



*Willkommen  
zu Hause.*

# Geschäftsbericht

der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
Waltershausen eG

2017



Titelfotos:  
Bebraer Straße in Friedrichroda  
Clara-Zetkin-Straße in Waltershausen  
Artmannweg I in Wechmar



**Bericht zum Geschäftsjahr  
vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017  
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 2017 .....	04
2.1.	Darstellung des Geschäftsverlaufes .....	04
2.1.1	Bewirtschaftung des Bestandes .....	04
2.1.2.	Bestandsentwicklung .....	04
2.1.3.	Auslastung des Bestandes und Fluktuation .....	04
2.1.4.	Nutzungsgebühr und Erlöse .....	05
2.1.5.	Bestandssanierung, Instandhaltung und Investitionen .....	05
2.1.6	Mitgliederentwicklung .....	05
2.1.7	Grundstücksverkehr .....	07
2.1.8	Tätigkeit der Organe, Verwaltung und Serviceabteilung .....	07
2.2	Finanzierung .....	07
2.3	Marketing .....	07
2.4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	09
2.5	Nachtragsbericht .....	10
2.6	Chancen-, Risiko- und Prognosebericht .....	10
3.	Jahresabschluss 2017 .....	11
3.1	Bilanz .....	12
3.2	Gewinn- und Verlustrechnung .....	14
	Anhang des Jahresabschlusses 2017 .....	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 konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit + 3,9 %. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit + 2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Das Baugewerbe nahm im Vergleich zum Vorjahr um + 2,2 % zu.

#### Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007.

#### Konjunkturaussichten

Führende deutsche Wirtschaftsinstitute gehen davon aus, dass der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland auch im Jahr 2018 anhalten wird. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Bundesregierung in der Herbstprojektion 2017. Für das Jahr 2018 wird ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,9 % erwartet.

Der Aufschwung setzt sich damit das zehnte Jahr in Folge fort. Der Immobilienboom wird anhalten. Deshalb sind vor allem das Baugewerbe und das Handwerk auch für 2018 zuversichtlich und rechnen mit einem noch höheren Produktionsergebnis als 2017.

#### Demografische Entwicklung

Im Gegensatz zu 2015 und zur bundesweiten Entwicklung verzeichnete Thüringen im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31. Dezember 2016 hatte der Freistaat nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.158.128 Einwohner. Die Einwohnerzahl Thüringens sank somit um 12.586 Personen, bzw. 0,6 %.

Insgesamt gab es 2015 in Thüringen 1,1 Millionen Haushalte, in denen 2,2 Millionen Menschen lebten.

Die Mehrzahl der Thüringer (79 % bzw. 1.688.000 Personen) lebte jedoch auch 2015 in Mehrpersonenhaushalten, wobei es sich hierbei zu fast zwei Dritteln um Zweipersonenhaushalte handelte.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Thüringer Bevölkerung wird sich 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 am 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 2016 einen Wohnungsbestand von 1.177.921 Wohnungen (einschließlich Wohnheim). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 81,9 m<sup>2</sup> (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. 44,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2016 rund 526.000 Wohngebäude. 66,0 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich um 1.612 Gebäude erhöhte. 17,7 % waren Zweifamilienhäuser, das waren 164 Gebäude mehr und auf den Geschossbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,3 %. Hier wurden ein Plus von 214 Wohngebäuden und ein Zugang der darin befindlichen Wohnungen von 2.717 Wohnungen gegenüber dem vorjährigen Bestand ermittelt. Große Wohnungen sind vorrangig in Einfamilienhäusern zu finden.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) und der zahlenmäßig größte Zugang ist in Einraumwohnungen (+ 1.560) 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



Clara-Zetkin-Straße 17-20 in Waltershausen



Am Schwarzbach in Friedrichroda

Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 % (2016: 10,9 %). Auch die größeren Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % (2016: 38,4 %) des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31. Dezember 2015 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 543 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 574 und in den Landkreisen 532 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

### Branchenentwicklung

Der vtw hat mit Stand 31. März 2018 215 Mitglieder (31. Dezember 2017: 213 Mitglieder), darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 56 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2017 rund 265.500 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 250.400 eigene und 15.100 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2017 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 12,5 Mrd. Euro

überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2017 auf rund 397 Mio. Euro (2016: 375 Mio. Euro). Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliederunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2017 mit 8,1 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 38 %. Wegen Mieterwechsel stehen 19 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen stehen nahezu 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 10 % leer.

Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind die Mieteinnahmen, von deren Höhe die wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen unmittelbar abhängen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete eigener Wohnungen der Unternehmen betrug im Jahr 2016 4,56 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 1,3. Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre stieg die durchschnittliche Sollmiete um 3,6 %.

Auch im Jahr 2016 hat sich der Trend einer sinkenden Zinsquote, bezogen auf die vereinnahmten Mieten, fortgesetzt. Nachdem die Zinsquote in 2015 um 2,0 Prozentpunkte zurückging, ist nunmehr ein Rückgang um 2,5 Prozentpunkte auf 15 % zu verzeichnen. Hier wirken sich das niedrige Zinsniveau, das sich äußerst günstig bei Umschuldungen bzw. Prolongationen niederschlägt, sowie die fortschreitenden Tilgungen aus. Die Kapitaldienstquote (43 %) sinkt nicht im gleichen Maß wie die Zinsquote. Deutlich wird, dass die Mehrzahl der Unternehmen eine zügige Entschuldung durch entsprechende Tilgungen anstrebt.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote stieg von 52,4 % im Jahr 2015 auf 53,8 % im Jahr 2016. Genossenschaften weisen in der Regel höhere Eigenkapitalquoten aus als Gesellschaften. Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der Objektverschuldung von 259 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 auf 209 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2016 zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen konnte der dynamische Verschuldungsgrad auf 8,9 Jahre im Jahr 2016 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 in 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 Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Im Unterschied zu den Herausforderungen in den 90er Jahren ist die Ausgangsbasis derzeit besser. Zum einen verfügen die Unternehmen über einen großen Erfahrungsschatz, zum anderen konnten sich viele Unternehmen wirtschaftlich stabilisieren. Hinzu kommen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen.

Auf der anderen Seite erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen steigt zunehmend. Eine wachsende Zahl der Rentner wird aber aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann.

Wichtig sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet u. a. leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis für den Erhalt preiswerter Mieten. Auch bedarf es, so wie in den 90er und zu Beginn der 2000er Jahre, weitere politische Unterstützung in Form zielgerichteter Förderungsprogramme, zum einen für die Bewälti-

gung des erneuten strukturellen Wandels und zum anderen für die Ertüchtigung der Wohnungen für die ständig steigende Zahl älterer Menschen. Das Barriere-reduzierungsprogramm des Freistaates Thüringen leistet hier wertvolle Hilfe.



Am Mönchhof in Bad Tabarz



Riedstraße in Wechmar



Am Erlich in Schmerbach

## 2. Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2017

### 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 angemessenen 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.

2017 wurde das Projekt Rosenau 10 nach dreijähriger Umbauzeit abgeschlossen. Ein weiterer Schwerpunkt stellte der komplette Leerzug des Objektes Am Schwarzbach 9-11 dar.

#### 2.1.2 Bestandsentwicklung

Zum 31. Dezember 2017 befanden sich 1.386 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Diese teilen sich auf folgende Wohnbereiche auf: Waltershausen, Friedrichroda, Bad Tabarz, Hørselgau, Wechmar und Schmerbach.

Hinzu kommen noch fünf Gewerbeeinheiten.

Zum Bestand gehörten am Jahresende 2017 weiter

- 95 Stellplätze im Parkhaus (92 Pkw, 3 Motorräder),
- 19 Garagen,
- 174 Stellplätze an den Wohngebäuden

Den Mitgliedern standen 2017 zur Nutzung

- vier Gästewohnungen
- ein Gemeinschaftshaus und
- ein Ferienhaus

zur Verfügung.

