

ALLGEMEINE  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

*„Solidarität“*

ZEULENRODA EG

GESCHÄFTSBERICHT

2023

(67. 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



## ÜBERBLICK

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 31.12.2023

621

Anzahl der Geschäftsanteile

5.483

Höhe eines Geschäftsanteiles

€ 160,00

Höhe der Geschäftsguthaben am 31.12.2023

€ 924.992,75

Bilanzsumme zum 31.12.2023

€ 21.290.131,74

Bestand am 31.12.2023

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

Gesamtwohnfläche

43.560,05 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche

3.818,06 m<sup>2</sup>

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 : Heike Jantsch  
stellv. Vorsitzender : Axel Schnabel  
Schriftführer : Angela Kaufhold  
stellv. Schriftführer : Ronny Walther  
weitere Mitglieder : Götz-Peter Bierlich  
Anke Blumenstein  
Siegfried Fülle  
André Kehr

## V O R S T A N D

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

Silvio Petermann  
Dipl.- Kaufmann  
Dorfstraße 49  
07768 Freienorla

### Ausgewählte Kennzahlen

		<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>				
1.1. Durchschnittliche monatliche Wohnungs-Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	4,89	4,88	4,84
1.2. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>	2,40	2,24	2,07
<b>2. Vermietungssituation</b>				
2.1. Erlösschmälerungen Sollmieten	in %	17,0	15,8	15,0
2.2. Leerstandsquote	in %	21,7	19,7	19,2
2.3. Verhältnis Mietforderungen / Umsatzerlöse	in %	1,4	0,9	0,5
<b>3. Instandhaltung und Investitionen</b>				
3.1. Instandhaltungskostensatz	€/m <sup>2</sup>	10,18	7,56	5,88
3.2. Investitionen in den Bestand	€/m <sup>2</sup>	14,18	8,02	8,21
<b>4. Produktivität und Kosten</b>				
4.1. Verhältnis Personalaufwand zu Umsatzerlösen aller Beschäftigten	in %	14,0	15,2	15,3
4.2. Verwaltungskostensatz				
a) Hausbewirtschaftung incl. Mitgliederverwaltung	€/ME	506,71	544,89	504,11
4.3. EBITDA	€/m <sup>2</sup>	24,27	27,46	29,35
<b>5. Rentabilitätskennziffern</b>				
5.1. Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	in %	10,8	11,4	12,1
5.2. Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete	in %	49,3	48,7	48,6
5.3. Eigenkapitalrentabilität	in %	2,5	3,8	4,6
5.4. Mietenmultiplikator	Faktor	9,2	9,3	9,6
<b>6. Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>				
6.1. Eigenkapitalquote	in %	43,9	42,0	40,6
6.2. Buchwerte der Gebäude	€/m <sup>2</sup>	407,82	423,54	432,79
6.3. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	€/m <sup>2</sup>	450,17	466,22	478,93
6.4. Objektverschuldung	€/m <sup>2</sup>	241,33	261,98	280,65
6.5. Cash Flow	T€	417,10	1.330,3	707,0
6.6. Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	23,6	7,8	16,1

BERICHT des  
VORSTANDES

über den  
Geschäftsverlauf 2023

## **I. Gesamtwirtschaftliche Lage**

### **Konjunkturelle Entwicklung**

Die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 haben sich nicht erfüllt. Statt eines, wenn auch geringen Wachstums, ist nunmehr ein Rückgang zu verzeichnen. Laut Statistischem Bundesamt ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Ein Jahr zuvor hatte es nach jüngsten Berechnungen noch 1,9 % Wachstum gegeben. Die trotz einiger Rückgänge nach wie vor hohen Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 nicht fortsetzte.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

### **Konjunkturaussichten**

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, gehen für das Jahr 2024 deutlich auseinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der weltweiten Krisen und des Streits um den Bundeshaushalt einen Rückgang des BIP um voraussichtlich 0,5 %. Für diese Prognose untersuchten Forscher des IW insbesondere die Auswirkungen entfallender Staatsausgaben von 20 Mrd. Euro.

