

ALLGEMEINE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

„Solidarität“

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2021

(65. 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 31.12.2021

650

Anzahl der Geschäftsanteile

5.710

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2021

€ 957.020,45

Bilanzsumme zum 31.12.2021

€ 21.762.632,67

Bestand am 31.12.2021

747 Wohnungen

106 Garagen

127 Stellplätze

1 Gewerbeeinheit

1 Gemeinschaftsraum

1 Gästewohnung

Gesamtwohnfläche

43.560,05 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 bis 19.10.2021
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

		2021	2020	2019
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m ²	4,84	4,72	4,56
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m ²	2,07	2,11	1,77
2. Vermietungssituation				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	15,0	15,0	9,6
2.2. Leerstandsquote	in %	19,2	16,9	17,5
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	0,5	0,7	0,5
3. Instandhaltung und Investitionen				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m ²	5,88	9,60	7,2
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m ²	8,21	38,66	83,48
4. Produktivität und Kosten				
4.1. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	15,3	14,4	16,4
4.2. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	504,11	444,69	458,97
4.3. EBITDA	€/m ²	29,35	25,63	22,85
5. Rentabilitätskennziffern				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	12,1	13,5	10,8
5.2. Anteil des Kapitalsdienstes an der Nettokaltmiete	in %	48,6	56,1	51,6
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	4,6	3,0	0
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	9,6	10,0	8,6
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	40,6	38,2	38,7
6.2. Buchwerte der Gebäude	€/m ²	432,79	442,83	383,15
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	478,93	489,14	428,99
6.4. Objektverschuldung	€/m ²	280,65	298,95	285,77
6.5. Cash Flow	T€	707,0	984,2	921,6
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	16,1	13,8	12,8

BERICHT des
VORSTANDES

über den
Geschäftsverlauf 2021

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen.

Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen war, wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt.

Die Einschränkungen im Zuge der vierten Corona-Welle bremsten die privaten Konsumausgaben: Nach zwei Quartalen mit deutlichen Zuwächsen gingen sie im 4. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,8 % gegenüber dem 3. Quartal 2021 zurück. Stabilisierend wirkten hingegen die staatlichen Konsumausgaben, die um 1,0 % zunahmen.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsten vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge niedrigerer Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

Konjunkturaussichten

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwankten zu Beginn des Jahres 2022 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie stärker als in früheren Jahren. So hat das ifo Institut vor dem Hintergrund der vierten Coronawelle und anhaltender Lieferengpässe im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % gesenkt und für 2023 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,7 % erhöht.

Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen nicht nur die russische Wirtschaft. Sie wirken sich weltweit, auch auf Deutschland, aus. Handelspartner brechen weg und weitere Lieferketten reißen. Besonders stark wirkt sich der Konflikt auf die Energiepreise und damit auch auf die Inflationsraten aus.

Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erhöhten sich die Verbraucherpreise im März 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 8,0 %. Ursächlich dafür waren starke Preisanstiege für Energieprodukte (+43,5 %) und Nahrungsmittel (+7,1 %). Besonders drastisch stiegen die Preise für Heizöl, einschließlich Umlage (+96,6 %). Weitere nennenswerte Preissteigerungen verzeichneten im Energiebereich Fernwärme (+54,9 %), Gas, einschließlich Umlage (+49,4 %) sowie Strom (+15,5 %). Kraftstoffe verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 44,1 %.

Wohnungsbau

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine 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 oder 46,4 m² (Vorjahr 45,9 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit 740 Wohnungen verzeichneten große Wohnungen mit mehr als sechs Räumen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtwohnungsbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2020 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 563 Wohnungen (Vorjahr: 557), wobei es in den kreisfreien Städten 583 (Vorjahr: 578) und in den Landkreisen 555 (Vorjahr: 550 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

Demografische Entwicklung

Ende 2021 haben in Deutschland laut Statistischem Bundesamt (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.

Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. In den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 verlor Thüringen mehr als 8.000 Einwohner. Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen.

Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Zu diesem Ergebnis kam auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein.

