



*Willkommen
zu Hause.*

Geschäftsbericht

der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen eG

2018



Titelfotos:
Am Erlich in Schmerbach
Rosenau 49 in Friedrichroda
Heinrich-Heine-Straße in Waltershausen



**Bericht zum Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018
der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen eG**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wirtschaftliche Lage in Deutschland und Thüringen	01
1.1	Konjunkturelle Entwicklung	01
2.	Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2018	04
2.1.	Darstellung des Geschäftsverlaufes	04
2.1.1	Bewirtschaftung des Bestandes	04
2.1.2	Bestandsentwicklung/Auslastung des Bestandes	04
2.1.3	Nutzungsgebühr und Erlöse	04
2.1.4	Bestandssanierung, Instandhaltung und Investitionen	05
2.1.5	Mitgliederentwicklung	05
2.1.6	Grundstücksverkehr	07
2.1.7	Tätigkeit der Organe, Verwaltung und Serviceabteilung	07
2.2	Finanzierung	07
2.3	Marketing	07
2.4	Finanz-, Vermögens- und Ertragslage	09
2.5	Nachtragsbericht	10
2.6	Risiko- und Prognosebericht	10
3.	Jahresabschluss 2018	11
3.1	Bilanz	12
3.2	Gewinn- und Verlustrechnung	14
	Anhang des Jahresabschlusses 2018	15
4.	Bericht des Aufsichtsrates	20
5.	Feststellung des Jahresabschlusses	21
6.	Prüfung des Jahresabschlusses	21

I. Wirtschaftliche Lage in Deutschland und Thüringen

I.1 Konjunkturelle Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2018 beitragen. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

Arbeitsmarkt

Im November 2018 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,1 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig.

Im Jahr 2018 hatten im Jahresdurchschnitt 1.048.200 Personen einen Arbeitsplatz in Thüringen. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik ist die Zahl der Erwerbstätigen in Thüringen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % (1.900 Personen) gesunken. Die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in Thüringen blieb damit das achte Jahr in Folge deutlich hinter der in Deutschland zurück.

Konjunkturaussichten

Bestehende globale Unsicherheiten haben dazu geführt, dass der Sachverständigenrat und auch die Bundesregierung ihre Wachstumsprognosen für dieses und das Folgejahr revidiert und nach unten korrigiert haben. Im April 2019 wird davon ausgegangen, dass die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2019 bei 0,8 % liegen wird. Die Bundesregierung geht sogar von 0,5 % aus.

Demografische Entwicklung

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2018. Am 30. Juni 2018 hatte der Freistaat 2.145.460 Einwohner, davon 1.062.020 Personen männlichen und 1.083.440 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Be-

völkerungszahl im ersten Halbjahr 2018 um 5.745 Personen bzw. 0,3 %.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzieren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden.

Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2017 einen Wohnungsbestand von 1.181.304 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,0 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 45,0 m² (Vorjahr 44,5 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2017 rund 528.000 Wohngebäude. 66,1 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich um 1.599 Gebäude erhöhte. 17,7 % waren Zweifamilienhäuser, das waren 147 Gebäude mehr und auf den Geschossbau (einschließlich Wohnheime) entfielen 16,3 %. Hier wurde ein Plus von 165 Wohngebäuden und ein Zugang der darin befindlichen Wohnungen von 1.200 Wohnungen gegenüber dem vorjährigen Bestand ermittelt.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) und der zahlenmäßig größte Zugang ist in Einraumwohnungen (+922) festzustellen. In Wohnungen mit fünf und mehr Räumen ist jeweils eine Zunahme von über 600 Wohnungen zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich geblieben. 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 oder mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 30. Juni 2017 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 549 Wohnungen (Vorjahr 543 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 576 und in den Landkreisen 539 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.



Franz-Mehring-Straße in Waltershausen



J.-M.-Bechstein-Straße 32-38 in Waltershausen

Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hatte mit Stand 31. Dezember 2018 215 Mitglieder (31. Dezember 2017: 213 Mitglieder), darunter 105 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 56 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2018 rund 265.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 15.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2018 von den Mitgliedsunternehmen 12,9 Mrd. EUR überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2018 auf 411,2 Mio. EUR (2017: 397 Mio. EUR, 2016: 375 Mio. EUR). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen.

Die Umsatzerlöse der Wohnungsunternehmen resultieren im Wesentlichen aus den Mieten. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug im Jahr 2017 4,71 EUR/m². Die Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf 4,63 EUR/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um 1,5 % zu verzeichnen. Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre stieg die durchschnittliche Sollmiete um 5,0 %.