Das IW erwartet keine Senkung der Zinsen und rechnet deshalb mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bauwirtschaft. Im Bereich der Dienstleistungen sehen sie für 2024 einen leichten Aufwärtstrend, da bei der Inflation mit Entspannung gerechnet wird. So werden die Verbraucherpreise voraussichtlich mit durchschnittlich 3 % nur noch halb so stark steigen wie 2023.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2023/2024 ein Plus von 0,7 % für das Jahr 2024. Im Jahr 2023 bremsten rückläufige Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Im Jahr 2024 dürften eine sinkende Inflation und steigende Einkommen zu einer verhaltenen Erholung führen

### **Wohnungsbau**

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 1.200.595 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2021 einen Zugang von 0,3 % bzw. 3.622 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine Wohnfläche von 82,7 m<sup>2</sup>. Rein rechnerisch kamen 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen rechnerisch 2,4 Räume oder 46,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Ein Zugang an Wohnungen war in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit über 612 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 aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2022 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 564 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 582 und in den Landkreisen 559 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

## **Demografische Entwicklung**

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3 % (+1.122.000 Personen) gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Diese Entwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1.455.000 zurückzuführen (2021: 329.000), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine). Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 327.000 (2021: 228.000).

Am 30. September 2023 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.123.783 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2023 um 3.063 Personen bzw. um 0,1 %. Im Vergleich zum 30. September 2022 nahm die Bevölkerung Thüringens um 2.436 Personen bzw. ebenfalls um 0,1 % ab. Von Januar bis September 2023 wurden in Thüringen 9.812 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.652 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 9.954 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Den größten Einwohnergewinn im Vergleich mit dem 30. September 2022 hatten die Städte Gera und Suhl mit jeweils 1,5 %. Die höchsten Einwohnerverluste mit jeweils -0,7 % verzeichneten die Kreise Hildburghausen, Greiz und der Saale-Orla-Kreis.

Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

## **Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Thüringen**

Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 annähernd 15,2 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand, annähernd die Hälfte davon in Modernisierungsmaßnahmen. Der größte Anteil davon entfällt auf die 90er Jahre und die Beseitigung des Sanierungsstaus. Seit dem Jahr 2005 halten sich die jährlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung die Waage. Seit 2010 wird anteilig deutlich mehr für Instandhaltung/-setzung als für Modernisierung, bei steigender Tendenz in beiden Bereichen, aufgewendet. Aber auch der Neubau war und ist wichtig. Mit annähernd 1,6 Mrd. Euro umfasst dieser rund 10 % der Investitionen.

Ende 2023 standen insgesamt 20.960 bewirtschaftete Wohnungen leer. Damit verringerte sich die Leerstandsquote von 8,1 % auf 7,9 %. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar stieg der Leerstand um 150 Wohnungen (mehrheitlich wegen Mieterwechsel) an. Die Leerstandsquote der

drei Städte erhöhte sich auf 4,0 %. Im ländlichen Raum verringerte sich der Leerstand um 450 Wohnungen, die Leerstandsquote sank auf 9,5 %.

Die Leerstandsquoten der Genossenschaften verringerten sich bzw. blieben im Fall der kleinen Genossenschaften annähernd konstant. Ursächlich für diese Entwicklung ist die große Anzahl geflüchteter Menschen, insbesondere auch aus der Ukraine. Wohnungen wurden sowohl an die Landkreise und Städte als auch direkt an die Geflüchteten vermietet.

Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor mangelnde Nachfrage (7.330 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.250 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Zählt man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer. Dazu gerechnet werden müssten noch rund 1.100 Wohnungen, die stillgelegt wurden und abgerissen werden sollen

Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,4 % bis 11,1 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,5 % bis 18,5 % und große Genossenschaften 1,3 % bis 13,8 % aus.