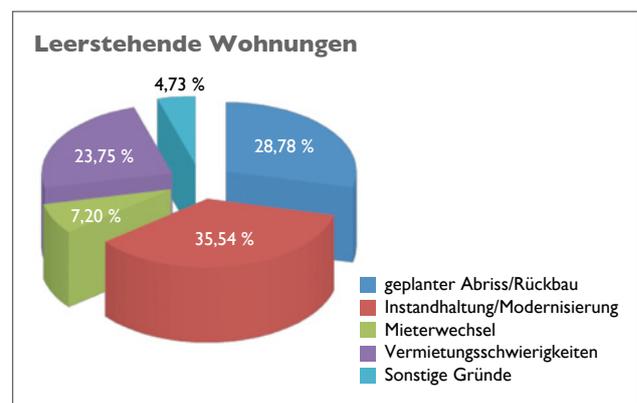
Die Wohnfläche erhöhte sich von 78.829 m<sup>2</sup> zum 01. Januar 2017 auf 78.863 m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2017.

#### 2.1.3 Auslastung des Bestandes und Fluktuation

Am 31. Dezember 2017 waren von den 1.386 Wohnungen 139 nicht vermietet, also 10,03 %. Zum Jahresende 2016 waren rund 9,9 % nicht vermietet.

Die Auslastung des weiteren Bestandes betrug zum Bilanzstichtag von

- 95 Stellplätzen im Parkhaus 92 vermietet
- 19 Garagen 19 vermietet
- 174 Stellplätzen an den Wohngebäuden 134 vermietet, die restlichen Stellplätze sind zur kostenlosen Nutzung vorgesehen



Der Nutzerwechsel bei Wohnungen betrug 80 (62 Neuzugänge und 18 Umzüge innerhalb der Genossenschaft, davon drei wegen bevorstehender Sanierung/Rückbau), die Fluktuationsrate lag bei 5,77 % (Nutzerwechsel/Bestand). Halbjährlich werden Fluktuationsanalysen erstellt und ausgewertet, um die Fluktuationsrate niedrig zu halten.

2017 gab es 63 Kündigungen, davon 8 % durch Arbeitsplatzwechsel und 25 % durch Sterbefälle

bedingt und 14 % konnten aus Altersgründen ihre Wohnung nicht mehr nutzen. Die WSG musste durch Neuvermietung auch eine Räumung ausgleichen.

## 2.1.4 Nutzungsgebühr und Erlöse

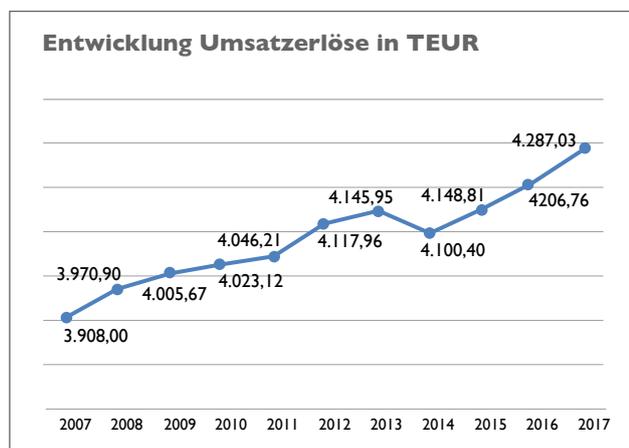
Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichten 5687,3 TEUR. Darin enthalten sind die Umlagen der Mietnebenkosten, aber auch

- Pachterlöse
- Mieten für Garagen und Stellplätze
- Nutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.

Aus Leerstand und Durchführung notwendiger Instandsetzungen wurden die Umsätze um 355,8 TEUR geschmälert.

Die Mietrückstände vor Wertberichtigung erreichten zum Jahresende 88,4 TEUR, das sind 2,07 %, im Vorjahr 2,29 %, des Mietensolls.

Die durchschnittlichen Kaltmieten in der WSG erhöhten sich auf 4,43 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zum 31. Dezember 2017.



