² Wohnfläche, Vj. 7,20 €/m²). Davon entfielen 298,0 T€ (Vorjahr 220,0 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, wurden alle neu vermieteten Wohnungen vor dem Bezug saniert. Dafür wurden 104,0 T€ (Vorjahr 83,6 T€) aufgewandt.

Der Gesamtaufwand für 2020, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Erhaltungs-, Reparatur- und Neubaumaßnahmen, belief sich auf 1.584,4 T€.

In Auswertung der durchgeführten Um- und Neubaumaßnahmen musste festgestellt werden, dass die Baupreisentwicklung der letzten Jahre besorgniserregend ist.

Beim direkten Vergleich der Häuser OGR 6, 8, 10 (1. BA 2015) und OGR 3, 5, 7 (2. BA 2019) ergeben sich Baupreissteigerungen von insgesamt 68 %! Die Kostengruppe 400 (Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektrik) ist daran mit 88 % Preissteigerung beteiligt. Die Preissteigerung bei der Kostengruppe 300 (Bauhandwerk) fällt mit „nur“ 43 % fast schon moderat aus. Bezogen auf die Wohnfläche beträgt hier der Errichtungspreis 939,99 €/m² für das Gebäude OGR 6, 8, 10 und 1.579,00 €/m² für das Gebäude OGR 3, 5, 7.

Die beiden Gebäude sind vergleichbar (Fläche, Kubatur, Ausstattung, Aufwand).

Im Neubau des OGR 1 (2. BA 2020) kam es dazu, dass die Kostenschätzung des Architekten aus 12/2017 im Vergleich zur Rechnungsstellung in der Kostengruppe 300 um 5 % unterschritten und in der Kostengruppe 400 mit 37 % überschritten wurde. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich ein Errichtungspreis in Höhe von 2.008,00 €/m².

Grundsätzlich wurden/werden alle Bauleistungen über den Thüringer Staatsanzeiger ausgeschrieben und gemäß Vergaberichtlinie an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot vergeben.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2020 folgendes Bild.

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	in T€	in %	in T€	in %
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,6	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	20.479,4	92,6	19.810,6	93,5
Finanzanlagen	99,8	0,5	115,0	0,5
Anlagevermögen	20.584,8	93,1	19.925,6	94,0
Vorräte	8,8	0,0	9,9	0,0
Unfertige Leistungen	796,9	3,6	778,6	3,7
Sonst. Umlaufvermögen	708,3	3,2	439,6	2,1
Umlaufvermögen	1.514,0	6,8	1.228,1	5,8
Abgrenzungsposten	28,0	0,1	33,1	0,2
Gesamtvermögen	22.126,8	100,0	21.186,8	100,0

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 528,1 T€ , die Aktivierung des Neubauobjektes OGR 1 (2.010,8 T€) sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von 240,1 T€ (3. BA, Genehmigungs- und Planerkosten) maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 668,7 T€ erhöht. (Vorjahr 2.380,1 T€)

Die Finanzanlagen belaufen sich auf 99,8 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 12,3 T€. (Vorjahr 12,4 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 9,33 T€ (Vorjahr 34,7 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 44,2 T€ (Vorjahr 54,7 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 416,9 T€ (Vorjahr 247,2 T€) wieder.

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	in T€	in %	in T€	in %
Geschäftsguthaben	968,5		978,8	
Rücklagen	7.476,3		7.218,6	
Bilanzgewinn	0,7		6,8	
Eigenkapital	8.445,5	38,2	8.204,2	38,7
Rückstellungen	460,4	2,1	255,3	1,2
Dauerfinanzierungsmittel	12.285,0	55,5	11.788,5	55,6
andere Verbindlichkeiten	931,7	4,2	935,1	4,4
Verbindlichkeiten	13.216,7	59,6	12.723,6	60,1
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,0	3,7	0,0
Gesamtkapital	22.126,8	100,0	21.186,8	100,0

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 854,4 T€, einem Tilgungszuschuss in Höhe von 67,5 T€ (KfW-Programm) sowie Darlehensvalutierungen zur Finanzierung des Bauobjektes in Höhe von 1.418,3 T€ auf 12.285,2 T€ (Vorjahr 11.788,6 T€) erhöht.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2020 auf 1.501.040 € (Vorjahr 1.741.295 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m²) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 32,63 €/m². Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 40,48 €/m² (Vorjahr 46,96 €/m²).

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.

Sonstige Aktivitäten

Auf Grund der Pandemie waren die Gästewohnung und der Gemeinschaftsraum nur sehr eingeschränkt nutzbar. Die Vermietungserlöse hieraus beliefen sich auf 4,22T€ (Vorjahr 5,44 T€).