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2022 bei 5,17 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 5,06 Euro/m<sup>2</sup>), die mittlere Sollmiete der Wohnungen betrug 5,20 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 5,00 Euro/m<sup>2</sup>). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m<sup>2</sup> in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,52 Euro/m<sup>2</sup> in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2022 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,01 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 3,59 Euro/m<sup>2</sup>.

Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Daran haben auch die sich verschlechternden Rahmenbedingungen vorerst wenig geändert. Das Jahr 2022 war eines der schwierigsten Jahre seit 1989. Es stellte die Unternehmen und ihre Mieter vor große Herausforderungen.

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 und verlässliche Förderpolitik des Landes Thüringen einzufordern.

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.

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) im Jahr 2023 nicht weiter verfolgt.

### **Hausbewirtschaftung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (o. Beko) konnten, beeinflusst durch das Wirksam werden von Neuvertragsmieten nach Neubezug, auf 2.384,3 T€ gesteigert werden. (Vorjahr 2.376,3 T€). Die durchschnittliche Miethöhe beläuft sich auf 4,89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,88 €/m<sup>2</sup>).

Die AWG besitzt 747 Wohnungen. Von diesen sind 56 Wohnungen nicht mehr in der aktiven Vermietung. Sie befinden sich alle im Stadtumbaugebiet Rötlein. Die Belegungsquote nahm um 2,0 %, auf 78,3 % ab. (Vorjahr 80,3 %). Es konnten 151 Wohnungen noch nicht wieder belegt werden. (Vorjahr 137 WE) Der Leerstand verteilt sich schwerpunktmäßig auf die Gebiete Zeulenroda West (51 WE) und das Stadtumbaugebiet „Rötlein“ (78 WE).

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

Die Höhe der Mietschulden belief sich zum 31.12.23 auf 41,5 T€. Im Zuge des Jahresabschlusses wurden 0,97 T€ (Vj 1,34 T€) als uneinbringlich abgeschrieben.

Die Erlösschmälerung stiegen auf 415,1 T€ an (Vorjahr 383,3 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 53 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 46) ihren Dauernutzungsvertrag gekündigt, davon konnten 37 Wohnungen wieder neu belegt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Stadtumbaugebiet. Hierbei machen sich auch die demografischen Änderungen bemerkbar.

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 7,6 %. 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 2022 wurden die Vorauszahlungen im Bereich der Heizkosten, zum Teil sehr stark angehoben.

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. Für das Jahr 2023 wurden 8,6 ct/kWh für Gas berechnet. Der staatlich regulierte und gedeckelte Preis betrug 12 ct/kWh.

Der Preis für die kWh Wärme, in den mit Nahwärme versorgten Gebieten wurde auf 9,5 ct/kWh gedeckelt.

Es konnte festgestellt werden, dass sowohl in Gas als auch mit Nahwärme versorgten Gebieten, ca. 15 % der Energiemenge (gegenüber dem Vorjahr) eingespart wurden.

## Bau und Instandhaltung

Der Instandsetzungsaufwand belief sich auf 404,0 T€ (10,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Vj. 7,56 €/m<sup>2</sup>). Davon entfielen 396,8 T€ (Vorjahr 319,3 T€) auf Fremdkosten für Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen. Die größten Baumaßnahmen waren dabei die Verlegung von Abwasserleitungen, um damit Hebeanlagen still legen zu können sowie der Ersatz eines 30 Jahre alten Gaskessels. Für diese beiden Maßnahmen wurden ca. 130 T€ aufgewandt.

Wie in den vergangenen Jahren auch, wurden neu vermietete Wohnungen vor dem Bezug saniert. Dafür wurden 33,1 T€ (Vorjahr 53,7 T€) aufgewandt.