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 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw annähernd 14,2 Mrd. Euro überwiegend in ihren Wohnungsbestand investiert. Mit 7 Mrd. Euro floss rund die Hälfte der investierten Mittel in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besondere Jahre. Sehr flexibel musste auf die ständigen neuen Herausforderungen, Einschränkungen und Preissteigerungen reagiert werden. Dies sind auch die Gründe dafür, dass zunächst im Jahr 2020 die geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Die Hoffnung auf ein Ende der Pandemie spätestens im Sommer 2021 hat sich zerschlagen. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. Euro rund 11 Mio. Euro weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. Euro) investiert. Dies waren aber immerhin noch 12 Mio. Euro mehr als 2019, dem letzten Jahr vor Corona.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 23.200 auf 23.800 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 493 Wohnungen im Jahr 2021 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 830 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, hätte die Leerstandsquote 9,4 % betragen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 48.330 Wohnungen vom Markt genommen.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Leerstandsquote stieg auch die Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen. Der Median liegt mit 5,6 % deutlich über dem Vorjahreswert (4,9 %). Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 7,2 % höher als im Vorjahr (6,5 %).

Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen auch im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. So betrug die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen 4,94 Euro/m² (2019: 4,85 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen 4,88 Euro/m² (2019: 4,76 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert lag mit 4,91 Euro/m² etwas höher als der Median. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,69 Euro/m² (2019: 3,58 Euro/m²) in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,35 Euro/m² (2019: 6,31 Euro/m²) in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

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 war auch 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 4,84 €/m² (Vorjahr 4,72 €/m²).

Die AWG besitzt 747 Wohnungen. Von diesen sind 51 Wohnungen nicht mehr in der aktiven Vermietung. Sie befinden sich alle im Stadtumbaugebiet Rötlein. Die Belegungsquote hat sich um 2,0 % auf 80,8 % verringert. (Vorjahr 82,8 %) Es konnten 133 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 120 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 Höhe der Mietschulden belief sich zum 31.12.21 auf 11,7 T€. Im Zuge des Jahresabschlusses wurden 8,04 T€ als uneinbringlich abgeschrieben.

Die Erlösschmälerung stiegen auf 363,7 T€ an (Vorjahr 353,9 T€). Dies ist auch im Zusammenhang mit den Planungen für den Stadtumbau zu sehen.

Im Berichtsjahr haben 51 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 35) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 41 Wohnungen wieder neu belegt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Stadtumbaugebiet.

Die Fluktuationsquote blieb im Berichtsjahr konstant bei 6,8 %. Die durchschnittliche Fluktuationsrate in Thüringen bei Genossenschaften beläuft sich auf 7,5 %, bei Wohnungsgesellschaften auf 9,8 %.

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.

Bau und Instandhaltung

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 241,5 T€ (5,88 €/m² Wohnfläche, Vj. 9,60 €/m²). Davon entfielen 234,0 T€ (Vorjahr 298,0 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, wurden alle neu vermieteten Wohnungen vor dem Bezug saniert. Dafür wurden 14,0 T€ (Vorjahr 104,0 T€) aufgewandt.

Der Gesamtaufwand für 2021, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, belief sich auf 272,4 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).

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2021 folgendes Bild.

	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	in %	in T€	in %
Vermögensstruktur				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,2	0,0	5,6	0,0
Sachanlagen	20.028,7	92,1	20.479,4	92,6
Finanzanlagen	84,1	0,4	99,8	0,5
Anlagevermögen	20.116,0	92,5	20.584,8	93,0
Vorräte	8,3	0,0	8,8	0,0
Unfertige Leistungen	852,1	3,9	796,9	3,6
Sonst. Umlaufvermögen	759,8	3,5	708,3	3,2
Umlaufvermögen	1.620,2	7,4	1.514,0	6,8
Abgrenzungsposten	26,4	0,1	28,0	0,1
Gesamtvermögen	21.762,6	100,0	22.126,8	100,0

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 539,5 T€ und die Nachaktivierung von Arbeiten in Höhe von 95,6 T€ maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 450,7 T€ verringert. (Vorjahr Erhöhung um 668,7 T€)

Die Finanzanlagen belaufen sich auf 84,1 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 27,8 T€. (Vorjahr 12,3 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 9,18 T€ (Vorjahr 9,33 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 28,5 T€ (Vorjahr 44,2 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 548,0 T€ (Vorjahr 416,9 T€) wieder.