## 2.1.5 Bestandssanierung, Instandhaltung und Investitionen

Aus dem Instandhaltungsbudget des Jahres 2017 wurden neben der Vielzahl von Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten folgende größere Maßnahmen begonnen bzw. fertiggestellt.

### Friedrichroda

Sanierung nach Brandschaden, Rosenau 10

### Waltershausen

Neugestaltung Außenanlage Parkplatz Clara-Zetkin-Straße



Rosenau 10 in Friedrichroda

## Investitionen

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

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung betrug im Geschäftsjahr 1.072,3 TEUR.

Für die Sanierungsmaßnahme Rosenau 10 in Friedrichroda wurden 381,8 TEUR aufgewendet.

## 2.1.6 Mitgliederentwicklung

Es erfolgten im Geschäftsjahr 70 Neuaufnahmen und 84 Abgänge. Daraus resultiert die Reduzierung des Mitgliederbestandes von 1.451 auf 1.437 zum Jahresende 2017.

An die ausgeschiedenen Mitglieder sowie durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile werden nach Feststellung des Jahresabschlusses 197.648,93 Euro zurückgezahlt.

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug insgesamt 1.878.537,82 Euro.

Außenanlage Parkplatz Clara-Zetkin-Straße in Waltershausen ▶

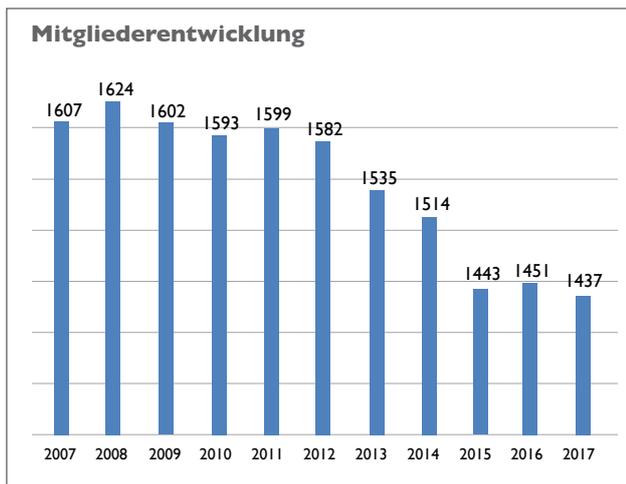


**Wohngebiet Waltershausen**

Rosenau 49 in Friedrichroda ▶



**Wohngebiet Rosenau in Friedrichroda**



### 2.1.7 Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurde ein Gartengrundstück in Hörsehgau verkauft.

### 2.1.8 Tätigkeit der Organe, Verwaltung, 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.

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

Dem Aufsichtsrat standen 2017 der Prüfungsausschuss und der Bauausschuss beratend zur Seite.

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 einer 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 2017 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt. Ein Darlehen bei der Kreissparkasse Gotha wurde vollständig zurückgezahlt.

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 2017 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.



Kinderweihnachtsfeier



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 Oktober 2017 nach Halle



WSG-Tour Mai 2018 nach Apolda



## 2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung des genossenschaftlichen Vermögens stellt sich aus der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2016/2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017 EUR	%	31.12.2016 EUR	%
Anlagevermögen	33.906.917,76	89,36	34.530.744,31	89,52
Umlaufvermögen	4.033.959,86	10,64	4.046.473,75	10,48
Rechnungsabgrenzungsposten	1.542,03	0,00	251,56	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>37.942.419,65</b>	<b>100,00</b>	<b>38.577.469,62</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	17.448.751,60		18.416.082,26	
Reinvermögen am Jahresende	20.481.575,27		20.149.309,92	
Reinvermögen am Jahresanfang	20.149.309,92		19.706.892,87	
Vermögenszuwachs	332.265,35		422.417,05	

Vermögensstruktur  
Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit 33.906,92 TEUR = rd. 89,36 %, das Umlaufvermögen mit 4.033,96 TEUR = rd. 10,64 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von 17.448,75 TEUR verbleibt ein Reinvermögen von 20.481,58 TEUR. Dieses hat sich wiederum im Vergleich zum Jahresanfang erhöht.

