



GESCHÄFTS- BERICHT

FÜR DAS JAHR 2021

1. Januar bis 31. Dezember 2021



AWG „Eisenach“ eG
Stregdaer Allee 44a
99817 Eisenach

Telefon (0 36 91) 82 13-0
info@awg-eisenach.de
www.awg-eisenach.de

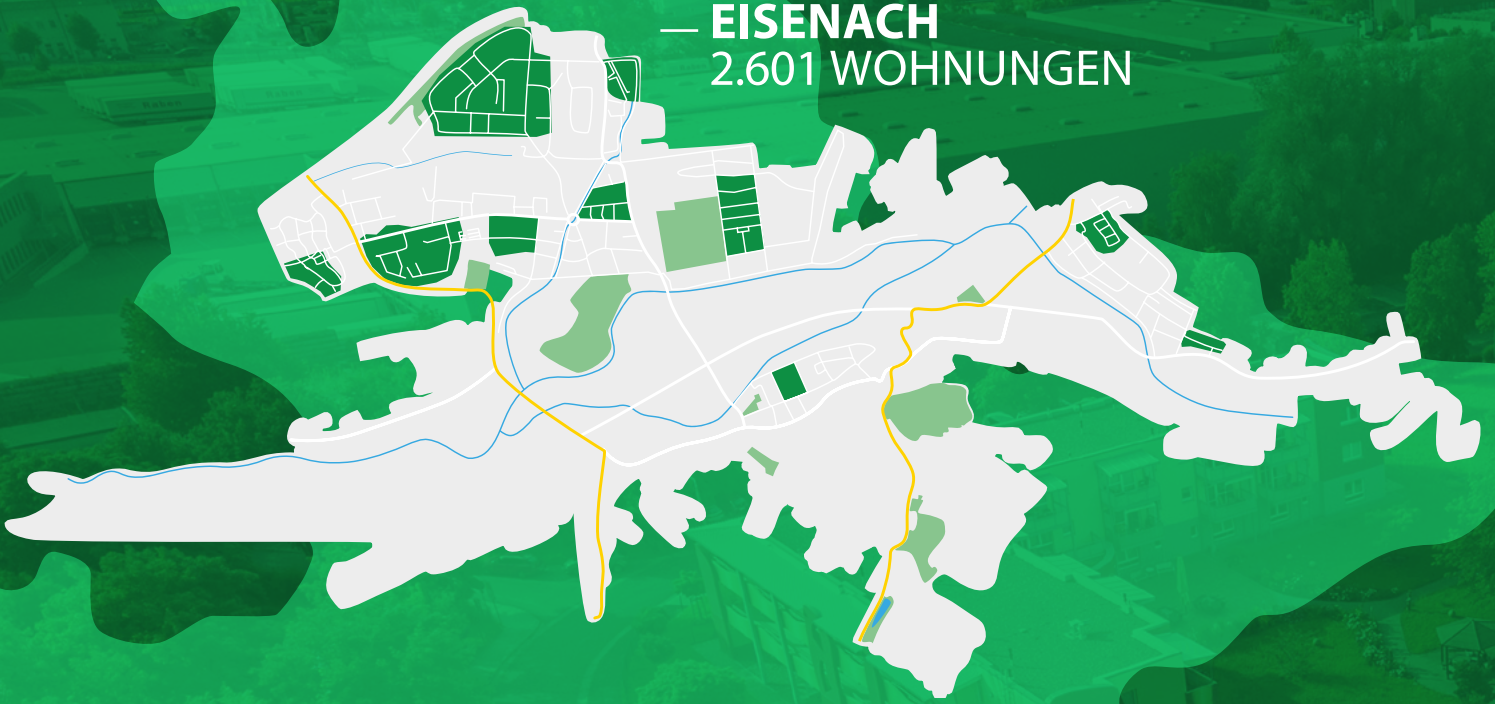
GESCHÄFTS- BERICHT

FÜR DAS JAHR 2021

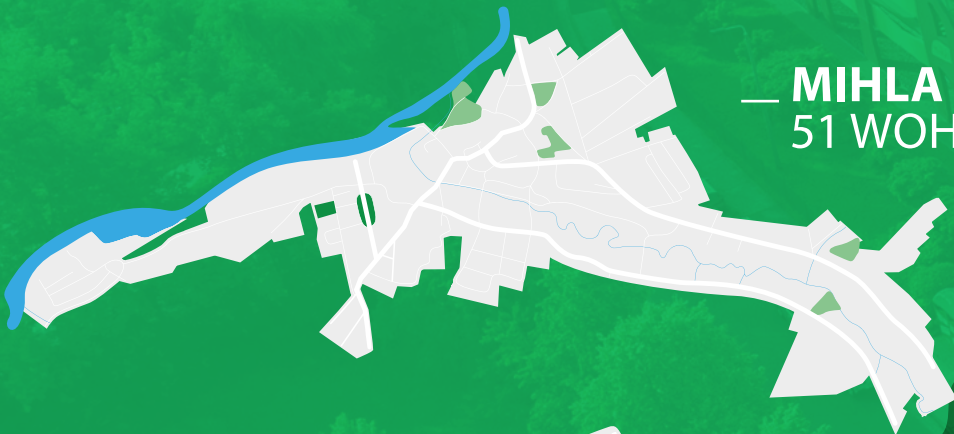
1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Die AWG „Eisenach“ eG auf einen Blick	04
01	Lagebericht des Vorstandes Branchenbezogene und regionale Bedingungen und Grundlagen der Genossenschaft Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage) Prognose-, Chancen- und Risikobericht	06
02	Jahresabschluss Bilanz zum 31. Dezember 2021 Gewinn- und Verlustrechnung 2021 Anhang 2021	20
