

ALLGEMEINE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

„Solidarität“

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2019

(63. 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 31.12.2019

663

Anzahl der Geschäftsanteile

5.860

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2019

€ 978.779,44

Bilanzsumme zum 31.12.2019

€ 21.186.813,43

Bestand am 31.12.2019

801 Wohnungen
106 Garagen
127 Stellplätze
1 Gewerbeeinheit
1 Gemeinschaftsraum
1 Gästewohnung

Gesamtwohnfläche

46.459,20 m²

Gesamtnutzfläche

3.818,06 m²

Verwaltung nach WEG am 31.12.2019

2 Gemeinschaften mit
16 Eigentümern und
17 Wohnungen
5 Stellplätze
6 Garagen

Mitgliedschaften

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

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

Industrie- und Handelskammer
Ostthüringen
07545 Gera
Humboldtstraße 14

Ostthüringer
Ausbildungsverbund e.V.
07548 Gera
Feuerbachstraße 9

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

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

Vorsitzender : Axel Schnabel
stellv. Vorsitzender : Heike Jantsch
Schriftführer : Götz-Peter Bierlich (ab 26.06.2019)
stellv. Schriftführer : Ronny Walther
weitere Mitglieder : Anke Blumenstein
Evelin Läßiger
Siegfried Fülle
André Kehr
Manuel Tiegel
Heinz Bolbach (bis 26.06.2019)

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

		2019	2018	2017
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m ²	4,56	4,54	4,39
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m ²	1,77	1,84	1,82
2. Vermietungssituation				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	9,6	12,4	10,5
2.2. Leerstandsquote	in %	17,5	13,7	13,2
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	0,5	0,5	0,2
3. Instandhaltung und Investitionen				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m ²	7,20	9,41	6,85
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m ²	83,48	49,55	9,85
4. Produktivität und Kosten				
4.1. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	16,4	17,2	15,2
4.2. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	458,97	419,90	407,35
4.3. EBITDA	€/m ²	22,85	26,91	29,27
5. Rentabilitätskennziffern				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	10,8	9,6	11,8
5.2. Anteil des Kapitalsdienstes an der Nettokaltmiete	in %	51,6	51,6	50,1
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	0	2,2	2,9
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	8,6	7,8	8,3
6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	38,7	44,2	43,4
6.2. Buchwerte der Gebäude	€/m ²	383,15	306,47	326,13
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m ²	428,99	344,99	365,04
6.4. Objektverschuldung	€/m ²	285,77	208,56	208,75
6.5. Cash Flow	T€	921,6	917,4	981,9
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,8	10,1	8,8

BERICHT des
VORSTANDES

über den
Geschäftsverlauf 2019

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

Konjunkturaussichten

Rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % in 2020 und 1,4 % in 2021, so bricht die Konjunktur seit März 2020 in Folge der Corona-Pandemie ein. Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörte Lieferketten stark eingeschränkt. Unterstellt, dass die Liquiditätshilfen und Zuschüsse sowie das erweiterte Kurzarbeitergeld eine Insolvenzwelle verhindern, rechnen die Experten der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mit einem Rückgang des BIP im I. Quartal 2020 um 1,9 %. Für das II. Quartal 2020 wird ein Rückgang von 9,8 %, dies ist doppelt so viel wie im I. Quartal 2009 während der Finanzkrise, erwartet. Für das Jahr 2020 wird sich das BIP, vorausgesetzt es kommt zu keiner Verschärfung der Corona-Krise, um 4,2 % verringern. Nach 2009, als das BIP um 5,8 % sank, ist dies der größte Einbruch nach der Weltwirtschaftskrise 1929-1932.