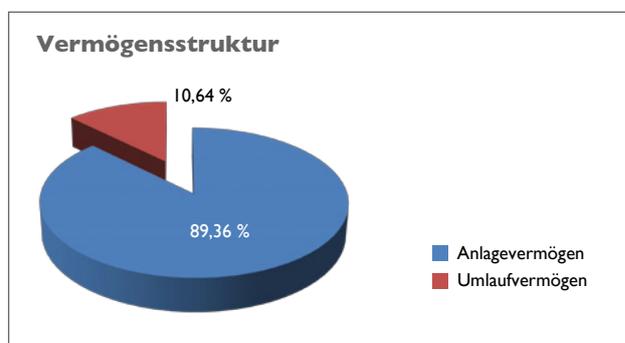
Kapitalstruktur	31.12.2017 EUR	%	31.12.2016 EUR	%
Eigenkapital	20.481.575,27	53,99	20.149.309,92	52,24
Rückstellungen	210.639,43	0,55	206.633,47	0,53
Verbindlichkeiten	17.238.112,17	45,43	18.209.448,79	47,20
Rechnungsabgrenzungsposten	12.092,78	0,03	12.077,44	0,03
	<b>37.942.419,65</b>	<b>100,00</b>	<b>38.577.469,62</b>	<b>100,00</b>

Der Anteil an Dauerfinanzierungsmitteln beträgt insgesamt: 15.063.102,74

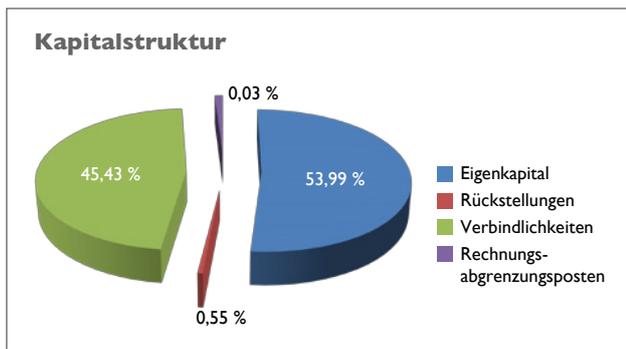
Kapitalstruktur  
Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich am 31.12.2017 auf 20.481,58 TEUR und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 53,99 % dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 15.063,10 TEUR = 39,69 %.

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

Seitens der Deutschen Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt. Die Abschlussdaten des Jahres 2016 sowie die weitere Entwicklung des Geschäftsjahres 2017 wurde im Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutschen Bundesbank ausgewertet. Aufgrund 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 Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens sind wie im Vorjahr folgende Chancen und Risiken zu beachten:

### Marktentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl spielt eine wichtige Rolle bei der Ermittlung der Nachfrage nach Wohnungen.

Trotz sinkender Einwohnerzahlen wird die Anzahl der Haushalte auch in Thüringen kurzfristig ansteigen.

Wie in den Vorjahren spielt das verfügbare Haushalts-Netto-Einkommen eine maßgebliche Rolle. Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem und kleinerem Wohnraum zunimmt. Verstärkt wird dies auch durch die Regelung des SGB II.

### Demografische Entwicklung

Ein großes Risiko stellt die demografische Entwicklung auch in unserer Genossenschaft dar.

Zukünftig steht dann eine große Anzahl älterer Bewohner einem relativ kleinen Anteil junger Bewohner gegenüber.

Die Genossenschaft wird dieser Entwicklung Rechnung tragen und gezielt Investitionsmittel für Grundrissänderungen sowie den Anbau von Aufzügen einsetzen.

## Finanzmarkt

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer können wir aber nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen für unser Unternehmen nicht ungünstig entwickeln könnten. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

### Mietausfallrisiko, Kostensteigerung

Die rückläufige Entwicklung des verfügbaren Einkommens sowie die weitere Steigerung vor allem der Heizkosten haben auch Auswirkungen auf die Forderungsausfälle.