Das andauernde niedrige Zinsniveau hat dazu geführt, dass auch im Jahr 2017 die Zinsquote der Unternehmen weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 11,9 % erstmals unter die 12 %-Marke gefallen. Das arithmetische Mittel ist mit 12,5 % nur unwesentlich höher. Der Median der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2017 bei 40,6 %. Der Wert für die Genossenschaften betrug 40,4 %, für die Gesellschaften 42,2 %. Das arithmetische Mittel lag mit 38,7 % deutlich darunter. Die Kapitaldienstquote der Mehrzahl der Unternehmen lag damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird.

Seit vielen Jahren ist ein kontinuierlicher leichter Anstieg der durchschnittlichen Eigenkapitalquote der Unternehmen und auch des Medianwertes der Eigenkapitalquote zu verzeichnen. Im Jahr 2017 wurde eine durchschnittliche Eigenkapitalquote von 55,6 % erreicht. Der Median lag bei 51,5 %. Die Genossenschaften wiesen 2017 eine durchschnittliche Eigenkapitalquote von 59,2 % (Median: 57,6 %) aus, die Gesellschaften von 47,0 % (Median:

45,4 %). Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung des Medians der Objektverschuldung von 243 EUR/m² im Jahr 2013 auf 192 EUR/m² im Jahr 2017 zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen konnte der dynamische Verschuldungsgrad von 11,8 Jahren (Median: 11,2 Jahre), ausgewiesen 2013, auf 7,9 Jahre im Jahr 2017 (Median: 7,0 Jahre) gesenkt werden.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die teilweise auch über gehobenen Standard verfügen. Letztere machen allerdings nur

einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes aus. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren - und werden dies auch immer sein - Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie.

Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen an sie steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben. Eine Mietpreiskappung oder auch die oftmals von den Kommunen erwartete Gewinnabführung an den städtischen Haushalt - so wünschenswert dies aus Sicht der Kommunalpolitiker auch sein mag - verringern die Spielräume der Unternehmen für ihre Mieter, für Neubau, Sanierung, Wohnumfeldgestaltung oder soziale Betreuung. Jeder EUR kann nur einmal ausgegeben werden.



Clara-Zetkin-Straße in Waltershausen

2. Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2018

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes

2.1.1 Bewirtschaftung des Bestandes

Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Hierbei sollen angemessen Preise für die Überlassung von Wohnraum gebildet werden, wobei bei der Preisfindung die Nachfrage, die Lage der Objekte sowie die Ausstattung der Wohnungen zu berücksichtigen ist.

In unserer Region sind wir ein verlässlicher Partner rund um das Wohnen.

Besonderes Augenmerk legen wir seit einigen Jahren auf die barrierearme Ausstattung unserer Wohnungen, Gebäude und Wohnumfelder. Dies wird auch zukünftig in Bezug auf die Aufwertung unserer Immobilien eine besondere Rolle spielen.

Somit stand die Bewirtschaftung unseres Bestandes an den sechs Standorten des Landkreises Gotha wie in den Vorjahren im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns.

Schwerpunkt im Jahr 2018 war die Sanierung von 12 Wohneinheiten in der Straße des Friedens 1-3 in Hörselgau.

2.1.2 Bestandsentwicklung/ Auslastung des Bestandes

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich 1.385 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Diese teilen sich auf folgende Wohnbereiche auf: Waltershausen, Friedrichroda, Bad Tabarz, Hörselgau, Wechmar und Schmerbach.

Hinzu kommen noch fünf Gewerbeeinheiten.

Zum Bestand gehörten am Jahresende 2018 weiter

- ein Parkhaus,
- 19 Garagen sowie
- Stellplätze an den Wohngebäuden.

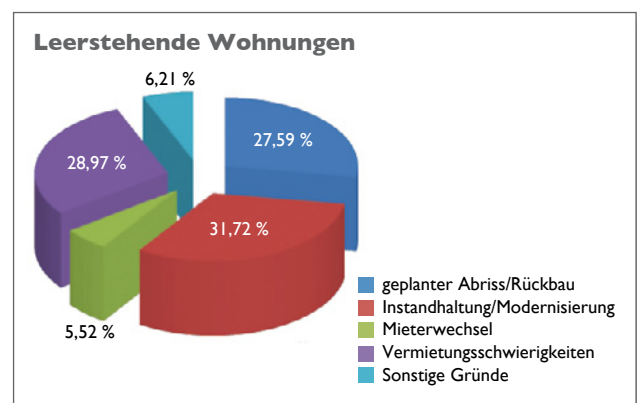
Den Mitgliedern standen 2018 zur Nutzung

- vier Gästewohnungen,
- ein Gemeinschaftshaus und
- ein Ferienhaus

zur Verfügung.