03	Bericht des Aufsichtsrates 2021	32
04	Mitglieder der Vertreterversammlung	36

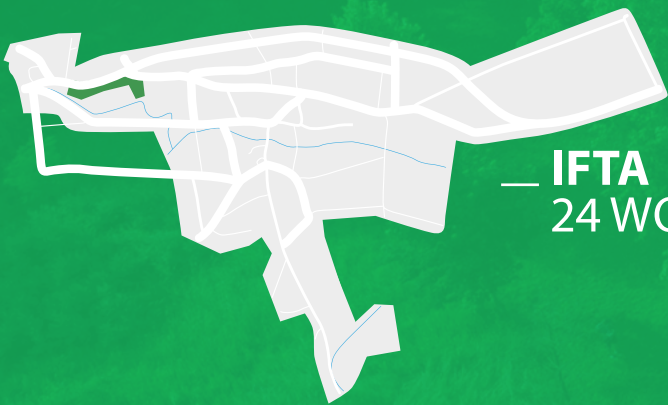
— **EISENACH**
2.601 WOHNUNGEN



— **MIHLA**
51 WOHNUNGEN



— **IFTA**
24 WOHNUNGEN



— **CREUZBURG**
52 WOHNUNGEN



DIE AWG AUF EINEN BLICK

___ VORSTAND

Ines Hartung, Dipl. Betriebswirtin FH
KAUFMÄNNISCHES VORSTANDSMITGLIED

Stefan Jüngling, Dipl. Ingenieur FH
TECHNISCHES VORSTANDSMITGLIED

___ AUFSICHTSRAT

Roland Wüstemann, Heimleiter a. D.
VORSITZENDER

Hans-Joachim Frohnappel, Steuerberater

Jörg Nehrig, Fachverkäufer
STELLV. VORSITZENDER

Alfred Laufer, Rechtsanwalt

Ulrich Schröter, Dipl. Bauingenieur

Sigrid Witt, Dipl. Betriebswirtin FH a. D.