Der Gesamtaufwand für 2023, incl. der eigenen Verwaltungsleistungen für die Vorbereitung und Durchführung der Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, belief sich auf 443,44 T€ (Vj 349,57 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 2023 nicht weiter verfolgt, jedoch alle Ausschreibungen bis Leistungsphase 7 (HOAI) fertig gestellt.

Im 1. Quartal 2024 wurden die zur Umsetzung des 3. BA notwendigen Gewerke ausgeschrieben, um einen belastbaren Baupreis zu ermitteln. Die Ergebnisse werden im Aufsichtsrat besprochen und danach soll entschieden werden, wie weiter verfahren wird.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2023 folgendes Bild.

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
<b>Vermögensstruktur</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,3	0,0	0,8	0,0
Sachanlagen	19.132,4	90,0	19.507,5	89,4
Finanzanlagen	28,3	0,1	67,7	0,3
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19.164,0</b>	<b>90,1</b>	<b>19.576,0</b>	<b>89,7</b>
Vorräte	7,6	0,0	8,1	0,0
Unfertige Leistungen	881,8	4,1	924,6	4,2
Sonst. Umlaufvermögen	1.220,0	5,7	1.293,6	5,9
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.109,4</b>	<b>9,8</b>	<b>2.226,3</b>	<b>10,2</b>
<b>Abgrenzungsposten</b>	<b>16,7</b>	<b>0,1</b>	<b>21,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21.290,1</b>	<b>100,0</b>	<b>21.823,6</b>	<b>100,0</b>

Der Wert des Sachanlagevermögens wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung der Wohnbauten in Höhe von 540,1 T€ und die Nachaktivierung von Arbeiten in Höhe von 9,2 T€ sowie Erhöhung der Bauvorbereitungskosten für den 3. BA in Höhe von 155,1 T€ maßgeblich beeinflusst. Auf Grund dessen hat es sich im Saldo um 375,0 T€ verringert (Vorjahr Verringerung um 521,2 T€).

Die Finanzanlagen belaufen sich auf 28,3 T€ (Vorjahr 67,7 T€). Die Verringerung ist auf die vollständige Rückführung eines an die SVG mbH ausgereichten Darlehens zurückzuführen. In den Finanzanlagen enthalten ist die Beteiligung an der SVG mit 25,0 T€. Das Geschäftsjahr der SVG schloss mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 9,8 T€. (Vorjahr 41,1 T€).

In der Position „Sonstiges Umlaufvermögen“ spiegeln sich im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung in Höhe von 41,5 T€ (Vorjahr 25,3 T€), Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 221,5 T€ (Vorjahr 49,2 T€) und die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 799,3 T€ (Vorjahr 745,5 T€) wieder.

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
<b>Kapitalstruktur</b>				
Geschäftsguthaben	925,0		943,0	
Rücklagen	8.218,3		7.904,7	
Bilanzgewinn	211,1		311,4	
<b>Eigenkapital</b>	<b>9.354,4</b>	<b>43,9</b>	<b>9.159,1</b>	<b>42,0</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>190,8</b>	<b>0,9</b>	<b>550,2</b>	<b>2,5</b>
Dauerfinanzierungsmittel	9.958,0	46,8	10.770,3	49,4
andere Verbindlichkeiten	1.779,2	8,4	1.336,0	6,1
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>11.737,2</b>	<b>55,1</b>	<b>12.106,2</b>	<b>55,5</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>	<b>8,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>21.290,1</b>	<b>100,0</b>	<b>21.823,5</b>	<b>100,0</b>

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr durch planmäßige Tilgung der Verbindlichkeiten in Höhe von 812,3 T€ (Vorjahr 765,1 T€) verringert.

Die Höhe der Altverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2023 auf 1.068.671 € (Vorjahr 1.215.492 €). Bei Zugrundelegung der damaligen Wohnfläche (46.001 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Betrag in Höhe von 23,23 €/m<sup>2</sup>. Da zwei Gebäude zurückgebaut wurden und keine Altschuldenentlastung für diese Flächen stattfand, ergibt sich ein Betrag in Höhe von 28,82 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 32,78 €/m<sup>2</sup>). Die Altverbindlichkeiten werden voraussichtlich 2030 vollständig getilgt sein.

