

ALLGEMEINE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

„Solidarität“

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2022

(66. Geschäftsjahr)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick	5
2.	Organe des Unternehmens	7
3.	Ausgewählte Kennzahlen	8
4.	Bericht des Vorstandes	10
5.	Bilanz	17
6.	Gewinn- und Verlustrechnung	23
7.	Anhang	27
8.	Bericht des Aufsichtsrates	35

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 31.12.2022

631

Anzahl der Geschäftsanteile

5.603

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2022

€ 943.014,08

Bilanzsumme zum 31.12.2022

€ 21.823.602,90

Bestand am 31.12.2022

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
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

		2022	2021	2020
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m ²	4,88	4,84	4,72
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m ²	2,24	2,07	2,11
2. Vermietungssituation				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	15,8	15,0	15,0
2.2. Leerstandsquote	in %	19,7	19,2	16,9
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	0,9	0,5	0,7
3. Instandhaltung und Investitionen				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m ²	7,56	5,88	9,60
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m ²	8,02	8,21	38,66
4. Produktivität und Kosten				
4.1. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	15,2	15,3	14,4
4.2. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	544,89	504,11	444,69
4.3. EBITDA	€/m ²	27,46	29,35	25,63
5. Rentabilitätskennziffern				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	11,4	12,1	13,5
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	in %	48,7	48,6	56,1
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	3,8	4,6	3,0
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	9,3	9,6	10,0
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	42,0	40,6	38,2
6.2. Buchwerte der Gebäude	€/m ²	423,54	432,79	442,83
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	466,22	478,93	489,14
6.4. Objektverschuldung	€/m ²	261,98	280,65	298,95
6.5. Cash Flow	T€	1.330,3	707,0	984,2
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	7,8	16,1	13,8

BERICHT des
VORSTANDES

über den
Geschäftsverlauf 2022

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %).

Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Konjunkturaussichten

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wird mehrheitlich eine leichte Rezession prognostiziert. Allerdings unterliegen diese Prognosen für das Jahr 2023 außerordentlich hohen Unsicherheiten. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft.

Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) erwartet in diesem Jahr einen Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 %. Das in Essen beheimatete Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) erwartet ein Minus von 0,1 %, ebenso das Münchner Ifo-Institut. Die Ökonomen der Bundesbank gehen davon aus, dass die Wirtschaft 2023 um 0,5 % schrumpfen wird. Die Inflation dürfte auf einem hohen Niveau verharren und nur langsam zurückgehen.

Wohnungsbau

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 1.196.973 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,5 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,5 Räume oder 46,9 m² (Vorjahr 46,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 757 Wohnungen verzeichneten Wohnungen mit 3

Räumen. In Zweiraumwohnungen sowie in Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen war eine Zunahme von über 600 Wohnungen zu bemerken. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes (inkl. Ein- und Zweifamilienhäuser) aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2021 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 568 Wohnungen (Vorjahr: 563), wobei es in den kreisfreien Städten 587 (Vorjahr: 583) und in den Landkreisen 561 (Vorjahr: 555 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

Demografische Entwicklung

Im 1. Halbjahr 2022 ist die Einwohnerzahl Deutschlands erstmals auf über 84 Millionen Menschen gestiegen. Am 30. Juni 2022 lebten 843.000 Personen mehr als zum Jahresende 2021 in Deutschland, das entsprach einem Bevölkerungswachstum von 1,0 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es Bevölkerungszunahmen dieser Größenordnung seit der Deutschen Vereinigung nur in den Jahren 1992 (+700.000) infolge der Grenzöffnungen in Osteuropa und des Kriegs in Jugoslawien sowie 2015 mit der damaligen Fluchtwanderung (+978.000). Ausschlaggebend für die aktuelle Entwicklung ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine infolge des russischen Angriffskriegs: Im 1. Halbjahr 2022 gab es eine Nettozuwanderung von rund 750.000 Ukrainerinnen und Ukrainern nach Deutschland.

Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5%, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1 %) und Sömmerda (+0,9 %). Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine. Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen.

Der Alterungsprozess wird nicht überall in Deutschland gleich ablaufen, sondern vor allem die westdeutschen Flächenländer und die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen treffen. Die ostdeutschen Flächenländer haben bereits heute eine deutlich ältere Bevölkerung. Hier wird die Zahl der 67-Jährigen und Älteren bis Ende der 2030er Jahre nur noch um 10 % bis 17 % steigen und anschließend wieder auf das Niveau des Jahres 2021 sinken.