Leider musste die Generalversammlung im Jahr 2020 Pandemiebedingt ausfallen, wir gehen jedoch davon aus, dass diese im Jahr 2021 wieder stattfinden kann.

Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2021

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2020 trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabil gehalten werden und ein positives Jahresergebnis erzielt werden.

Die im letzten Geschäftsjahr gestellten Bescheide des Wasser-Abwasser-Zweckverbandes Zeulenroda in Höhe von knapp 170 T€ wurden noch nicht zur Zahlung fällig gestellt. Der Vorstand wird die Grundlagen der Bescheide und deren Erstellung rechtlich prüfen lassen.

Für das Jahr 2021 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2021 wird die mieten- und bestandsorientierte Geschäftspolitik kontinuierlich fortgesetzt. Parallel dazu wird die Umsetzung des 3. Bauabschnittes voran getrieben. Das Gebäude wurde leer gezogen und von den Medien getrennt. Es soll beginnend im Januar 2022 entkernt und mit dem Rückbau der beiden Aufgänge Nr. 13 und 15 begonnen werden. Durch eine vorgelagerte Laubenganganlage mit 2 Treppenhaus- und Aufzugsanlagen sind dann alle 54 Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Die Inanspruchnahme von Zuschussprogrammen des Landes Thüringen ist nicht möglich, da diese ersatzlos weggefallen sind. Der Einsatz von KfW – Mitteln wird derzeit noch geprüft.

Für das Jahr 2021 sind Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung sowie Stadtumbau in Höhe von ca. 350 T€ geplant.

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.

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 2020

BILANZ AKTIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.589,00	5.589,00	4,00	4,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.632.905,00		17.218.966,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	413.201,61		426.975,19	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.472,00		3.095,00	
5. Anlagen im Bau	50.590,72		2.020.414,92	
6. Bauvorbereitungskosten	253.444,94	20.479.448,54	13.388,65	19.810.674,03
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71.506,70		86.714,12	
3. Andere Finanzanlagen	3.300,00	99.806,70	3.300,00	115.014,12
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		20.584.844,24		19.925.692,15
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	796.868,36		778.579,35	
2. Andere Vorräte	8.834,22		9.850,86	
3. Geleistete Anzahlungen	150.219,88	955.922,46	18.672,96	807.103,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	20.099,49		14.986,70	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.165,75		54.687,91	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.334,17		34.718,62	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	67.519,77	141.119,18	69.259,89	173.653,12
Übertrag nach Blatt 2		21.681.885,88		20.906.448,44

BILANZ AKTIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		21.681.885,88		20.906.448,44
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>416.948,49</u>		<u>247.236,85</u>
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		<u>1.513.990,13</u>		<u>1.227.993,14</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten	27.295,00		31.448,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>663,76</u>	<u>27.958,76</u>	<u>1.680,14</u>	<u>33.128,14</u>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT		<u>27.958,76</u>		<u>33.128,14</u>
BILANZSUMME		<u><u>22.126.793,13</u></u>		<u><u>21.186.813,43</u></u>

BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.840,00		40.080,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	917.752,00		934.379,44	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.880,00	968.472,00	4.320,00	978.779,44
	<hr/>			
<i>davon Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	480,00		0,00	
II. Kapitalrücklage	62.655,89	62.655,89	62.030,89	62.030,89
	<hr/>			
III. Ergebn isrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (Aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen € 45.758,36)	4.139.046,99		4.139.046,99	
2. Gesetzliche Rücklage	333.000,00		307.000,00	
3. Andere Ergebn isrücklagen	2.941.500,00	7.413.546,99	2.710.500,00	7.156.546,99
	<hr/>			
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	6.777,78		6.777,78	
2. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	250.928,67		-45.758,36	
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus Ergebn isrücklagen	-257.000,00	706,45	45.758,36	6.777,78
	<hr/>			
EIGENKAPITAL GESAMT		<u>8.445.381,33</u>		<u>8.204.135,10</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen	460.444,35	460.444,35	255.259,03	255.259,03
	<hr/>			
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		<u>460.444,35</u>		<u>255.259,03</u>
Übertrag nach Blatt 2		8.905.825,68		8.459.394,13