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 8,83 T€ (Vorjahr 5,90 T€).

Im Juni 2023 wurde die Generalversammlung für das 66. Geschäftsjahr (2022) durchgeführt. Die Mitglieder beschlossen eine Dividendenzahlung in Höhe von 2,0 %.

## **Ausblick und Entwicklung der Genossenschaft im Jahr 2024**

Insgesamt konnte die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft im Jahr 2023 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stabil gehalten und ein positives Jahresergebnis erzielt werden.

Für das Jahr 2024 wird wieder mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 sind Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung sowie Stadtumbau in Höhe von ca. 300 T€ geplant. Diese sollen für Wohnungsmodernisierungen (vor Neubezug), Optimierung von Heizungsanlagen und Erneuerungen von Leitungsführungen 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 2023

### BILANZ AKTIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.282,00	3.282,00	803,00	803,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.178.135,00		18.703.901,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	397.743,61		402.896,61	
3. Grundstücke ohne Bauten	127.834,27		127.834,27	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		0,00	
5. Anlagen im Bau	9.590,72		9.590,72	
6. Bauvorbereitungskosten	419.153,39	19.132.456,99	263.246,97	19.507.469,57
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		39.449,99	
3. Andere Finanzanlagen	3.300,00	28.300,00	3.300,00	67.749,99
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<u>19.164.038,99</u>		<u>19.576.022,56</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	881.770,60		924.596,49	
2. Andere Vorräte	7.551,56		8.124,25	
3. Geleistete Anzahlungen	54.143,04	943.465,20	378.118,44	1.310.839,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	41.548,21		25.281,16	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	221.507,34		49.256,26	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.724,96		13.289,24	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	94.862,69	366.643,20	82.175,88	170.002,54
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>799.297,59</u>		<u>745.493,62</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN GESAMT</b>		<u>2.109.405,99</u>		<u>2.226.335,34</u>
Übertrag nach Blatt 2		21.273.444,98		21.802.357,90

**BILANZ AKTIVSEITE (2)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		21.273.444,98		21.802.357,90
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	14.830,00		18.985,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.856,76	16.686,76	2.260,00	21.245,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN GESAMT		<u>16.686,76</u>		<u>21.245,00</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>21.290.131,74</u></u>		<u><u>21.823.602,90</u></u>

### BILANZ PASSIVSEITE (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.760,00		48.480,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	872.352,75		894.534,08	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.880,00	924.992,75	0,00	943.014,08
<i>davon Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:</i>	<i>0,00</i>		<i>640,00</i>	
II. Kapitalrücklage	65.155,89	65.155,89	64.305,89	64.305,89
III. Ergebnisrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (Aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen € 0,00)	4.139.046,99		4.139.046,99	
2. Gesetzliche Rücklage	433.000,00		409.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.581.058,18	8.153.105,17	3.292.339,34	7.840.386,33
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	288.718,84		0,00	
2. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	235.100,61		346.368,35	
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-312.718,84	211.100,61	-35.000,00	311.368,35
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<u>9.354.354,42</u>		<u>9.159.074,65</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Sonstige Rückstellungen	190.773,47	190.773,47	550.184,21	550.184,21
<b>RÜCKSTELLUNGEN GESAMT</b>		<u>190.773,47</u>		<u>550.184,21</u>
Übertrag nach Blatt 2		9.545.127,89		9.709.258,86