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 der Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen insgesamt liegt mit 5,2 % der Sollmieten nur unwesentlich über dem Vorjahreswert. Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 6,9 % trotz etwas höherer Leerstandsquoten zum Jahresende nur wenig höher als im Vorjahr (6,8 %).

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 5,06 Euro/m² (2020: 4,93 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen betrug 5,00 Euro/m² (2020: 4,87 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,01 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,42 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg (+ 8 %) der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 0,97 Euro/m² bis zu 2,83 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. Die geplante Fortführung der Umsetzung des 3. Bauabschnittes im Stadtumbaugebiet Rötlein (Otto-Grotewohl-Ring) wurde auf Grund der derzeitigen Rahmenbedingungen (Preisentwicklung, Förderung- / Finanzierung) nicht weiter verfolgt.

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (o. Beko) konnten, beeinflusst durch das Wirksam werden von Neuvertragsmieten nach Neubezug, auf 2.376,3 T€ gesteigert werden. (Vorjahr 2.362,6 T€). Die durchschnittliche Miethöhe beläuft sich auf 4,88 €/m² (Vorjahr 4,84 €/m²).

Die AWG besitzt 747 Wohnungen. Von diesen sind 52 Wohnungen nicht mehr in der aktiven Vermietung. Sie befinden sich alle im Stadtumbaugebiet Rötlein. Die Belegungsquote blieb mit 80,3 % nahezu konstant (Vorjahr 80,8 %). Es konnten 137 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 133 WE) Der Leerstand verteilt sich schwerpunktmäßig auf die Gebiete Zeulenroda West (43 WE) und das Stadtumbaugebiet „Rötlein“ (71 WE).

Die nach 1992 neu hinzu gekommenen Wohnungen weisen keinen Leerstand auf.

Die Höhe der Mietschulden belief sich zum 31.12.22 auf 25,3 T€. Im Zuge des Jahresabschlusses wurden 1,34 T€ (Vj 8,04 T€) als uneinbringlich abgeschrieben.

Die Erlösschmälerung stiegen auf 383,3 T€ an (Vorjahr 363,7 T€). Dies ist auch im Zusammenhang mit den Planungen für den Stadtumbau zu sehen, sowie dem nicht wieder belegen von Wohnungen in den 5. Und 6. Obergeschossen.

Im Berichtsjahr haben 46 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 57) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 39 Wohnungen wieder neu belegt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Stadtumbaugebiet.

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

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 bzw. Umzug in eine betreute Einrichtung zu suchen. Aber auch durch die demografische Entwicklung kommt es zu zusätzlichen Auszügen.

Durch die hohen Energiekosten kommt es vermehrt zu Nachfragen zur Absenkung von Vorauszahlungen. Im Zuge der im letzten Jahr durchgeführten BeKo-Abrechnung für 2021 mussten die Vorauszahlungen im Bereich der Heizkosten, zum Teil bis zu 300 %, angehoben werden.

Bisher wurde der Einkauf von Gasmengen immer über mehrjährige Lieferverträge zu deutlich günstigeren Konditionen realisiert. Damit ist der Sprung nun deutlich höher als bei anderen Wohnungsunternehmen am Ort. Seit dem 01.01.2023 besteht ein direkter Liefervertrag mit einem an der Börse tätigen Energielieferant.

Gleichzeitig wurde die Heizungsanlagen überprüft und sofern erforderlich angepasst. Die Warmwasser-Vorlauftemperaturen wurden um durchschnittlich 10°C gesenkt und die Zirkulationspumpen angepasst.

Bau und Instandhaltung

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 327,0 T€ (7,56 €/m² Wohnfläche, Vj. 5,88 €/m²). Davon entfielen 319,3 T€ (Vorjahr 234,0 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Wie in den vergangenen Jahren auch, wurden neu vermietete Wohnungen vor dem Bezug saniert. Dafür wurden 53,7 T€ (Vorjahr 14,0 T€) aufgewandt.

Der Gesamtaufwand für 2022, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, belief sich auf 349,57 T€ (Vj 272,4 T€).

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

Auf Grund dieser Entwicklungen, wurde der Umbau des OGR 13-23 (3. BA) im Jahr 2022 nicht weiter verfolgt. Es wurde die geplante Rückbaumaßnahme durchgeführt, sowie die damit verbundene Fertigstellung des WDVS am Gebäude des 2. BA (OGR 3-7). Die Kosten für das WDVS in Höhe von 19,13 T€ wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Im 3. Quartal 2023 sollen die zur Umsetzung des 3. BA notwendigen Gewerke ausgeschrieben werden, um einen belastbaren Baupreis zu ermitteln. Danach soll entschieden werden, wie weiter verfahren wird.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2022 folgendes Bild.