Der private Konsum, in früheren Krisen ein stabilisierender Faktor, ist sogar stärker als die gesamtgesellschaftliche Produktion um 20 % von Mitte März bis Mitte April eingebrochen. Geschäftsschließungen und Beschränkungen der Mobilität ließen die Ausgaben für Freizeit, Kultur, Reisen, Gaststätten, Friseur u. a. kurzfristig gegen Null gehen. Einige Ausgaben, wie für das Wohnen, Wasser, Energie, Finanz- und Versicherungsleistungen, wurden kaum beeinflusst. Nur langsam wird die Anpassung der Ausgaben an ein normales Konsumverhalten voranschreiten, sodass im Jahresergebnis 2020 ein Rückgang des privaten Konsums von 5,7 % erwartet wird.

Der staatlich verordnete Shutdown trifft die Wirtschaftsbereiche allerdings unterschiedlich. Die Bauwirtschaft wird zunächst relativ gering betroffen sein. Im weiteren Verlauf der Krise werden Bauprojekte zurückgestellt oder nicht beauftragt werden. Auch ist mit einem Arbeitskräfte- und Materialmangel zu rechnen. Im weiteren Verlauf ist eine Erholung absehbar, da die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen ungebrochen ist.

Wohnungsbau

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 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. 45,4 m² (Vorjahr 45,0 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 (+ 716) 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 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner, davon 1.056.721 Personen männlichen und 1.077.672 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verbuchen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % 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 altengerechten Wohnungen wird weiter steigen. Ein Mehrbedarf von rund 3.000 seniorengerechten Wohnungen pro Jahr im Freistaat Thüringen, wie im 1. Thüringer Wohnungsmarktbericht berechnet, ist realistisch. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen, nach.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Thüringen

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2019 von den Mitgliedsunternehmen 13,3 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2019 auf 419,8 Mio. Euro (2018: 411,2 Mio. Euro, 2017: 397 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2019 mit 202,6 Mio. Euro etwas unter dem Niveau des Jahres 2018 mit 207,3 Mio. Euro. Auf der anderen Seite stiegen in 2019 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf 142,8 Mio. Euro (2018: 132,3 Mio. Euro, 2017: 134 Mio. Euro).

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leer stehender Wohnungen von 21.650 auf 22.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 534 Wohnungen

in 2019 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 1.150 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 8,7 %.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 22 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.300 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen, um 2019 auf 534 Wohnungen anzusteigen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2019 5,08 Euro/m² (Dezember 2018: 5,01 Euro/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,4 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2019 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,19 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,09 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 war/ist die Umsetzung des 2. Bauabschnittes im Stadtumbaugebiet Rötlein (Otto-Grotewohl-Ring).

Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (o. Beko) konnten, beeinflusst durch den Neubezug des Otto-Grotewohl-Ring 3,5,7, sowie Stilllegung nicht mehr zur Vermietung stehender Wohnungen, auf 2.261,9 T€ gesteigert werden. (Vorjahr 2.259,2 T€). Die durchschnittliche Miethöhe beläuft sich auf 4,56 €/m² und liegt damit um 0,20 €/m² niedriger als im Thüringer Durchschnitt.

Die AWG besitzt 801 Wohnungen. Von diesen sind 98 Wohnungen nicht mehr in der aktiven Vermietung. Sie befinden sich alle im Stadtumbaugebiet Rötlein. Die Belegungsquote verringerte sich geringfügig auf 82,4 % (Vorjahr 84,7 %). Es konnten 124 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 109 WE) Der Schwerpunkt dabei lag auf dem Stadtumbaugebiet „Rötlein“ mit 64 WE. Die bisher neu hinzu gekommenen Wohnungen weisen keinen Leerstand auf.

Die Erlösschmälerung stiegen auf 324,7 T€ an. (Vorjahr 275,3 T€) Dies ist im Zusammenhang mit den Planungen für den Stadtumbau zu sehen.

Im Berichtsjahr haben 38 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 43) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 23 Wohnungen wieder neu belegt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei ebenfalls im Stadtumbaugebiet.