**BILANZ PASSIVSEITE (2)**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
Übertrag von Blatt 1		9.545.127,89		9.709.258,86
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.958.174,77		10.770.433,09	
2. Erhaltene Anzahlungen	1.525.628,04		1.061.028,85	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.452,07		3.284,86	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	154.157,34		122.107,96	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.864,88		2.412,88	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	87.941,60	11.737.218,70	146.998,05	12.106.265,69
<i>davon aus Steuern</i>	12.919,06		14.641,92	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	957,61		872,42	
VERBINDLICHKEITEN GESAMT		<u>11.737.218,70</u>		<u>12.106.265,69</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>7.785,15</u>		<u>8.078,35</u>
<b>BILANZSUMME</b>		<u><u>21.290.131,74</u></u>		<u><u>21.823.602,90</u></u>



GEWINN - und  
VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom

01. Januar 2023 - 31. Dezember 2023

### Gewinn- und Verlustrechnung (1)

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR Summe	EUR	EUR Summe
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	2.948.379,20		2.928.740,79	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.783,96	2.982.163,16	29.096,07	2.957.836,86
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-42.825,89		72.451,93
3. Andere aktivierte Eigenleistung		0,00		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		41.011,59		183.624,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.497.863,15		-1.398.712,98	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	-29.402,57	-1.527.265,72	-29.731,04	-1.428.444,02
 <b>ROHERGEBNIS</b>		 1.453.083,14		 1.785.469,38
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-239.188,40		-258.404,00	
b) soziale Abgaben	-48.000,86	-287.189,26	-56.476,54	-314.880,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		-541.439,66		-542.780,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-103.338,72		-277.487,05
9. Erträge aus Finanzanlagen		66,00		66,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
 Übertrag nach Blatt 2		 521.181,50		 650.387,31

### Gewinn- und Verlustrechnung (2)

		Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
		Summe		Summe
Übertrag von Blatt 1		521.181,50		650.387,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.299,44		1.691,58
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>629,54</i>		<i>1.691,58</i>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-223.629,05		-236.959,26
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>303.851,89</b>		<b>415.119,63</b>
12. Sonstige Steuern		-68.751,28		-68.751,28
<b>JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG (-)</b>		<b>235.100,61</b>		<b>346.368,35</b>
13. Gewinnvortrag		288.718,00		0,00
14. Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		0,00		0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		-24.000,00		-35.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-288.718,00		0,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>211.100,61</b>		<b>311.368,35</b>



## A N H A N G

zum

31. Dezember 2023

## **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 Höhlereihe 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 31.12.2023	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
		Zugänge (Geschäftsjahr)	Abgänge (Geschäftsjahr)				
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
Zwischensumme	95.379,84 €	3.808,00 €	12.160,80 €		83.745,04 €	3.282,00 €	1.329,00 €
	95.379,84 €	3.808,00 €	12.160,80 €	0,00 €	83.745,04 €	3.282,00 €	1.329,00 €
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	29.048.866,59 €	9.191,66 €			10.879.923,25 €	18.178.135,00 €	534.957,66 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	877.469,12 €				479.725,51 €	397.743,61 €	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 €	0,00 €
Anlagen im Bau	9.590,72 €					9.590,72 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	263.246,97 €	155.906,42 €				419.153,39 €	0,00 €
Zwischensumme	30.432.819,45 €	165.098,08 €	0,00 €	0,00 €	11.465.460,54 €	19.132.456,99 €	540.110,66 €
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €					25.000,00 €	0,00 €
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	39.449,99 €		39.449,99 €			0,00 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	3.300,00 €					3.300,00 €	0,00 €
Zwischensumme	67.749,99 €	0,00 €	39.449,99 €	0,00 €	0,00 €	28.300,00 €	0,00 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	30.595.949,28 €	168.906,08 €	51.610,79 €	0,00 €	11.549.205,58 €	19.164.038,99 €	541.439,66 €