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	in %	in T€	in %
Geschäftsguthaben	957,0		968,5	
Rücklagen	7.518,1		7.476,2	
Bilanzgewinn	369,2		0,7	
Eigenkapital	8.844,3	40,6	8.445,4	38,2
Rückstellungen	190,5	0,9	460,4	2,1
Dauerfinanzierungsmittel	11.535,4	53,0	12.285,0	55,5
andere Verbindlichkeiten	1.187,8	5,5	931,7	4,2
Verbindlichkeiten	12.723,2	58,5	13.216,7	59,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	0,0	4,2	0,0
Gesamtkapital	21.762,6	100,0	22.126,7	100,0

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 749,7 T€ (Vorjahr 854,4 T€) verringert.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2021 auf 1.360.362 € (Vorjahr 1.501.040 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m²) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 29,57 €/m². Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 36,69 €/m² (Vorjahr 40,48 €/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 4,16 T€ (Vorjahr 4,15 T€).

Im Oktober 2021 konnten die Generalversammlungen für die Jahre 2019 und 2020 durchgeführt werden. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2022

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2021 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stabil gehalten und ein positives Jahresergebnis erzielt werden.

Für das Jahr 2022 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2022 wird die mieten- und bestandsorientierte Geschäftspolitik kontinuierlich fortgesetzt. Parallel dazu soll die Umsetzung des 3. Bauabschnittes voran getrieben werden. Das Gebäude wurde leer gezogen und von den Medien getrennt. Im Frühjahr 2022 wurden die Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

Eine Fortsetzung des Umbaus ist stark von derzeitigen Baupreisen und Ressourcen der Baufirmen abhängig.

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 2022 sind Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung sowie Stadtumbau in Höhe von ca. 250 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 2021

BILANZ AKTIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.196,00	3.196,00	5.589,00	5.589,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.219.510,00		19.632.905,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	408.049,61		413.201,61	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	497,00		1.472,00	
5. Anlagen im Bau	9.590,72		50.590,72	
6. Bauvorbereitungskosten	263.246,97	20.028.728,57	253.444,94	20.479.448,54
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.758,41		71.506,70	
3. Andere Finanzanlagen	3.300,00	84.058,41	3.300,00	99.806,70
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		<u>20.115.982,98</u>		<u>20.584.844,24</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	852.144,56		796.868,36	
2. Andere Vorräte	8.342,13		8.834,22	
3. Geleistete Anzahlungen	85.404,76	945.891,45	150.219,88	955.922,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	13.970,94		20.099,49	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.482,37		44.165,75	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.184,27		9.334,17	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	74.700,58	126.338,16	67.519,77	141.119,18
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>548.040,31</u>		<u>416.948,49</u>
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		<u>1.620.269,92</u>		<u>1.513.990,13</u>
Übertrag nach Blatt 2		21.736.252,90		22.098.834,37

BILANZ AKTIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		21.736.252,90		22.098.834,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten	23.140,00		27.295,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.239,77	26.379,77	663,76	27.958,76
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT		<u>26.379,77</u>		<u>27.958,76</u>
 B I L A N Z S U M M E		 <u><u>21.762.632,67</u></u>		 <u><u>22.126.793,13</u></u>

BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäfts-				
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.480,00		47.840,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	910.300,45		917.752,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.240,00	957.020,45	2.880,00	968.472,00
	<hr/>			
<i>davon Rückständige fällige</i>				
<i>Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	406,00		480,00	
	<hr/>			
II. Kapitalrücklage	63.580,89	63.580,89	62.655,89	62.655,89
	<hr/>			
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß				
§ 27 Abs. 2 DMBilG	4.139.046,99		4.139.046,99	
(Aus Sonderrücklage für das				
Vorjahr entnommen € 45.758,36)				
2. Gesetzliche Rücklage	374.000,00		333.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.941.500,00	7.454.546,99	2.941.500,00	7.413.546,99
	<hr/>			
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	706,45		6.777,78	
2. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	409.487,93		250.928,67	
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus				
Ergebnisrücklagen	-41.000,00	369.194,38	-257.000,00	706,45
	<hr/>			
EIGENKAPITAL GESAMT		8.844.342,71		8.445.381,33
	<hr/>			
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen	190.540,99	190.540,99	460.444,35	460.444,35
	<hr/>			
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		190.540,99		460.444,35
	<hr/>			
Übertrag nach Blatt 2		9.034.883,70		8.905.825,68