Die Fluktuationsquote verringerte sich weiter von 5,4 % (2018) auf 4,7 % im Berichtsjahr. Die durchschnittliche Fluktuationsrate in Thüringen bei Genossenschaften beläuft sich auf 7,4 %, bei Wohnungsgesellschaften auf 10,8 %.

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.

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 Neubezug des Umbaus Otto-Grotewohl-Ring 3, 5, 7 mit 28 Wohnungen konnte erst zum 01.08.2019 erfolgen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Der im Zuge des 2. Bauabschnittes vorgesehene Neubau Otto-Grotewohl-Ring 1 (mit 24 Wohnungen) wird auf Grund der fehlenden Handwerkerkapazitäten und überlagert durch „Corona“ voraussichtlich erst im Juli 2020 bezugsfertig sein.

Im Jahr 2019 wurden im Wohngebäude Untere Höhlerreihe 2 insgesamt 9 Wohnungen und 9 Stellplätzen von 2 Eigentümern erworben. Die Wohnungen sind alle mit einem Aufzug erschlossen. Die Genossenschaft besitzt in diesem Gebäude somit 11 von 13 Wohneinheiten.

Bau und Instandhaltung

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 293,0 T€ (7,20 €/m² Wohnfläche, Vj. 9,41 €/m²). Davon entfielen 220,0 T€ (Vorjahr 301,9 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

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

Der Gesamtaufwand für 2019, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Erhaltungs-, Reparatur- und Neubaumaßnahmen belief sich auf 5.294,2 T€.

Verwaltertätigkeit

Die bisher ausgeübte Verwaltertätigkeit nach Wohnungseigentumsgesetz wird zum 31.12.2019 aus steuerrechtlichen Gründen aufgegeben.

Die bis dahin laufenden Verträge wurden durch die AWG nicht verlängert.

Alle Gemeinschaften konnten mit neuen Verträgen in die SVG Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH (100 %-ige Tochter der AWG) überführt werden.

Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung beliefen sich noch auf 3,45 T€ (Vorjahr 14,5 T€).

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2019 folgendes Bild.

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	19.810,7	93,5	17.430,6	93,1
Finanzanlagen	115,0	0,5	28,3	0,1
Anlagevermögen	19.925,7	94,0	17.458,9	93,2
Vorräte	9,9	0,0	11,9	0,1
Unfertige Leistungen	778,6	3,7	783,1	4,2
Sonst. Umlaufvermögen	439,5	2,1	433,0	2,3
Umlaufvermögen	1.228,0	5,8	1.227,9	6,6
Abgrenzungsposten	33,1	0,2	38,5	0,2
Gesamtvermögen	21.186,9	100,0	18.725,3	100,0

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 747,66 T€ (darin enthalten Sonder-AfA in Höhe von 274,79 T€ für das Gebäude des 3. Bauabschnitt), die Aktivierung des Umbauobjektes OGR 3, 5, 7 (2.507,3 T€) sowie Anlagen im Bau in Höhe von 2.020,4 T€ maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 2.380,1 T€ erhöht. (Vorjahr -726,0 T€)

Die Finanzanlagen belaufen sich auf 115,0 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 12,4 T€. (Vorjahr 11,4 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 34,7 T€ (Vorjahr 125,7 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 54,7 T€ (Vorjahr 41,7 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 247,2 T€ (Vorjahr 190,7 T€) wieder.

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Geschäftsguthaben	978,8		996,7	
Rücklagen	7.218,6		7.263,8	
Bilanzgewinn	6,8		6,8	
Eigenkapital	8.204,2	38,7	8.267,3	44,2
Rückstellungen	255,3	1,2	50,3	0,3
Dauerfinanzierungsmittel	11.788,6	55,6	9.363,2	50,0
andere Verbindlichkeiten	935,1	4,4	1.041,3	5,6
Verbindlichkeiten	12.723,7	60,0	10.404,5	55,6
Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	3,2	0,0
Gesamtkapital	21.186,9	100,0	18.725,3	100,0

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 833,98 T€ sowie Darlehensaufnahmen zur Finanzierung des Bauobjektes in Höhe von 3.259,4 T€ auf 11.788,6 T€ (Vorjahr 9.363,2 T€) erhöht.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2019 auf 1.741.294,85 € (Vorjahr 2.025.667 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m²) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 37,85 €/m². Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 46,96 €/m² (Vorjahr 54,63 €/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.