Am 31. Dezember 2018 waren von den 1.385 Wohnungen 145 nicht vermietet, also 10,47 %.

Zum Jahresende 2017 waren rund 10,03 % nicht vermietet.



2.1.3 Nutzungsgebühr und Erlöse

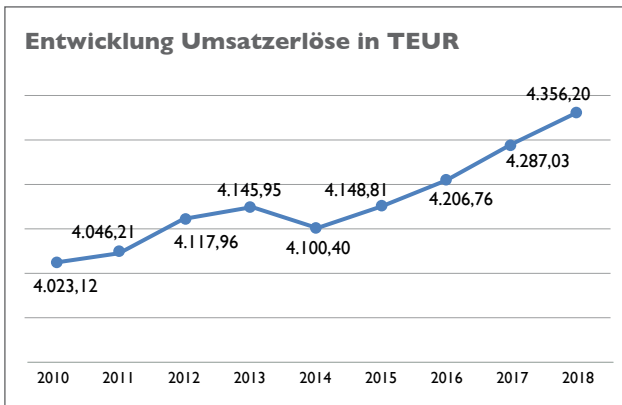
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichten 5.702,6 TEUR. Darin enthalten sind die Umlagen der Mietnebenkosten, aber auch

- Pächterlöse mit
- Mieten für Garagen und Stellplätze,
- Nutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.

Aus Leerstand und Durchführung notwendiger Instandsetzungen wurden die Umsätze um 382,3 TEUR geschmälert.

Die Mietrückstände vor Wertberichtigung erreichten zum Jahresende 133,0 TEUR, das sind 3,06 %, im Vorjahr 2,07 %, des Mietensolls.

Die durchschnittlichen Kaltmieten in der WSG erhöhten sich auf 4,45 EUR/m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2018.



2.1.4 Bestandssanierung, Instandhaltung und Investitionen

Aus dem Instandhaltungsbudget des Jahres 2018 wurden neben der Vielzahl von Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten folgende größere Maßnahmen begonnen bzw. fertiggestellt.

Hörselgau

Sanierung Straße des Friedens 1-3

Waltershausen

Dachgeschossdämmung Franz-Mehring-Straße 49-53

Friedrichroda

Pflasterarbeiten Marienstraße 14-18

Investitionen

Weiterhin wurden auch die Wohnungsumbauten und komplexe Renovierungen für die Neuvermietung finanziert.

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung betrug im Geschäftsjahr 1.556,8 TEUR.

Für die Sanierungsmaßnahme Straße des Friedens wurden 610,5 TEUR aufgewendet.



Bauarbeiten Straße des Friedens in Hörselgau



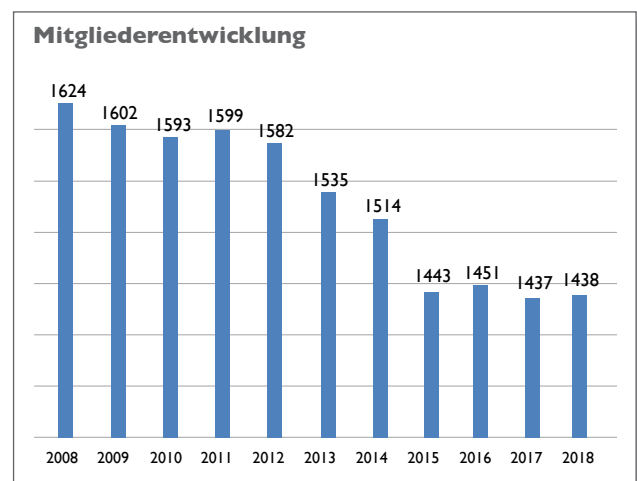
Straße des Friedens in Hörselgau

2.1.5 Mitgliederentwicklung

Es erfolgten im Geschäftsjahr 86 Neuaufnahmen und 85 Abgänge. Daraus resultiert die Erhöhung des Mitgliederbestandes von 1.437 auf 1.438 zum Jahresende 2018.

An die ausgeschiedenen Mitglieder sowie durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile werden nach Feststellung des Jahresabschlusses 132.668,24 EUR zurückgezahlt.

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug insgesamt 1.790.996,57 EUR.





Wohngebiet Straße des Friedens in Hörselgau



Wohngebiet in Waltershausen

2.1.6 Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 fanden keine Verkäufe statt.