Dieser Entwicklung muss sich die WSG mit einem aktiven Mietforderungsmanagement stellen.

Dem Ausfallrisiko bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Steigerung der Baukosten wird sich auch auf die Verteuerung einzukaufender Bauleistungen im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnanlagen auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet der Vorstand mit einer ähnlichen Ertragslage wie im Jahr 2017. Aus der geplanten Entwicklung 2017 und Folgejahre sieht der Vorstand den Fortbestand der Genossenschaft als gesichert.

### **3. Jahresabschluss**

#### **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017**

##### **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 31.12.2017

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>2.089,69</b>	<b>1.121,00</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.093.124,37		33.675.918,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	682.941,78		718.812,93
Grundstücke ohne Bauten	43.227,31		43.227,31
Bauten auf fremden Grundstücken	17.650,49		20.599,23
Betriebs- und Geschäftsaustattung	28.188,85		31.228,00
Anlagen in Bau	0,00	33.865.132,80	142,07
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		39.695,27	39.695,27
Anlagevermögen insgesamt		33.906.917,76	34.530.744,31
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.704.419,02		1.696.759,51
Andere Vorräte	11.099,67		16.395,85
geleistete Anzahlungen	109,00	1.715.627,69	0,00
<b>Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	20.705,65		18.167,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		135,70
Forderungen gegen verb. Unternehmen	11.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	81.915,45	113.621,10	36.773,22
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.686.225,19		1.768.318,42
Bausparguthaben	518.485,88	2.204.711,07	509.923,72
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.542,03	251,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.942.419,65</b>	<b>38.577.469,62</b>

## Passivseite

Bilanz zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.732,69		117.413,57
der verbleibenden Mitglieder	1.878.537,82		2.034.943,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.128,25 EUR Vorjahr: 70.637,09 EUR	106.916,24	2.076.186,75	52.055,74
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>64.417,09</b>	<b>62.767,09</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	11.257.437,53		11.257.437,53
Gesetzliche Rücklage	2.299.634,59		2.249.634,59
Andere Ergebnisrücklagen	4.375.057,80	17.932.129,92	3.955.122,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	458.841,51		469.935,72
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-50.000,00	408.841,51	-50.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.481.575,27	20.149.309,92
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		210.639,43	206.633,47
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.063.102,74		16.101.785,82
Erhaltene Anzahlungen	1.690.288,20		1.669.330,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.184,59		26.883,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.126,49		272.389,36
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.011,24		9.862,44
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.373,21 EUR 31.12.2016: 3.534,07 EUR	64.398,91	17.238.112,17	129.197,26
Rechnungsabgrenzungsposten		12.092,78	12.077,44
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.942.419,65</b>	<b>38.577.469,62</b>

## 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.687.308,85		5.516.699,34
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		18.540,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.168,69	5.712.477,54	13.106,43
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.659,51	92.212,97
Sonstige betriebliche Erträge		114.032,62	69.235,21
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.831.339,06	2.630.841,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.002.830,61</b>	<b>3.078.952,40</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	522.065,92		518.168,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unter- stützung davon Altersversorgung: 2.291,20 EUR 2016: 2.613,40 EUR	108.712,66	630.778,58	112.646,78
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		934.407,10	922.272,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		342.218,11	262.769,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.239,47 EUR 31.12.2016: 1.270,96 EUR		36.590,53	46.018,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 197,80 EUR 31.12.2016: 274,58 EUR		566.650,75	726.235,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.239,63	7.597,82
Ergebnis nach Steuern		564.126,97	575.279,99
Sonstige Steuern		105.285,46	105.344,27
Jahresüberschuss		458.841,51	469.935,72
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-50.000,00	-50.000,00
Bilanzgewinn		408.841,51	419.935,72

## Anhang des Jahresabschlusses 2017

### 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG), sowie den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des Handelsgesetzbuches.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde, wie im Vorjahr, beibehalten. 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 ersten sechs Jahre mit 5 %, anschließend vier Jahre mit 3 % und 29 Jahre mit 2 %.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 und bis zu 1.000 Euro 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 Rückstellungsbeurteilung 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).