Bei einem von der Deutschen Kreditbank durchgeführtem Ratingverfahren erreichte die Genossenschaft die sehr gute Note 1 (A).

Sonstige Aktivitäten

Die auf Wunsch der Mitglieder eingerichtete Gästewohnung und der Gemeinschaftsraum wurden gut in Anspruch genommen. Die Vermietungserlöse hieraus beliefen sich auf 5,44 T€ (Vorjahr 5,49 T€).

Im Jahr 2019 wurde gemeinsam mit dem Bund freischaffender Architekten ein Architektenwettbewerb unter dem Motto „Statt, Land, Flucht“ durchgeführt. Die Durchführung erfolgte ausschließlich Papierlos. Teilnahmeberechtigt waren Hoch- und Fachschulen sowie Einzelstudenten bzw. Studentengruppen. Im Wettbewerbsauftrag ging es darum, exemplarisch

an den Wohngebieten der AWG in Zeulenroda Ost (72 WE) und West (200 WE) Möglichkeiten der Weiterentwicklung der Gebiete unter Berücksichtigung der demografischen Verhältnisse aufzuzeigen. Die Ergebnisse sollen auch überregional nutzbar sein.

Im August 2019 fand in Berlin die Jurysitzung statt. Ihr gehörten unter anderen, der Präsident des VfA Herr Matthias Irmscher und MdB Herr Volkmar Vogel an.

Anlässlich der VfA Delegiertenversammlung im November in Osnabrück wurde die Preisverleihung durchgeführt.

Im Juni 2019 wurde anlässlich des Richtfestes für den Neubau Otto-Grotewohl-Ring 1, ein Tag der offenen Tür für den bereits weitgehend fertig gestellten Umbau, Otto-Grotewohl-Ring 3, 5, 7 durchgeführt. Dieser wurde sehr gut von vielen AWG-Mitgliedern und weiteren Interessenten angenommen.

Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2020

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2019 trotz schwieriger Rahmenbedingungen stabil gehalten werden. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag ist ausschließlich durch die vom Wasser-Abwasser-Zweckverband Zeulenroda gestellten Beitragsbescheide in Höhe von knapp 170 T€ entstanden. Der Vorstand wird die Grundlagen der Bescheide und deren Erstellung rechtlich prüfen lassen.

Für das Jahr 2020 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2020 wird die mieten- und bestandsorientierte Geschäftspolitik mit der Fertigstellung und Bezug des 2. Bauabschnittes (Neubau Otto-Grotewohl-Ring 1) kontinuierlich fortgesetzt.

Parallel dazu wird die Planung für das, für den 3. Bauabschnitt vorgesehene, Wohnhaus Otto-Grotewohl-Ring 13-23 voran getrieben. Hier werden die derzeit noch dort lebenden Bewohner bereits in Austauschwohnungen der Genossenschaft umgesetzt. Das Gebäude soll bis 30.07.20 leer gezogen sein, so dass ab September (Ende der Brutzzeit) mit der Entkernung und dem Rückbau der beiden Aufgänge Nr. 13 und 15 begonnen werden kann. Durch eine vorgelagerte Laubenganganlage mit 2 Treppenhaus- und Aufzugsanlagen sind dann alle 54 Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Die Inanspruchnahme von Zuschussprogrammen des Landes Thüringen und KfW – Darlehen werden derzeit noch geprüft.