2.1.7 Tätigkeit der Organe, Verwaltung und Serviceabteilung

Die Organe der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen eG

- Mitgliederversammlung
- Aufsichtsrat und
- Vorstand

sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen in der Behandlung der Sachfragen und durch entsprechende Beratungen und Beschlüsse nachgekommen.



WSG-Mitarbeiter

Es fanden eine Mitgliederversammlung, vier gemeinsame Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und elf Vorstandssitzungen statt. Für alle Beratungen liegen Protokolle vor.

Die Genossenschaft wird unverändert von zwei hauptamtlichen Vorständen vertreten. In der Verwaltung waren zum Jahresende fünf Mitarbeiter beschäftigt.

Die Serviceabteilung war mit sechs Mitarbeitern und eine Teilzeitkraft besetzt.

Die Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen wurde von zwei Teilzeitarbeitskräften abgesichert.

2.2. Finanzierung

Die Genossenschaft finanziert ihr Anlagevermögen mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen sowie Förderdarlehen der TAB.

Im Jahr 2018 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt. Drei Darlehen bei der Bayerischen Landesbodenbank wurden vollständig zurückgezahlt.

Ein weiteres Kapitalmarktdarlehen wurde bei der Kreissparkasse Gotha zur Finanzierung der Sanierung Straße des Friedens 1-3 aufgenommen.

Für die Zukunft wird angestrebt, die günstigen Zinskonditionen für die Fortführung der Entschuldungsstrategien zu nutzen.

2.3. Marketing

Der Wohnungsmarkt im Wirkungsbereich der Genossenschaft war auch 2018 von dem Überangebot an Mietwohnungen gekennzeichnet.

Hierzu wurde eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Vermietung des Bestandes zu verbessern. Dazu zählen u.a. Marketingaktivitäten, wie „Junges Wohnen“ oder „Mitglieder werben Mitglieder“.

Auch wurde die mediale Vielfalt, wie Presse, Internet sowie Mitgliederzeitschrift genutzt. Zusätzlich wird durch Fassaden- und Fahrzeugwerbung auf die Genossenschaft aufmerksam gemacht.

Die mehrmals im Jahr stattfindenden Busfahrten erfreuen sich großer Beliebtheit und tragen zur Verbundenheit der Mieter zur Genossenschaft bei.

Auch leistet die Genossenschaft finanzielle Unterstützung, z.B. an Sportvereine, um die Kinder- und Jugendarbeit zu fördern.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft im Territorium ist durch die weitere Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes gegeben.

Sozialmanagement

Die Wohnung ist zugleich Sozial- und Wirtschaftsgut. Wohnen steht in der Skala der Bedürfnisse des Menschen mit an vorderster Stelle und ist somit ein fundamentaler Bestandteil des Lebens.



Gästewohnung



Gemeinschaftshaus

Wir als Genossenschaft streben eine wirtschaftlich, sozial und ökologische Nachhaltigkeit an. Dabei verfolgen wir im Gegensatz zu kurzfristigen Renditebestrebungen vieler Fonds eine langfristig angelegte Renditestrategie bei der Bewirtschaftung an.

Soziale Aspekte rund um die Vermietung von Wohnraum, wie z.B. zusätzliche Angebote für die Mitglieder oder auch der Einsatz des eigenen Regiebetriebes spielen eine wichtige Rolle.

Voraussetzung dafür ist aber immer die entsprechende Wirtschaftskraft eines Unternehmens.

Nur wirtschaftlich starke Unternehmen können auf Dauer ihren Mietern gutes und sicheres Wohnen bieten und darüber hinaus einen Beitrag für die Quartiers- und Stadtentwicklung sowie soziales Engagement leisten.



WSG-Tour Werratalsee



WSG-Tour Viba-Nougat-Welt



Spendentag Diakonie



Kinderweihnachtsfeier



2.4 Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Die Entwicklung des genossenschaftlichen Vermögens stellt sich aus der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2017/2018 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018 EUR	%	31.12.2017 EUR	%
Anlagevermögen	33.177.586,59	88,45	33.906.917,76	89,36
Umlaufvermögen	4.331.408,65	11,55	4.033.959,86	10,64
Rechnungsabgrenzungsposten	344,28	0,00	1.542,03	0,00
Gesamtvermögen	37.509.339,52	100,00	37.942.419,65	100,00
Fremdmittel	16.884.541,18		17.448.751,60	
Reinvermögen am Jahresende	20.612.705,56		20.481.575,27	
Reinvermögen am Jahresanfang	20.481.575,27		20.149.309,92	
Vermögenszuwachs	131.130,29		332.265,35	