BILANZ PASSIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		8.905.825,68		8.459.394,13
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.285.239,95		11.788.869,08	
2. Erhaltene Anzahlungen	792.037,21		769.077,22	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.219,54		3.552,19	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.251,11		153.578,32	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	547,50		2.011,05	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.460,09	13.216.755,40	6.596,78	12.723.684,64
		<hr/>		<hr/>
<i>davon aus Steuern</i>	7.320,99		2.612,04	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	2.731,85		0,00	
		<hr/>		<hr/>
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>13.216.755,40</u>		<u>12.723.684,64</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>4.212,05</u>		<u>3.734,66</u>
BILANZSUMME		<u><u>22.126.793,13</u></u>		<u><u>21.186.813,43</u></u>

GEWINN - und
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2020 - 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	2.797.296,97		2.731.054,53	
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.454,56	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.106,95	2.815.403,92	26.406,78	2.760.915,87
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.289,01		-4.497,64
3. Andere aktivierte Eigenleistung		20.730,12		48.180,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		18.716,77		45.848,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.270.631,28		-1.189.947,11	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-13.148,44	-1.283.779,72	-28.614,94	-1.218.562,05
 R O H E R G E B N I S		 1.589.360,10		 1.631.884,91
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-238.097,89		-265.328,06	
b) soziale Abgaben	-52.942,91	-291.040,80	-58.065,46	-323.393,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		-528.105,66		-757.864,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-174.255,43		-311.741,92
9. Erträge aus Finanzanlagen		32,00		5.066,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>5.000,00</i>
 Übertrag nach Blatt 2		 595.990,21		 243.950,68

Gewinn- und Verlustrechnung (2)

	Geschäftsjahr EUR Summe	Vorjahr EUR Summe
Übertrag von Blatt 1	595.990,21	243.950,68
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.121,48	3.496,50
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>3.024,30</i>	<i>3.380,35</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-276.255,10	-225.490,39
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
ERGEBNIS NACH STEUERN	322.856,59	21.956,79
12. Sonstige Steuern	-71.927,92	-67.715,15
JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG (-)	<u>250.928,67</u>	<u>-45.758,36</u>
13. Gewinnvortrag	6.777,78	6.777,78
14. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	45.758,36
15. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in die gesetzliche Rücklage	-26.000,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in Ergebnismrücklagen	<u>-231.000,00</u>	<u>0,00</u>
BILANZGEWINN	<u>706,45</u>	<u>6.777,78</u>

A N H A N G

zum

31. Dezember 2020

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 angewandt.
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 mit Errichtung bis 1990 werden auf Basis einer Nutzungsdauer von 80 Jahren, mit Errichtung ab 1990 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 (Geschäftsjahr)	Abgänge (Geschäftsjahr)	Umbuchungen (Geschäftsjahr)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2020	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Zwischensumme	90.843,94 €	7.180,46 €	2.644,56 €		89.790,84 €	5.589,00 €	1.595,46 €
	90.843,94 €	7.180,46 €	2.644,56 €	0,00 €	89.790,84 €	5.589,00 €	1.595,46 €
SACHANLAGEN							
Grundstücke mit Wohnbauten	25.988.194,80 €	909.780,00 €		2.010.824,20 €	9.275.894,00 €	19.632.905,00 €	506.665,20 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.067,70 €	401,42 €			464.267,51 €	413.201,61 €	14.175,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.834,27 €					127.834,27 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.799,91 €	4.047,00 €	5.562,12 €		103.812,79 €	1.472,00 €	5.670,00 €
Anlagen im Bau	2.020.414,92 €	41.000,00 €		-2.010.824,20 €		50.590,72 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	13.388,65 €	240.056,29 €				253.444,94 €	0,00 €
Zwischensumme	29.133.700,25 €	1.195.284,71 €	5.562,12 €	0,00 €	9.843.974,30 €	20.479.448,54 €	526.510,20 €
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €					25.000,00 €	0,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	86.714,12 €		15.207,42 €			71.506,70 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.300,00 €					3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	115.014,12 €	0,00 €	15.207,42 €	0,00 €	0,00 €	99.806,70 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	29.339.558,31 €	1.202.465,17 €	23.414,10 €	0,00 €	9.933.765,14 €	20.584.844,24 €	528.105,66 €

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 796.868,36 € (Vorjahr 778.579,35 €).
4. Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
5. Entwicklung der Rücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen im Geschäftsjahr €	Entnahmen im Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	62.030,89	625,00	0,00	62.655,89
Ergebnisrücklagen				
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	4.139.046,99	0,00	0,00	4.139.046,99
(2) Gesetzliche Rücklage	307.000,00	26.000,00	0,00	333.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	2.710.500,00	231.000,00	0,00	2.941.500,00

6. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:
 - ca. 235.000 € für ausstehende Rechnungen Kosten der Hausbewirtschaftung und Stadtumbau
 - ca. 160.000 € für Kosten im Zusammenhang mit Abwasserausbaubeiträgen früherer Jahre
 - ca. 30.000 € für Hausgeldabrechnungen bei Eigentümergemeinschaften
7. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Mietvorauszahlungen.
8. Das Bestellobligo per 31.12.2020 hat eine Höhe von ca. 120.000 €.
9. Treuhandvermögen wird per 31.12.2020 in Summe von ca. 2.000 € verwaltet.