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.704.419,02 Euro noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten (Vorjahr 1.696.759,51 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 55,0 TEUR
- Kosten für den Jahresabschluss 32,4 TEUR
- ausstehende Betriebskosten 64,0 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	46,4 TEUR
Verschiedene Erträge	41,7 TEUR

Aufwendungen	
Zuführung Einzelwertberichtigung	32,2 TEUR
Abschreibung auf Forderungen	16,0 TEUR
Aufwendungen für die Softwareumstellung	77,8 TEUR

### Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 100 % an der Tochtergesellschaft, IGW Immobilien GmbH Waltershausen.

Das Jahresergebnis 2017 weist einen Jahresfehlbetrag von 1.062,40 Euro aus. Das Eigenkapital beträgt 67.358,49 Euro.

Mitgliederbewegung	Mitgliederzahl
Stand 1. Januar 2017	1.451
Zugänge	70
Abgänge	84
Stand 31. Dezember 2017	1.437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 156.405,78 Euro verringert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

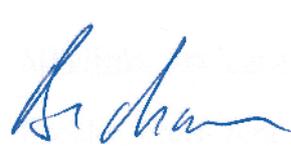
Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 458,8 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 408,8 TEUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes
Bechmann, Ines
Förster, Birgit bis 31. Mai 2017
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



Vorstand WSG  
 Ines Bechmann



Andrea Abicht

Waltershausen, 31. Mai 2018

# Entwicklung des Anlagevermögens

# Anlage I

## Anschaffungs- / Herstellungskosten Abschreibungen Restbuchwert

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert		
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen	Abgänge des Geschäfts- jahres	AK/HK Stand zum 31.12.2017	kum.AfA Stand zum 01.01.2017	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Abschreibung auf Abgang	kum.AfA Stand zum 31.12.2017	Restbuchwert zum 31.12.2017	Restbuchwert zum 31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.060,50	2.102,73		1.082,90	38.080,33	35.939,50	1.134,04	1.082,90	35.990,64	2.089,69	1.121,00
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	54.907.060,26	323.959,00	142,07	22.960,56	55.208.200,77	21.231.141,76	883.934,64		22.115.076,40	33.093.124,37	33.675.918,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.507.758,55				1.507.758,55	788.945,62	35.871,15		824.816,77	682.941,78	718.812,93
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	53.119,26	2.948,74		56.068,00	17.650,49	20.599,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.790,72	7.479,38		15.343,43	171.926,67	148.562,72	10.518,53	15.343,43	143.737,82	28.188,85	31.228,00
Anlagen im Bau	142,07		-142,07		0,00	0,00			0,00	0,00	142,07
Bauvorbereitungskosten	0,00				0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlung	0,00		0,00		0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
	<b>56.711.697,40</b>	<b>331.438,38</b>	<b>0,00</b>	<b>38.303,99</b>	<b>57.004.831,79</b>	<b>22.221.769,36</b>	<b>933.273,06</b>	<b>15.343,43</b>	<b>23.139.698,99</b>	<b>33.865.132,80</b>	<b>34.489.978,04</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>											
Anteile an 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
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>56.788.453,17</b>	<b>333.541,11</b>	<b>0,00</b>	<b>39.386,89</b>	<b>57.082.607,39</b>	<b>22.257.708,86</b>	<b>934.407,10</b>	<b>16.426,33</b>	<b>23.175.689,63</b>	<b>33.906.917,76</b>	<b>34.530.744,31</b>