Vermögensstruktur
Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit 33.177,59 TEUR = rd. 88,45 %, das Umlaufvermögen mit 4.331,41 TEUR = rd. 11,55 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von 16.884,54 TEUR verbleibt ein Reinvermögen von 20.612,71 TEUR. Dieses hat sich wiederum im Vergleich zum Jahresanfang erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2018 EUR	%	31.12.2017 EUR	%
Eigenkapital	20.612.705,56	54,95	20.481.575,27	53,99
Rückstellungen	200.276,81	0,54	210.639,43	0,55
Verbindlichkeiten	16.684.264,37	44,48	17.238.112,17	45,43
Rechnungsabgrenzungsposten	12.092,78	0,03	12.092,78	0,03
	37.509.339,52	100,00	37.942.419,65	100,00

Der Anteil an Dauerfinanzierungsmittel beträgt insgesamt: 14.299.173,76

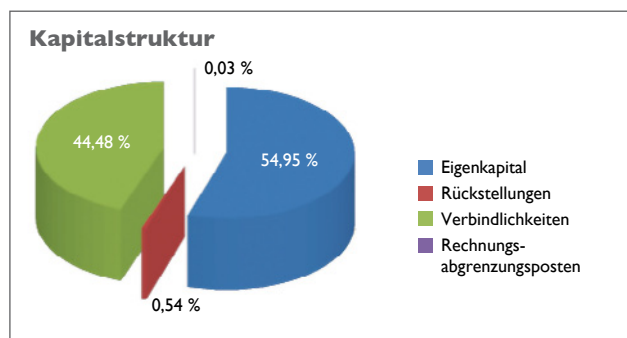
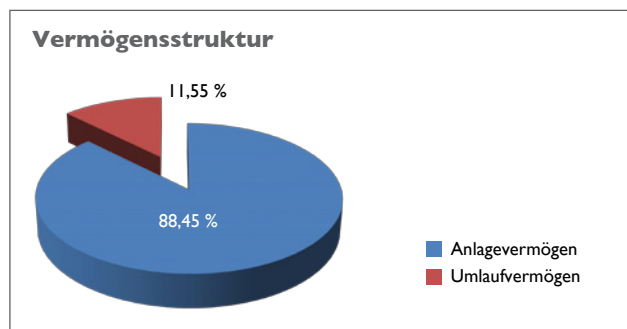
Kapitalstruktur
Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich am 31.12.2018 auf 20.612,71 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 54,95 % dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 14.299,17 TEUR = 38,12 %.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war das Unternehmen jederzeit in der Lage, alle Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Seitens der Deutsche Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt. Die Abschlussdaten des Jahres 2017 sowie die weitere Entwicklung des Geschäftsjahres 2018 wurde im Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutsche Bundesbank ausgewertet.

Auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern sind wir nach wie vor der Auffassung, dass das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft hat.

An Hand der mittelfristigen Finanzpläne sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsprobleme erkennbar.



2.5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ereignet.

2.6. Risiko- und Prognosebericht

Zur Beurteilung von markt- und unternehmensbezogene Risiken existiert im Unternehmen ein Kontrollsystem, um Planabweichungen bzw. Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis wird durch den Vorstand die Entwicklung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern regelmäßig ausgewertet.

Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdeten Risiken für unser Unternehmen. Darüber hinaus bestehen eine Reihe von entwicklungsbeeinträchtigenden Faktoren, die mittel- und langfristig auf das Unternehmen sowie die Vermietungsbranche wirken.

Die negative demografische Entwicklung mit weiter rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt die größte Herausforderung für unser Unternehmen dar.

Neben der Modernisierung von Beständen wird ein weiterer Umbau/Rückbau von Gebäuden mittel- bis langfristig notwendig sein. Im Fokus unserer Planungen bleiben in naher Zukunft die barrierearme und energieeffiziente Ausstattung unserer Wohnungsbestände.

Auf Grund gestiegener Anforderungen an das Bauen verbunden mit steigenden Baupreisen rechnen wir mit deutlich erhöhtem Finanzbedarf bei der Werterhaltung unserer Immobilien in den nächsten Jahren.

Weiterhin ist die Mietbelastungsquote nicht ganz unerheblich. Neben der eigentlichen Miete sind vom Mieter auch die kalten Betriebskosten und die Heiz- u. Warmwasserkosten zu tragen, so dass für das Wohnen deutlich mehr als für die eigentliche Wohnraummiete aufgewendet werden muss. Kaum ein Mieter unterscheidet aber zwischen Wohnraummiete, kalter BK und HK. Er sieht die Summe, die er zu zahlen hat.

3. Jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

3.1 Bilanz

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

der
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen eG
Ibenhainer Straße 58
99880 Waltershausen

3.1 Bilanz

Aktivseite

Bilanz zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.087,18	2.089,69
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	32.391.360,91		33.093.124,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	647.070,63		682.941,78
Grundstücke ohne Bauten	43.227,31		43.227,31
Bauten auf fremden Grundstücken	14.701,75		17.650,49
Betriebs- und Geschäftsaustattung	39.443,54	33.135.804,14	28.188,85
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		39.695,27	39.695,27
Anlagevermögen insgesamt		33.177.586,59	33.906.917,76
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.637.014,23		1.704.419,02
Andere Vorräte	14.537,30		11.099,67
geleistete Anzahlungen	0,00	1.651.551,53	109,00
Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.610,52		20.705,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.117,25		0,00
Forderungen gegen verb. Unternehmen	0,00		11.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	33.037,15	90.764,92	81.915,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.229.065,04		1.686.225,19
Bausparguthaben	360.027,16	2.589.092,20	518.485,88
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		344,28	1.542,03
Bilanzsumme		37.509.339,52	37.942.419,65

Passivseite

Bilanz zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.635,00		90.732,69
der verbleibenden Mitglieder	1.790.996,57		1.878.537,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.703,25 EUR Vorjahr: 2.128,25 EUR	48.033,24	1.923.664,81	106.916,24
Kapitalrücklage		66.442,09	64.417,09
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	11.257.437,53		11.257.437,53
Gesetzliche Rücklage	2.349.634,59		2.299.634,59
Andere Ergebnisrücklagen	4.783.899,31	18.390.971,43	4.375.057,80
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	281.627,23		458.841,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-50.000,00	231.627,23	-50.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.612.705,56	20.481.575,27
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		200.276,81	210.639,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.299.173,76		15.063.102,74
Erhaltene Anzahlungen	1.762.931,46		1.690.288,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.752,76		27.184,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	498.577,08		379.126,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.408,21		14.011,24
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.475,50 EUR 31.12.2017: 2.373,21 EUR	39.421,10	16.684.264,37	64.398,91
Rechnungsabgrenzungsposten		12.092,78	12.092,78
Bilanzsumme		37.509.339,52	37.942.419,65

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.702.619,13		5.687.308,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.778,66	5.721.397,79	25.168,69
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-67.404,79	7.659,51
Sonstige betriebliche Erträge		84.758,69	114.032,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.951.038,47	2.831.339,06
Rohergebnis		2.787.713,22	3.002.830,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	508.970,32		522.065,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 2.506,90 EUR 2017: 2.291,20 EUR	110.149,60	619.119,92	108.712,66
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		980.335,36	934.407,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		301.027,81	342.218,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.122,81 EUR 31.12.2017: 1.239,47 EUR		14.140,97	36.590,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung : 242,58 EUR 31.12.2017: 197,80 EUR		499.405,14	566.650,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15.016,87	1.239,63
Ergebnis nach Steuern		386.949,09	564.126,97
Sonstige Steuern		105.321,86	105.285,46
Jahresüberschuss		281.627,23	458.841,51
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-50.000,00	-50.000,00
Bilanzgewinn		231.627,23	408.841,51

Anhang des Jahresabschlusses 2018

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen eG hat ihren Sitz in Waltershausen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena (Reg.Nr.100078). Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des Handelsgesetzbuches.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Formblattverordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Anschaffungskosten (39,7 TEUR) für die Anteile der Tochtergesellschaft „IGW Immobilien GmbH“.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden auf folgende Restnutzungsdauern festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Immaterielle Vermögensgegenstände	3
Wohnbauten im Mauerwerksbau	100
Wohnbauten im Plattenbau	80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-10
Garagen, Werkstatt, Gemeinschaftshaus	25
Verwaltungsgebäude	60
Parkhaus	30
Außenanlagen	10

Ferienhaus	26
HA-Station	15

Zwei Wohngebäude werden nach Abschluss der Modernisierung nach Umbau (ab 2016) und nach einem Brandschaden (ab 2017) planmäßig degressiv abgeschrieben. Zunächst die erste sechs Jahre mit 5 %, anschließend vier Jahre mit 3 % und 29 Jahre mit 2 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 EUR und bis zu 1.000 EUR betragen, wurden in einen Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bewertet. Risiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel verwiesen (Anlage I).

Es ergaben sich außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 43 TEUR für ein zum Verkauf vorgesehenes Flurstück auf den voraussichtlichen erzielbaren Verkaufserlös.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.637.014,23 EUR noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 1.704.419,02 EUR).