	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Vermögensstruktur				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,8	0,0	3,2	0,0
Sachanlagen	19.507,5	89,5	20.028,7	92,0
Finanzanlagen	67,7	0,3	84,1	0,4
Anlagevermögen	19.576,0	89,8	20.116,0	92,4
Vorräte	8,1	0,0	8,3	0,0
Unfertige Leistungen	924,6	4,2	852,1	3,9
Sonst. Umlaufvermögen	1.293,6	5,9	759,8	3,5
Umlaufvermögen	2.226,2	10,2	1.620,3	7,4
Abgrenzungsposten	21,2	0,1	26,4	0,1
Gesamtvermögen	21.823,6	100,0	21.762,6	100,0

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 539,9 T€ und die Nachaktivierung von Arbeiten in Höhe von 19,1 T€ maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 521,2 T€ verringert (Vorjahr Verringerung um 450,7 T€).

Die Finanzanlagen belaufen sich auf 67,7 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 41,1 T€. (Vorjahr 27,8 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 13,3 T€ (Vorjahr 9,18 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 49,2 T€ (Vorjahr 28,5 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 745,5 T€ (Vorjahr 548,0 T€) wieder.

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Geschäftsguthaben	943,0		957,0	
Rücklagen	7.904,7		7.869,0	
Bilanzgewinn	311,4		18,4	
Eigenkapital	9.159,1	42,0	8.844,3	40,6
Rückstellungen	550,2	2,5	190,5	0,9
Dauerfinanzierungsmittel	10.770,3	49,4	11.535,4	53,0
andere Verbindlichkeiten	1.336,0	6,1	1.187,8	5,5
Verbindlichkeiten	12.106,4	55,5	12.723,0	58,5
Rechnungsabgrenzungsposten	8,1	0,0	4,6	0,0
Gesamtkapital	21.823,6	100,0	21.762,5	100,0

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 765,1 T€ (Vorjahr 749,7 T€) verringert.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2022 auf 1.215.492 € (Vorjahr 1.360.362 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m²) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 26,42 €/m². Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 32,78 €/m² (Vorjahr 36,69 €/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

Die Gästewohnung und der Gemeinschaftsraum wurden nach der Pandemie wieder gut angenommen. Die Vermietungserlöse hieraus beliefen sich auf 5,90 T€ (Vorjahr 4,16 T€).

Im Juni 2022 wurde die Generalversammlung für das 65. Geschäftsjahr (2021) durchgeführt. Neben den alljährlich zu fassenden Beschlüssen, wurde die Satzung neu gefasst sowie erstmalig überhaupt eine Dividendenzahlung in Höhe von 2,0 % beschlossen.

Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2023

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stabil gehalten und ein positives Jahresergebnis erzielt werden.

Für das Jahr 2023 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2023 wird die mieten- und bestandsorientierte Geschäftspolitik kontinuierlich fortgesetzt. Parallel dazu soll die Umsetzung des 3. Bauabschnittes geprüft werden. Dies soll durch eine vollständige Ausschreibung aller notwendigen Gewerke erfolgen, um die Kosten zu ermitteln. Daraus abgeleitet soll dann ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

Für das Jahr 2023 sind Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung sowie Stadtumbau in Höhe von ca. 287 T€ geplant. Diese sollen für den Heizungs austausch und Entwässerungsarbeiten aufgewandt werden.

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 2022

BILANZ AKTIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	803,00	803,00	3.196,00	3.196,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.703.901,00		19.219.510,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	402.896,61		408.049,61	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		497,00	
5. Anlagen im Bau	9.590,72		9.590,72	
6. Bauvorbereitungskosten	263.246,97	19.507.469,57	263.246,97	20.028.728,57
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	39.449,99		55.758,41	
3. Andere Finanzanlagen	3.300,00	67.749,99	3.300,00	84.058,41
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		<u>19.576.022,56</u>		<u>20.115.982,98</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	924.596,49		852.144,56	
2. Andere Vorräte	8.124,25		8.342,13	
3. Geleistete Anzahlungen	378.118,44	1.310.839,18	85.404,76	945.891,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	25.281,16		13.970,94	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.256,26		28.482,37	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.289,24		9.184,27	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	82.175,88	170.002,54	74.700,58	126.338,16
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>745.493,62</u>		<u>548.040,31</u>
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		<u>2.226.335,34</u>		<u>1.620.269,92</u>
Übertrag nach Blatt 2		21.802.357,90		21.736.252,90