### Anhang zur Bilanz (3)

2. Im Geschäftsjahr 2015 gründete die AWG ein 100%tiges Tochterunternehmen, die SVG Service- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Diese Beteiligung wird innerhalb der Finanzanlagen ausgewiesen.
3. Die Position "Unfertige Leistungen" betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 881.770,60 € (Vorjahr 924.596,49 €).
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 zum Ende des Geschäftsjahres €
<b>Kapitalrücklage</b>	64.305,89	850,00	0,00	65.155,89
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
(1) Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	4.139.046,99	0,00	0,00	4.139.046,99
(2) Gesetzliche Rücklage	409.000,00	24.000,00	0,00	433.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	3.292.339,34	288.718,84	0,00	3.581.058,18

6. Die "Sonstige Rückstellungen" beinhalten im Wesentlichen folgende Positionen:
  - ca. 54.000 € für ausstehende Rechnungen der Hausbewirtschaftung
  - ca. 36.000 € für Kosten 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 31.12.2023 hat eine Höhe von 0,00 €.
9. Treuhandvermögen wird per 31.12.2023 in Summe von ca. 1.200,00 € 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	9.958.174,77 € 10.770.433,09 €	*) 785.576,30 € **) 764.136,64 €	5.313.928,42 € 2.366.661,13 €	3.858.670,05 € 7.639.635,32 €	9.958.174,77 € 10.770.433,09 €	Grundpfandrecht			
Erhaltene Anzahlungen	1.525.628,04 € 1.061.028,85 €	1.525.628,04 € 1.061.028,85 €							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.452,07 € 3.284,86 €	4.452,07 € 3.284,86 €							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	154.157,34 € 122.107,96 €	154.157,34 € 122.107,96 €							
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.864,88 € 2.412,88 €	6.864,88 € 2.412,88 €							
Sonstige Verbindlichkeiten	87.941,60 € 146.998,05 €	87.941,60 € 146.998,05 €							
Gesamtbetrag	11.737.218,70 € 12.106.265,69 €	2.564.620,23 € 2.099.969,24 €	5.313.928,42 € 2.366.661,13 €	3.858.670,05 € 7.639.635,32 €	9.958.174,77 € 10.770.433,09 €				
Vorjahreswerte sind kursiv dargestellt									
*) davon aufgelaufene Zinsen € 141,75									
**) davon aufgelaufene Zinsen € 168,22									

## Anhang zur Bilanz (5)

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Von den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung entfallen auf:

Mieten	€	2.016.749,29
Betriebskosten	€	931.174,47
Pachten	€	<u>455,44</u>
	€	2.948.379,20

2. Die Bestandsveränderung setzt sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	881.770,60
Bestandsminderung bei Betriebskosten	€	<u>924.596,49</u>
	€	-42.825,89

3. Die Position "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet u.a. 25.110,00 €, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind.
4. Die Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen" beinhaltet u.a. 6.034,50 €, 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 Höhlereihe 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 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.762,91 € ab.
3. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 2,0 Mitarbeiter beschäftigt, die alle im kaufmännischen Bereich tätig waren.

### Anhang zur Bilanz (6)

4. Mitgliederbewegung:

Bestand zum 01.01.2023	631
Zugang 2023	39
Abgang 2023	49
Bestand zum 31.12.2023	621

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sanken im Geschäftsjahr um 22.181,33 €

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:

Heike Jantsch (Vors.)	André Kehr
Goetz-Peter Bierlich	Axel Schnabel
Anke Blumenstein	Manuel Tiegel (bis 06/2023)
Siegfried Fülle	Ronny Walther
Angela Kaufhold (ab 06/2023)	

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

9. Der Vorstand empfiehlt der Mitgliederversammlung, nach Einstellung von 24.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 211.100,61 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zeulenroda - Triebes, 13.05.2024

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 eine Sitzung 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 Jahresabschluss zum 31.12.2023 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)    | 24.000,00 €  |
| 2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (§ 41 Abs. 4 der Satzung) | 211.100,61 € |

Der Aufsichtsrat bewilligt den Jahresabschluss 2023 und erklärt sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht einverstanden.

Zeulenroda, den 22. Mai 2024

Für den Aufsichtsrat der  
AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG

gez. Jantsch

- Vorsitzende -