BILANZ PASSIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		9.034.883,70		8.905.825,68
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.535.547,33		12.285.239,95	
2. Erhaltene Anzahlungen	804.872,10		792.037,21	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.507,15		2.219,54	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.500,37		108.251,11	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.456,72		547,50	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	155.221,95	12.723.105,62	28.460,09	13.216.755,40
<i>davon aus Steuern</i>	8.350,76		7.320,99	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	911,87		2.731,85	
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>12.723.105,62</u>		<u>13.216.755,40</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>4.643,35</u>		<u>4.212,05</u>
BILANZSUMME		<u><u>21.762.632,67</u></u>		<u><u>22.126.793,13</u></u>

GEWINN - und
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	2.846.524,38		2.797.296,97	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.569,75</u>	<u>2.874.094,13</u>	18.106,95	<u>2.815.403,92</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		55.276,20		18.289,01
3. Andere aktivierte Eigenleistung		0,00		20.730,12
4. Sonstige betriebliche Erträge		32.210,77		18.716,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.183.308,14		-1.270.631,28	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	<u>-22.175,09</u>	<u>-1.205.483,23</u>	-13.148,44	<u>-1.283.779,72</u>
 R O H E R G E B N I S		 1.756.097,87		 1.589.360,10
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-261.891,27		-238.097,89	
b) soziale Abgaben	<u>-54.918,62</u>	<u>-316.809,89</u>	-52.942,91	<u>-291.040,80</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		-543.381,10		-528.105,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-167.638,50		-174.255,43
9. Erträge aus Finanzanlagen		100,00		32,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
 Übertrag nach Blatt 2		 728.368,38		 595.990,21

Gewinn- und Verlustrechnung (2)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
	Summe	Summe
Übertrag von Blatt 1	728.368,38	595.990,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.251,71	3.121,48
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	2.251,71	3.024,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-252.380,88	-276.255,10
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
 ERGEBNIS NACH STEUERN	 478.239,21	 322.856,59
12. Sonstige Steuern	<u>-68.751,28</u>	<u>-71.927,92</u>
 JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG (-)	 <u><u>409.487,93</u></u>	 <u><u>250.928,67</u></u>
13. Gewinnvortrag	706,45	6.777,78
14. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in die gesetzliche Rücklage	-41.000,00	-26.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in Ergebnismrücklagen	<u>0,00</u>	<u>-231.000,00</u>
 BILANZGEWINN	 <u><u>369.194,38</u></u>	 <u><u>706,45</u></u>

A N H A N G

zum

31. Dezember 2021

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 Abgänge (Geschäftsjahr)	Umbuchungen (Geschäftsjahr)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE						
Zwischensumme	95.379,84 €	0,00 €	0,00 €	92.183,84 €	3.196,00 €	2.393,00 €
SACHANLAGEN						
Grundstücke mit Wohnbauten	28.908.799,00 €	95.620,41 €	25.318,70 €	9.810.228,11 €	19.219.510,00 €	534.334,11 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.469,12 €			469.419,51 €	408.049,61 €	5.152,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.834,27 €				127.834,27 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.284,79 €	526,99 €		105.314,78 €	497,00 €	1.501,99 €
Anlagen im Bau	50.590,72 €		-25.318,70 €		9.590,72 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	253.444,94 €	9.802,03 €			263.246,97 €	0,00 €
Zwischensumme	30.323.422,84 €	105.949,43 €	0,00 €	10.384.962,40 €	20.028.728,57 €	540.988,10 €
FINANZANLAGEN						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €				25.000,00 €	0,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71.506,70 €	15.748,29 €			55.758,41 €	0,00 €
Anderer Finanzanlagen	3.300,00 €				3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	99.806,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	84.058,41 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	30.518.609,38 €	105.949,43 €	0,00 €	10.477.146,24 €	20.115.982,98 €	543.381,10 €

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 852.144,56 € (Vorjahr 796.868,365 €).
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	62.655,89	925,00	0,00	63.580,89
Ergebnisrücklagen				
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	4.139.046,99	0,00	0,00	4.139.046,99
(2) Gesetzliche Rücklage	333.000,00	41.000,00	0,00	374.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	2.941.500,00	0,00	0,00	2.941.500,00

6. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:
 - ca. 115.000 € für ausstehende Rechnungen der Hausbewirtschaftung und Stadtbau
 - ca. 33.000 € für Kosten im Zusammenhang mit der Jahresabschlusserstellung, -prüfung und Mitgliederversammlung
 - ca. 31.000 € für Hausgeldabrechnungen bei Eigentümergemeinschaften
7. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Mietvorauszahlungen.
8. Das Bestellobligo per 31.12.2021 hat eine Höhe von 212.578,07 €.
9. Treuhandvermögen wird per 31.12.2021 in Summe von ca. 1.200 € 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	11.535.547,33 € 12.285.239,95 €	*) 799.004,73 € **) 783.608,80 €	2.450.696,74 € 2.746.059,16 €	8.285.845,86 € 8.755.571,99 €	11.535.547,33 € 12.285.239,95 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	804.872,10 € 792.037,21 €	804.872,10 € 792.037,21 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.507,15 € 2.219,54 €	1.507,15 € 2.219,54 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.500,37 € 108.251,11 €	222.500,37 € 108.251,11 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.456,72 € 547,50 €	3.456,72 € 547,50 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	155.221,95 € 28.460,09 €	155.221,95 € 28.460,09 €				
Gesamtbetrag	12.723.105,62 € 13.216.755,40 €	1.986.563,02 € 1.715.124,25 €	2.450.696,74 € 2.746.059,16 €	8.285.845,86 € 8.755.571,99 €	11.535.547,33 € 12.285.239,95 €	

Vorjahreswerte sind kursiv dargestellt

*) davon aufgelaufene Zinsen € 193,91

**) davon aufgelaufene Zinsen € 218,85

Anhang zur Bilanz (5)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	2.045.353,60
Betriebskosten	€	800.715,34
Pachten	€	455,44
	€	<u>2.846.524,38</u>

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	852.144,56
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	796.868,36
	€	<u>55.276,20</u>

3. Die Position "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet u.a. 18.706,94 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
4. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u.a. 32.536,32 € 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 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 27.798,57 € ab.
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 2,8 Mitarbeiter beschäftigt, die alle im kaufmännischen Bereich tätig waren.

Anhang zur Bilanz (6)

4. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2021	648
Zugang 2021	39
Abgang 2021	37
Bestand zum 31.12.2021	650

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 7.451,55 €

Die Haftsummen veränderten sich im Geschäftsjahr um 320,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 104.000,00 €

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
Goetz-Peter Bierlich	Eveline Läßiger (bis 10/2021)
Anke Blumenstein	Manuel Tiegel
Siegfried Fülle	Ronny Walther
Heike Jantsch	

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

9. Der Vorstand empfiehlt der Mitgliederversammlung den nach Einstellung von 41.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, eine Dividende von 2,0 % = 18.355,04 € auf die Geschäftsguthaben in Höhe von 917.752,00 € per 01.01.2021 auszuschütten. Der verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 350.132,89 € soll inkl. des Vortrages aus 2020 in Höhe von 706,45 € somit 350.839,34 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt werden.

Zeulenroda - Triebes, 26.04.2022

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 5 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt in denen über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft berichtet wurde. Der Aufsichtsrat führte eine Sitzung ohne die Mitglieder des Vorstandes durch.

Durch den Prüfungsausschuss wurden 2 Sitzungen durchgeführt, bei denen das Buchwerk der Genossenschaft geprüft wurde. Es wurden dabei keine Feststellungen getroffen.

Der Aufsichtsrat hat einen temporär tätigen Satzungsausschuss gebildet. Dieser bestand aus 3 Mitgliedern und hat in 2 Sitzungen eine Neufassung der Satzung vorbereitet, die zur Generalversammlung 2022 behandelt und beschlossen werden soll.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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.

1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (§ 41 Abs. 2 der Satzung)	41.000,00 €
2. Auszahlung einer Nettodividende in Höhe von 2%	18.355,04 €
3. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (§ 41 Abs. 3 der Satzung)	350.839,34 €

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2021 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Zeulenroda, den 07. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat der
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Schnabel

- Vorsitzender -