## 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 EURO	zwischen 1 und 5 Jahren EURO	über 5 Jahre EURO	gesichert EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.063.102,74	1.195.296,14	4.181.640,35	9.686.166,25	15.063.102,74	GPR,PF
Vorjahr	16.101.785,82	1.101.891,37	4.234.601,79	10.765.292,66	16.101.785,82	GPR,PF
Erhaltene Anzahlungen	1.690.288,20	1.690.288,20				
Vorjahr	1.669.330,35	1.669.330,35				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.184,59	27.184,59				
Vorjahr	26.883,56	26.883,56				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.126,49	379.126,49				
Vorjahr	272.389,36	272.389,36				
Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen	14.011,24	14.011,24				
Vorjahr	9.862,44	9.862,44				
Sonstige Verbindlichkeiten	64.398,91	64.398,91	0,00			
Vorjahr	129.197,26	96.244,47	32.952,79			
<b>Vorjahr</b>	<b>17.238.112,17</b>	<b>3.370.305,57</b>	<b>4.181.640,35</b>	<b>9.686.166,25</b>	<b>15.063.102,74</b>	
	18.209.448,79	3.176.601,55	4.267.554,58	10.765.292,66	16.101.785,82	

## Rücklagenpiegel per 31.12.2017

## 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	62.767,09 EUR	1.650,00 EUR			64.417,09 EUR
Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 2 der Satzung	2.249.634,59 EUR	50.000,00 EUR			2.299.634,59 EUR
Andere Ergebnisrücklage gem. § 40 Abs. 3 der Satzung	3.955.122,08 EUR		419.935,72 EUR		4.375.057,80 EUR
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	11.257.437,53 EUR				11.257.437,53 EUR
Rücklagen gesamt	17.524.961,29 EUR	51.650,00 EUR	419.935,72 EUR		17.996.547,01 EUR

## 4. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2017 beauftragt. Diese Prüfung unterstützt den Aufsichtsrat bei der Erfüllung der Verpflichtungen nach § 38 Abs. I des Genossenschaftsgesetzes.

Im Zeitraum vom 02. bis 05. Mai 2018 fand die Prüfung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat am 17. Mai 2018 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 2017 wurden liquide Mittel in Höhe von 1.686,3 TEUR und Bausparguthaben in Höhe von 518,5 TEUR bilanziert.

Auch im Jahr 2017 wurde weiter in den Wohnungsbestand investiert. Schwerpunkt bildete die Rose-nau 10 in Friedrichroda.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Genossenschaft für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 1.607,2 TEUR (Vorjahr 2.812,6 TEUR) aufgewendet.

Bei einer durchschnittlichen Mietfläche von 80.634 m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung der Verrechnung von internen Kosten für die Instandhaltung (214,0 TEUR) ein Instandhaltungsaufwand von 15,94 Euro (Vorjahr 13,70 Euro) pro m<sup>2</sup>.

Die Gesamtdarlehensbelastung der WSG stellt sich per 31. Dezember 2017 bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.063,1 TEUR mit einem Anteil von 39,8 % (im Vorjahr 41,7 %) dar.

Die Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2017 10,0 %, das entspricht 139 Leerwohnungen. Durch den Wohnungsleerstand kam es zu Erlösausfällen in Höhe von 352,8 TEUR. Das ist eine Verbesserung um 6,0 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss von 458.841,51 Euro aus. Von diesem Jahresüberschuss sind entsprechend der Satzung 50.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn über 408.841,51 Euro soll der Ergebnisrücklage zugeführt werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und schlägt die Zuführung des Bilanzgewinnes an die Ergebnisrücklage 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 2018

## 5. Feststellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2017 in den Teilen

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

wurde mit der Bilanzsumme von

**37.942.419,65 Euro**

von der Mitgliederversammlung am 12. Juni 2018 einstimmig festgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von

**458.841,51 Euro**

ab.

Die Mitgliederversammlung hat einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 408.841,51 Euro der Ergebnisrücklage zuzuweisen. Die Differenz in Höhe von 50.000,00 Euro wurde bereits laut Satzung als gesetzliche Rücklage gebildet.

## 6. Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2017 wurde vom 20. bis 31. August 2018 vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. geprüft.



**Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft  
Waltershausen eG**

Ibenhainer Straße 58  
99880 Waltershausen  
Telefon 036 22 65 11 -0  
Telefax 036 22 65 11 20  
WSG-Waltershausen@t-online.de  
[www.WSG-Waltershausen.de](http://www.WSG-Waltershausen.de)