Zur Entwicklung der Rücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 3) verwiesen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Anschlussbeiträge 53,5 TEUR
- Kosten für den Jahresabschluss 32,4 TEUR
- ausstehende Betriebskosten 55,0 TEUR

Zu Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen (Anlage 2).

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde und neutrale Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösung Wertberichtigung	31,0 TEUR
Verschiedene Erträge	18,2 TEUR

Aufwendungen	
Zuführung Einzelwertberichtigung	57,4 TEUR
Abschreibung auf Forderungen	8,9 TEUR

Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der Tochtergesellschaft, IGW Immobilien GmbH Waltershausen. Das Jahresergebnis 2018 der Tochtergesellschaft weist einen Jahresüberschuss von 2.320,99 EUR aus. Das Eigenkapital beträgt 70.749,66 EUR.

Mitgliederbewegung	Mitgliederzahl
Stand 1. Januar 2018	1.437
Tod früherer Jahre	5
Zugänge	86
Abgänge	80
Stand 31. Dezember 2018	1.438

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 87.541,25 EUR verringert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Voll	Teil
Kaufmännische Mitarbeiter	3	
Technische Mitarbeiter	2	
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	3

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 281,6 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 50,0 TEUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 231,6 TEUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes	
Bechmann, Ines	
Abicht, Andrea	

Mitglieder des Aufsichtsrates	Funktion
Schaller, Rüdiger	Vorsitzender
Euchler, Petra	Stellvertreter
Hartung, Dietrich	Schriftführer
Krauß, Thomas	

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:
 Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
 Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt


 Ines Bechmann

 Andrea Abicht
 Vorstand WSG

Waltershausen, 31. Mai 2019

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert			
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	AK/HK Stand zum 31.12.2018	kum.-AfA Stand zum 01.01.2018	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgang	kum. AfA Stand zum 31.12.2018	Restbuchwert zum 31.12.2018	Restbuchwert zum 31.12.2017		
Immat.Vermögensgegenstände	38.080,33	999,60	29.650,20	9.429,73	35.990,64	1.002,11	29.650,20	7.342,55	2.087,18	2.089,69		
SACHANLAGEN												
Grundstücke mit Wohnbauten	55.208.200,77	226.571,75		55.434.772,52	22.115.076,40	928.335,21		23.043.411,61	32.391.360,91	33.093.124,37		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.507.758,55			1.507.758,55	824.816,77	35.871,15		860.687,92	647.070,63	682.941,78		
Grundstücke ohne Bauten	43.227,31			43.227,31	0,00			0,00	43.227,31	43.227,31		
Bauten auf fr. Grundstücken	73.718,49			73.718,49	56.068,00	2.948,74		59.016,74	14.701,75	17.650,49		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.926,67	23.432,84	8.676,40	186.683,11	143.737,82	12.178,15	8.676,40	147.239,57	39.443,54	28.188,85		
	57.004.831,79	250.004,59	8.676,40	57.246.159,98	23.139.698,99	979.333,25	8.676,40	24.110.355,84	33.135.804,14	33.865.132,80		
FINANZANLAGEN												
Anteile a. verb. Unternehmen	39.695,27		0,00	39.695,27	0,00	0,00	0,00	0,00	39.695,27	39.695,27		
Finanzanlagen insgesamt	39.695,27	0,00	0,00	39.695,27	0,00	0,00	0,00	0,00	39.695,27	39.695,27		
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	57.082.607,39	251.004,19	38.326,60	57.295.284,98	23.175.689,63	980.335,36	38.326,60	24.117.698,39	33.177.586,59	33.906.917,76		

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.299.173,76 15.063.102,74	1.235.962,41 1.195.296,14	4.338.107,54 4.181.640,35	8.725.103,81 9.686.166,25	14.299.173,76 15.063.102,74	GPR,PF GPR,PF
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	1.762.931,46 1.690.288,20	1.762.931,46 1.690.288,20				
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	66.752,76 27.184,59	66.752,76 27.184,59				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	498.577,08 379.126,49	498.577,08 379.126,49				
Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen Vorjahr	17.408,21 14.011,24	17.408,21 14.011,24				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	39.421,10 64.398,91	39.421,10 64.398,91	0,00 0,00			
Vorjahr	16.684.264,37 17.238.112,17	3.621.053,02 3.370.305,57	4.338.107,54 4.181.640,35	8.725.103,81 9.686.166,25	14.299.173,76 15.063.102,74	