BILANZ AKTIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		21.802.357,90		21.736.252,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten	18.985,00		23.140,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.260,00	21.245,00	3.239,77	26.379,77
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT		21.245,00		26.379,77
BILANZSUMME		21.823.602,90		21.762.632,67

BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäfts-				
jahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.480,00		44.480,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	894.534,08		910.300,45	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	943.014,08	2.240,00	957.020,45
	<hr/>			
<i>davon Rückständige fällige</i>				
<i>Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	<i>640,00</i>		<i>406,00</i>	
II. Kapitalrücklage	64.305,89	64.305,89	63.580,89	63.580,89
	<hr/>			
III. Ergebn isrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß				
§ 27 Abs. 2 DMBilG	4.139.046,99		4.139.046,99	
(Aus Sonderrücklage für				
das Vorjahr entnommen € 0,00)				
2. Gesetzliche Rücklage	409.000,00		374.000,00	
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.292.339,34	7.840.386,33	3.292.339,34	7.805.386,33
	<hr/>			
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		706,45	
2. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	346.368,35		409.487,93	
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus				
Ergebn isrücklagen	-35.000,00	311.368,35	-391.839,34	18.355,04
	<hr/>			
EIGENKAPITAL GESAMT		9.159.074,65		8.844.342,71
	<hr/>			
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen	550.184,21	550.184,21	190.540,99	190.540,99
	<hr/>			
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		550.184,21		190.540,99
	<hr/>			
Übertrag nach Blatt 2		9.709.258,86		9.034.883,70

BILANZ PASSIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		9.709.258,86		9.034.883,70
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.770.433,09		11.535.547,33	
2. Erhaltene Anzahlungen	1.061.028,85		804.872,10	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.284,86		1.507,15	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.107,96		222.500,37	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.412,88		3.456,72	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	146.998,05	12.106.265,69	155.221,95	12.723.105,62
<i>davon aus Steuern</i>	14.641,92		8.350,76	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	872,42		911,87	
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>12.106.265,69</u>		<u>12.723.105,62</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>8.078,35</u>		<u>4.643,35</u>
BILANZSUMME		<u><u>21.823.602,90</u></u>		<u><u>21.762.632,67</u></u>

GEWINN - und
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	2.928.740,79		2.846.524,38	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.096,07	2.957.836,86	27.569,75	2.874.094,13
2. Erhöhung/Verminderung des des Bestandes an unfertigen Leistungen		72.451,93		55.276,20
3. Andere aktivierte Eigenleistung		0,00		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		183.624,61		32.210,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.398.712,98		-1.183.308,14	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-29.731,04	-1.428.444,02	-22.175,09	-1.205.483,23
 R O H E R G E B N I S		 1.785.469,38		 1.756.097,87
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-258.404,00		-261.891,27	
b) soziale Abgaben	-56.476,54	-314.880,54	-54.918,62	-316.809,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		-542.780,48		-543.381,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-277.487,05		-167.638,50
9. Erträge aus Finanzanlagen		66,00		100,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
 Übertrag nach Blatt 2		 650.387,31		 728.368,38

Gewinn- und Verlustrechnung (2)

	EUR	Geschäftsjahr EUR Summe	EUR	Vorjahr EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		650.387,31		728.368,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.691,58		2.251,71
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>1.691,58</i>		<i>2.251,71</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-236.959,26		-252.380,88
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
ERGEBNIS NACH STEUERN		415.119,63		478.239,21
12. Sonstige Steuern		-68.751,28		-68.751,28
JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG (-)		346.368,35		409.487,93
13. Gewinnvortrag		0,00		706,45
14. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		0,00		0,00
15. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in die gesetzliche Rücklage		-35.000,00		-41.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in Ergebnisrücklagen		0,00		-350.839,34
BILANZGEWINN		311.368,35		18.355,04

A N H A N G

zum

31. Dezember 2022

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 31.12.2022	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Zwischensumme	95.379,84 €				94.576,84 €	803,00 €	2.393,00 €
	95.379,84 €	0,00 €		0,00 €	94.576,84 €	803,00 €	2.393,00 €
SACHANLAGEN							
Grundstücke mit Wohnbauten	29.029.738,11 €	19.128,48 €			10.344.965,59 €	18.703.901,00 €	534.737,48 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.469,12 €				474.572,51 €	402.896,61 €	5.153,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.834,27 €					127.834,27 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.811,78 €				105.811,78 €	0,00 €	497,00 €
Anlagen im Bau	9.590,72 €					9.590,72 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	263.246,97 €					263.246,97 €	0,00 €
Zwischensumme	30.413.690,97 €	19.128,48 €		0,00 €	10.925.349,88 €	19.507.469,57 €	540.387,48 €
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €					25.000,00 €	0,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.758,41 €		16.308,42 €			39.449,99 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.300,00 €					3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	84.058,41 €	0,00 €	16.308,42 €	0,00 €	0,00 €	67.749,99 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	30.593.129,22 €	19.128,48 €	16.308,42 €	0,00 €	11.019.926,72 €	19.576.022,56 €	542.780,48 €