Für das Jahr 2020 sind Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung sowie Stadtumbau in Höhe von ca. 300 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 2019

BILANZ AKTIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4,00	4,00	4,00	4,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.218.966,00		15.044.115,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	426.975,19		444.158,19	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.095,00		4.915,00	
5. Anlagen im Bau	2.020.414,92		1.796.196,78	
6. Bauvorbereitungskosten	13.388,65	19.810.674,03	13.388,65	17.430.607,89
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	86.714,12		0,00	
3. Andere Finanzanlagen	3.300,00	115.014,12	3.300,00	28.300,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		<u>19.925.692,15</u>		<u>17.458.911,89</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	778.579,35		783.076,99	
2. Andere Vorräte	9.850,86		11.852,32	
3. Geleistete Anzahlungen	18.672,96	807.103,17	15.280,68	810.209,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	14.986,70		14.155,92	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.687,91		41.718,06	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.718,62		125.675,20	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	69.259,89	173.653,12	45.412,68	226.961,86
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>247.236,85</u>		<u>190.723,72</u>
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		<u>1.227.993,14</u>		<u>1.227.895,57</u>
Übertrag nach Blatt 2		21.153.685,29		18.686.807,46

BILANZ AKTIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		21.153.685,29		18.686.807,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten	31.448,00		35.601,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.680,14	33.128,14	2.924,77	38.525,77
		<hr/>		<hr/>
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT		33.128,14		38.525,77
		<hr/>		<hr/>
BILANZSUMME		<u>21.186.813,43</u>		<u>18.725.333,23</u>

BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.080,00		36.800,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	934.379,44		958.012,66	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.320,00	978.779,44	1.920,00	996.732,66
<i>davon Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	<i>0,00</i>		<i>301,00</i>	
II. Kapitalrücklage	62.030,89	62.030,89	61.530,89	61.530,89
III. Ergebn isrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (Aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen € 0,00)	4.139.046,99		4.184.805,35	
2. Gesetzliche Rücklage	307.000,00		307.000,00	
3. Andere Ergebn isrücklagen	2.710.500,00	7.156.546,99	2.710.500,00	7.202.305,35
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	6.777,78		6.491,74	
2. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-45.758,36		183.286,04	
3. Einstellung in / Entnahme aus Ergebn isrücklagen	45.758,36	6.777,78	-183.000,00	6.777,78
EIGENKAPITAL GESAMT		<u>8.204.135,10</u>		<u>8.267.346,68</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Sonstige Rückstellungen	255.259,03	255.259,03	50.264,00	50.264,00
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT		<u>255.259,03</u>		<u>50.264,00</u>
Übertrag nach Blatt 2		8.459.394,13		8.317.610,68

BILANZ PASSIVSEITE (2)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		8.459.394,13		8.317.610,68
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.788.869,08		9.363.505,21
2. Erhaltene Anzahlungen		769.077,22		818.919,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.552,19		10.982,68
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		153.578,32		175.561,73
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.011,05		5.565,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten		6.596,78		30.025,70
		<u>12.723.684,64</u>		<u>10.404.559,68</u>
<i>davon aus Steuern</i>		2.612,04		24.517,42
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>		<u>0,00</u>		<u>1.982,74</u>
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>12.723.684,64</u>		<u>10.404.559,68</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>3.734,66</u>		<u>3.162,87</u>
BILANZSUMME		<u>21.186.813,43</u>		<u>18.725.333,23</u>

GEWINN - und
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2019 - 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	2.731.054,53		2.782.945,42	
b) aus Betreuungstätigkeit	3.454,56		14.521,92	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.406,78	2.760.915,87	21.896,60	2.819.363,94
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.497,64		-10.636,98
3. Andere aktivierte Eigenleistung		48.180,58		52.725,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		45.848,15		35.919,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.189.947,11		-1.209.425,85	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-28.614,94	-1.218.562,05	-15.670,43	-1.225.096,28
 ROHERGEBNIS		 1.631.884,91		 1.672.276,46
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-265.328,06		-285.073,51	
b) soziale Abgaben	-58.065,46	-323.393,52	-61.372,33	-346.445,84
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		-757.864,79		-738.789,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-311.741,92		-155.833,61
9. Erträge aus Finanzanlagen		5.066,00		10.066,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		5.000,00		10.000,00
 Übertrag nach Blatt 2		 243.950,68		 441.273,29