Rücklagenpiegel per 31.12.2018

Anlage 3

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Geschäftsjahr	Einstellung aus dem Vorjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	64.417,09 EUR	2.025,00 EUR			66.442,09 EUR
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 der Satzung	2.299.634,59 EUR	50.000,00 EUR			2.349.634,59 EUR
Andere Ergebnisrücklage gem. § 40 Abs. 3 der Satzung	4.375.057,80 EUR		408.841,51 EUR		4.783.899,31 EUR
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	11.257.437,53 EUR				11.257.437,53 EUR
Rücklagen gesamt	17.996.547,01 EUR	52.025,00 EUR	408.841,51 EUR		18.457.413,52 EUR

4. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht gegenüber dem Aufsichtsrat nachgekommen. Der Vorstand hat in elf weiteren Beratungen zu allen anstehenden Problemen getagt. Alle Beratungen des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates sind durch Protokolle belegt.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2018 ausführlich mit der Lage des Unternehmens, insbesondere ging es um Maßnahmen zur Sicherung der Bestandsvermietung sowie um die finanzielle Situation.

Die Bau- und Modernisierungsvorhaben sowie die Instandhaltungsmaßnahmen nahmen dabei einen breiten Raum in den Beratungen ein.

Regelmäßig hat der Aufsichtsrat vom Vorstand Berichte und Informationen über wohnungswirtschaftlich relevante Geschäftsvorgänge entgegengenommen.

Der Aufsichtsrat hat die DOMUS AG mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 beauftragt.

Diese Prüfung unterstützt den Aufsichtsrat bei der Erfüllung der Verpflichtungen nach § 38 Abs. 1 des Genossenschaftsgesetzes.

Im Zeitraum vom 29. bis 30. April 2019 fand die Prüfung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat am 14. Mai 2019 über den Jahresabschluss informiert.

Der Bericht des Vorstandes lag zum Zeitpunkt der Prüfung vor. Die Inhalte vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von der Genossenschaft.

Die Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie die Darstellung eventueller Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente müssen noch ergänzt werden.

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung und Anhang) wurde fristgerecht aufgestellt.

Der Vorstand hat gem. § 336 HGB einen Anhang aufgestellt. Die nach dem Gesetz erforderlichen Angaben sind im Wesentlichen gemacht.

Die Liquidität der Genossenschaft war zum Prüfungszeitraum jederzeit gesichert. Zum 31. Dezember 2018 wurden liquide Mittel in Höhe von 2.229,1 TEUR und Bausparguthaben in Höhe von 360,0 TEUR bilanziert.

Auch im Jahr 2018 wurde weiter in den Wohnungsbestand investiert. Schwerpunkt bildete die Straße des Friedens 1-3 in Hörselgau.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 1.787,4 TEUR (Vorjahr 1.665,8 TEUR) aufgewendet.

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 80.632 m² ergibt sich unter Berücksichtigung der Verrechnung von internen Kosten für die Instandhaltung (244,0 TEUR) ein Instandhaltungsaufwand von 18,53 EUR (Vorjahr 16,64 EUR) pro m².

Die Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2018 10,5 %, das entspricht 145 Leerwohnungen. Durch den Wohnungsleerstand kam es zu Erlösausfällen in Höhe von 371,5 TEUR. Das ist eine Verschlechterung um 18,7 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 281.627,23 EUR aus. Von diesem Jahresüberschuss sind entsprechend der Satzung 50.000,00 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn über 231.627,23 EUR soll der Ergebnsrücklage zugeführt werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und Feststellung des Jahresabschlusses 2018 und schlägt die Zuführung des Bilanzgewinnes an die Ergebnsrücklage vor. Weiterhin empfiehlt der Aufsichtsrat die Annahme des Lageberichtes für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Genossenschaft sowie den Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit.

Schaller
Aufsichtsratsvorsitzender

Waltershausen, 31. Mai 2019

5. Feststellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2018 in den Teilen

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

wurde mit der Bilanzsumme von

37.509.339,52 EUR

von der Mitgliederversammlung am 13. Juni 2019 einstimmig festgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von

281.627,23 EUR

ab.

Die Mitgliederversammlung hat einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 231.627,23 EUR der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Die Differenz in Höhe von 50.000,00 EUR wurde bereits laut Satzung als gesetzliche Rücklage gebildet.

6. Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2018 wurde vom 12. bis 23. August 2019 vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft.



**Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen eG**

Ibenhainer Straße 58
99880 Waltershausen
Telefon 03622 6511-0
Telefax 03622 651120
WSG-Waltershausen@t-online.de
www.WSG-Waltershausen.de