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 924.596,49 € (Vorjahr 852.144,56 €).
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	63.580,89	725,00	0,00	64.305,89
Ergebnisrücklagen				
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	4.139.046,99	0,00	0,00	4.139.046,99
(2) Gesetzliche Rücklage	374.000,00	35.000,00	0,00	409.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	3.292.339,34	0,00	0,00	3.292.339,34

6. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:
 - ca. 456.000 € für ausstehende Rechnungen für Kosten der Hausbewirtschaftung
 - ca. 30.000 € für Kosten im Zusammenhang mit der Jahresabschlusserstellung, -prüfung und Mitgliederversammlung
 - ca. 33.000 € für Hausgeldabrechnungen bei Eigentümergemeinschaften
7. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Mietvorauszahlungen.
8. Das Bestellobligo per 31.12.2022 hat eine Höhe von 44.566,29 €.
9. Treuhandvermögen wird per 31.12.2022 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	10.770.433,09 € 11.535.547,33 €	*) 764.136,64 € **) 799.004,73 €	2.366.661,13 € 2.450.696,74 €	7.639.635,32 € 8.285.845,86 €	10.770.433,09 € 11.535.547,33 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.061.028,85 € 804.872,10 €	1.061.028,85 € 804.872,10 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.284,86 € 1.507,15 €	3.284,86 € 1.507,15 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.107,96 € 222.500,37 €	122.107,96 € 222.500,37 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.412,88 € 3.456,72 €	2.412,88 € 3.456,72 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	146.998,05 € 155.221,95 €	146.998,05 € 155.221,95 €				
Gesamtbetrag	12.106.265,69 € 12.723.105,62 €	2.099.969,24 € 1.986.563,02 €	2.366.661,13 € 2.450.696,74 €	7.639.635,32 € 8.285.845,86 €	10.770.433,09 € 11.535.547,33 €	

Vorjahreswerte sind kursiv dargestellt

*) davon aufgelaufene Zinsen € 168,22

**) davon aufgelaufene Zinsen € 193,91

Anhang zur Bilanz (5)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	2.041.141,92
Betriebskosten	€	887.143,43
Pachten	€	455,44
	€	<u>2.928.740,79</u>

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	924.596,49
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	852.144,56
	€	<u>72.451,93</u>

3. Die Position "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet u.a. 31.834,93 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
4. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u.a. 967,20 € 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 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 41.167,56 € ab.
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 3,0 Mitarbeiter beschäftigt, die alle im kaufmännischen Bereich tätig waren.

Anhang zur Bilanz (6)

4. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2022	650
Zugang 2022	43
Abgang 2022	62
Bestand zum 31.12.2022	631

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 15.766,37 € .

Die Nachschusspflicht/Haftsummen sind nach Satzungsänderung zum 10.08.2022 entfallen.

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	Manuel Tiegel
Anke Blumenstein	Ronny Walther
Heike Jantsch	Siegfried Fülle

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

9. Der Vorstand empfiehlt der Mitgliederversammlung, nach Einstellung von 35.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, eine Dividende von 2,5 % = 22.757,51 € auf die Geschäftsguthaben in Höhe von 910.300,45 € per 01.01.2022 auszuschütten.
Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 288.610,84 € soll in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt werden.

Zeulenroda - Triebes, 21.04.2023

gez. Böhm

-Vorstand-

gez. Petermann

BERICHT des
AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

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

Es fanden 4 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt in denen über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft berichtet wurde.

Der Aufsichtsrat führte drei Sitzungen ohne die Mitglieder des Vorstandes durch.

Durch den Prüfungsausschuss wurden zwei Sitzungen durchgeführt, bei denen die Buchführung der Genossenschaft geprüft wurde. Es wurden dabei keine Feststellungen getroffen.

Der Bauausschuss führte eine Sitzung, mit dem Schwerpunkt neue Baumaßnahmen durch.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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)	35.000,00 €
2. Auszahlung einer Dividende in Höhe von 2,5% auf 910.200,45 €	22.757,51 €
3. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (§ 41 Abs. 4 der Satzung)	288.610,84 €

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2022 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Zeulenroda, den 03. Mai 2023

Für den Aufsichtsrat der
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Schnabel

- Vorsitzender -