Gewinn- und Verlustrechnung (2)

		Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
		Summe		Summe
Übertrag von Blatt 1		243.950,68		441.273,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.496,50		3.881,24
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		3.380,35		3.819,25
Zinsen und ähnliche				
11. Aufwendungen		-225.490,39		-194.153,34
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
 ERGEBNIS NACH STEUERN		 21.956,79		 251.001,19
12. Sonstige Steuern		<u>-67.715,15</u>		<u>-67.715,15</u>
 JAHRESFEHLBETRAG(-) JAHRESÜBERSCHUSS		 <u><u>-45.758,36</u></u>		 <u><u>183.286,04</u></u>
13. Gewinnvortrag		6.777,78		6.491,74
14. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		45.758,36		0,00
15. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in die gesetzliche Rücklage		0,00		-18.500,00
16. Einstellungen aus dem Jahres- überschuß in Ergebnizrücklagen		<u>0,00</u>		<u>-164.500,00</u>
 BILANZGEWINN		 <u><u>6.777,78</u></u>		 <u><u>6.777,78</u></u>

A N H A N G

zum

31. Dezember 2019

Anhang zur Bilanz (1)

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

B. ERLÄUTERUNG zu den BILANZIERUNGS- und BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anhang zur Bilanz (2)

C. ERLÄUTERUNGEN zur BILANZ und zur GEWINN- und VERLUSTRECHNUNG
I. Bilanz
1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge (Geschäftsjahr)	Abgänge (Geschäftsjahr)	Umbuchungen (Geschäftsjahr)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2019	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Zwischensumme	90.843,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	90.839,94 €	4,00 €	0,00 €
SACHANLAGEN							
Grundstücke mit Wohnbauten	26.058.815,69 €	406.390,12 €	2.984.333,68 €	2.507.322,67 €	8.769.228,80 €	17.218.966,00 €	738.861,79 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.067,70 €				450.092,51 €	426.975,19 €	17.183,00 €
Grundstücke ohne Bauten	127.834,27 €					127.834,27 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.799,91 €				103.704,91 €	3.095,00 €	1.820,00 €
Anlagen im Bau	1.796.196,78 €	2.731.540,81 €		-2.507.322,67 €		2.020.414,92 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	13.388,65 €					13.388,65 €	0,00 €
Zwischensumme	28.980.103,00 €	3.137.930,93 €	2.984.333,68 €	0,00 €	9.323.026,22 €	19.810.674,03 €	757.864,79 €
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €					25.000,00 €	0,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00 €			86.714,12 €		86.714,12 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.300,00 €					3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	28.300,00 €	0,00 €	0,00 €	86.714,12 €	0,00 €	115.014,12 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	29.099.246,94 €	3.137.930,93 €	2.984.333,68 €	86.714,12 €	9.413.866,16 €	19.925.692,15 €	757.864,79 €

Im Geschäftsjahr erfolgte die Umgliederung eines ausgereichten Darlehens vom Umlaufvermögen in die Finanzanlagen, da es ab sofort als langfristig angesehen wird.

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 778.579,35 € (Vorjahr 783.076,99 €).
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	61.530,89	500,00	0,00	62.030,89
Ergebnisrücklagen				
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	4.184.805,35	0,00	45.758,36	4.139.046,99
(2) Gesetzliche Rücklage	307.000,00	0,00	0,00	307.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	2.710.500,00	0,00	0,00	2.710.500,00

6. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:
 - ca. 170.000 € für Kosten im Zusammenhang mit Abwasserausbaubeiträgen früherer Jahre
 - ca. 30.000 € für Kosten der Hausbewirtschaftung
 - ca. 21.000 € für Hausgeldabrechnungen bei Eigentümergemeinschaften
7. Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um Mietvorauszahlungen.
8. Ein Bestellobligo besteht per 31.12.2019 in Höhe von 964.275,00 €