Anhang zur Bilanz (4)

10. 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	12.285.239,95 € 11.788.869,08 €	*) 783.608,80 € **) 961.106,93 €	2.746.059,16 € 4.703.024,68 €	8.755.571,99 € 6.124.737,47 €	12.285.239,95 € 11.788.869,08 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	792.037,21 € 769.077,22 €	792.037,21 € 769.077,22 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.219,54 € 3.552,19 €	2.219,54 € 3.552,19 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.251,11 € 153.578,32 €	108.251,11 € 153.578,32 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	547,50 € 2.011,05 €	547,50 € 2.011,05 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.460,09 € 6.596,78 €	28.460,09 € 6.596,78 €				
Gesamtbetrag	13.216.755,40 € 12.723.684,64 €	1.715.124,25 € 1.895.922,49 €	2.746.059,16 € 4.703.024,68 €	8.755.571,99 € 6.124.737,47 €	12.285.239,95 € 11.788.869,08 €	

Vorjahreswerte sind kursiv dargestellt

*) davon aufgelaufene Zinsen € 218,85

**) davon aufgelaufene Zinsen € 243,05

Anhang zur Bilanz (5)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	2.001.278,01
Betriebskosten	€	795.563,52
Pachten	€	455,44
	€	<u>2.797.296,97</u>

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	796.868,36
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	<u>778.579,35</u>
	€	18.289,01

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. 12.206,08 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
5. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u.a. 12.601,70 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.

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 Höhlerreihe 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 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.255,16 € ab.
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 2,5 Mitarbeiter beschäftigt, die alle im kaufmännischen Bereich tätig waren.

Anhang zur Bilanz (6)

4. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2020	663
Zugang 2020	31
Abgang 2020	46
Bestand zum 31.12.2020	648

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 16.627,44 € .

Die Haftsummen veränderten sich im Geschäftsjahr um -2.400,00 € .

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 103.680,00 € .

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:

Axel Schnabel (Vors.)	André Kehr
	Eveline
Goetz-Peter Bierlich	Läßiger
Anke Blumenstein	Manuel Tiegel
	Ronny
Siegfried Fülle	Walther
Heike Jantsch	

8. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates.

9. Im Jahresabschluss wurde die Gewinnverwendung laut Vorschlag des Vorstandes vorweg genommen. Die Mitgliederversammlung muss dies noch bestätigen. Ebenso steht die Bestätigung der laut Vorschlag des Vorstandes im Jahresabschluss 2019 vorweg genommenen Verlustdeckung auf Grund der COVID-Pandemie im Jahr 2020 nicht stattgefundenen Mitgliederversammlung noch aus.

Zeulenroda - Triebes, 26.04.2021

gez. Böhm

-Vorstand-

gez. Petermann

Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung den Jahresüberschuss in Höhe von 250.928,67 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (§ 41 Abs. 2 der Satzung) | 26.000,00 € |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen (§ 41 Abs. 3 der Satzung) | 231.000,00 € |

Unter Verrechnung des Bilanzgewinns aus dem Vorjahr in Höhe von 6.777,78 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Jahr 2020 in Höhe von 706,45 €, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Zeulenroda, den 26. April 2021

gez. Böhm

gez. Petermann

-Vorstand-

BERICHT des
AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

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

Auf Grund der COVID-19 Pandemie wurde die Durchführung von Sitzungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Insofern fanden 4 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt in denen über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft berichtet wurde.

Der Prüfungsausschuss führte 2 Sitzungen durch.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 von 250.928,67 €, wie folgt zu verwenden

- | | |
|---|--------------|
| 1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (§ 41 Abs. 2 der Satzung) | 26.000,00 € |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (§ 41 Abs. 3 der Satzung) | 231.000,00 € |

sodass sich unter Verrechnung des Bilanzgewinns aus dem Vorjahr in Höhe

von 6.777,78 € ein Bilanzgewinn für das Jahr 2020 in Höhe von 706,45 € ergibt, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2020 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Zeulenroda, den 12. Mai 2021

Für den Aufsichtsrat der
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Schnabel

- Vorsitzender -