Anhang zur Bilanz (4)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon Besicherung	
		bis zu 1 Jahr	zwi. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	Volumen	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.788.869,08 € 9.363.505,21 €	*) 961.106,93 € **) 866.717,97 €	4.703.024,68 € 3.927.340,09 €	6.124.737,47 € 4.569.447,15 €	11.788.869,08 € 9.363.505,21 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	769.077,22 € 818.919,36 €	769.077,22 € 818.919,36 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.552,19 € 10.982,68 €	3.552,19 € 10.982,68 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.578,32 € 175.561,73 €	153.578,32 € 175.561,73 €				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.011,05 € 5.565,00 €	2.011,05 € 5.565,00 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.596,78 € 30.025,70 €	6.596,78 € 30.025,70 €				
Gesamtbetrag	12.723.684,64 € 10.404.559,68 €	1.895.922,49 € 1.907.772,44 €	4.703.024,68 € 3.927.340,09 €	6.124.737,47 € 4.569.447,15 €	11.788.869,08 € 9.363.505,21 €	

Vorjahreswerte sind *kursiv* dargestellt

*) davon aufgelaufene Zinsen € 243,05

**) davon aufgelaufene Zinsen € 266,55

Anhang zur Bilanz (5)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	1.937.208,01
Betriebskosten	€	793.391,08
Pachten	€	455,44
	€	<u>2.731.054,53</u>

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	778.579,35
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	783.076,99
	€	<u>-4.497,64</u>

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. 28.861,63 € die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
5. Im Geschäftsjahr wurde eine Sonderabschreibung auf das Gebäude des 3. Bauabschnittes im Otto-Grotewohl-Ring in Höhe von 274.791,00 € vorgenommen. Diese spiegelt sich in der Position "Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen" wieder.
6. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u.a. 169.398,68 € 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 Höllerreihe 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 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.377,76 € 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 01.01.2019	673
Zugang 2019	35
Abgang 2019	45
Bestand zum 31.12.2019	663

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 23.633,22 €

Die Haftsummen veränderten sich im Geschäftsjahr um -1.600,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 106.080,00 €

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.)	Heike Jantsch
Goetz-Peter Bierlich (ab 06/2019)	André Kehr
Anke Blumenstein	Eveline Läßiger
Heinz Bolbach (bis 06/2019)	Manuel Tiegel
Siegfried Fülle	Ronny Walther

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

Zeulenroda - Triebes, 08.05.2020

Böhm Petermann
- Vorstand -

Vorschlag des Vorstandes zur Deckung des Jahresfehlbetrages

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 45.758,36 € der Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen. Der bisher vorhandene Bilanzgewinn in Höhe von 6.777,78 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Zeulenroda, den 08. Mai 2020

Der Vorstand

gez. Böhm

gez. Petermann

BERICHT des
AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Vorstand hat ihn in 5 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Der Prüfungsausschuss führte 3 Sitzungen durch.

Der Bauausschuss führte 4 Sitzungen, davon 2 mit Begehung der Baustellen, durch.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 Deckung des Jahresfehlbetrages wird zugestimmt.

Der Generalversammlung wird empfohlen, den Jahresfehlbetrag

in Höhe von 45.758,36 € der Rücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG zu entnehmen.

Der bisher vorhandene Bilanzgewinn in Höhe von 6.777,78 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2019 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Nach 26 aktiven Jahren im Aufsichtsrat und seit 2014 dessen Vorsitzender, wurde Herr Heinz Bolbach zu der am 26.06.2019 stattgefundenen Generalversammlung in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Der Aufsichtsrat spricht ihm den Dank und die Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Zeulenroda, den 20. Mai 2020

Für den Aufsichtsrat der
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Schnabel

- Vorsitzender -