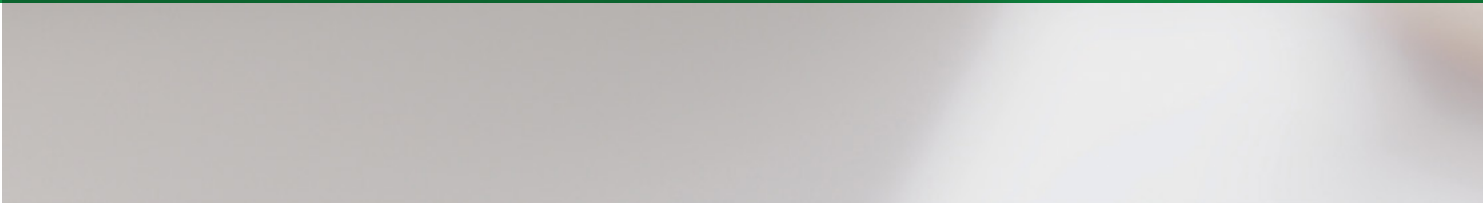
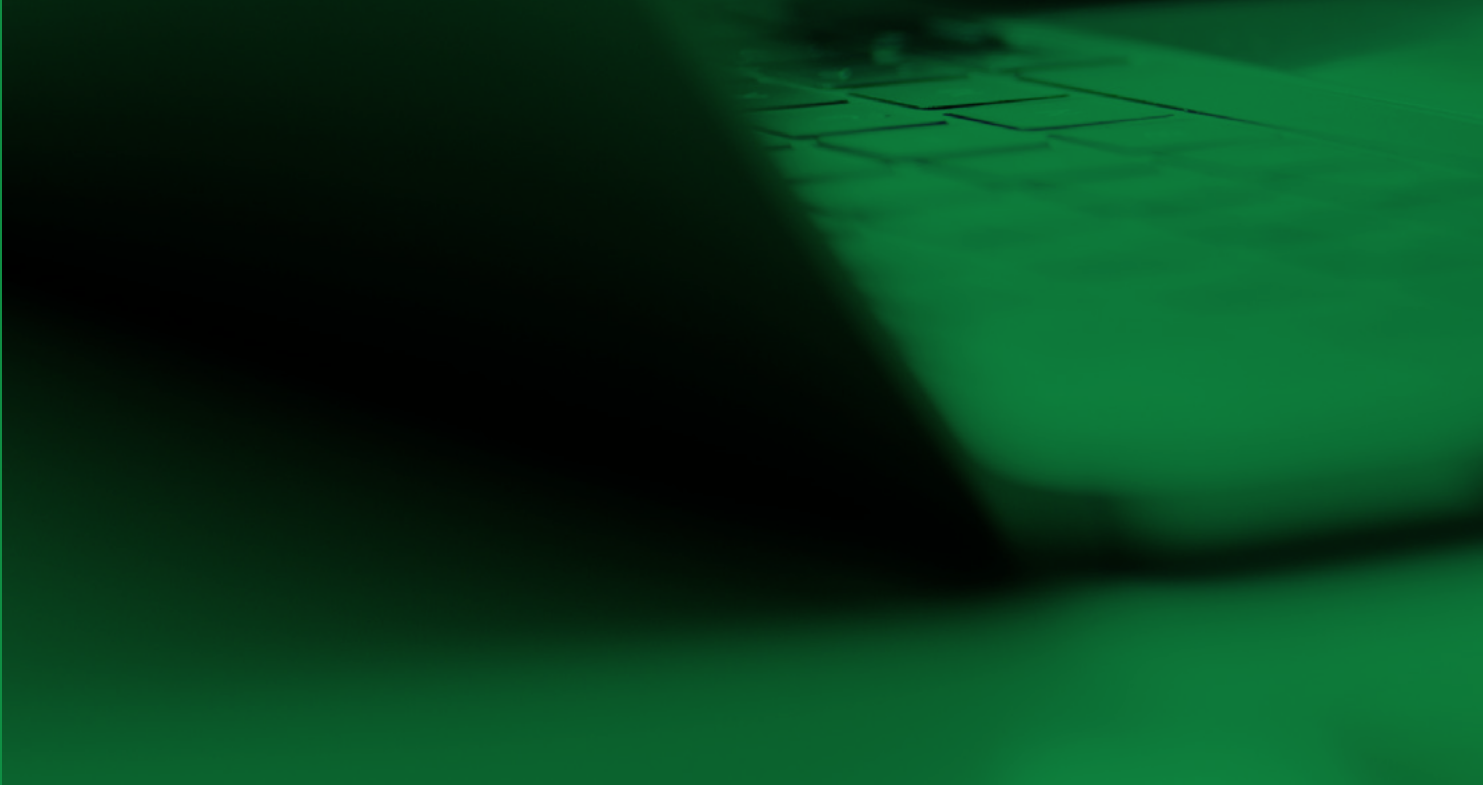
Steffen Wittki, Dipl. Betriebswirt FH

___ ALLGEMEINE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT „EISENACH“ EG

Stregdaer Allee 44a
99817 Eisenach

info@awg-eisenach.de
www.awg-eisenach.de

Registergericht: Amtsgericht Jena
Registernummer: 400051





01

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT UND REGIONALE BEDINGUNGEN

Die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG gegründet im Jahr 1954, ist eines der beiden größeren Wohnungsunternehmen in Eisenach. Die Satzung regelt den Zweck unserer Genossenschaft, die vorrangige Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Satzungsgemäß erhalten nur Genossenschaftsmitglieder Wohnraum bei der Genossenschaft.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 durch die weltweite Corona-Pandemie geprägt. Zu Beginn des Jahres befand sich das gesellschaftliche wie auch das wirtschaftliche Leben in einem Lockdown. Die Wirtschaftsleistung war rückläufig, erst nach Lockerung der Beschränkungen erholte sich die Wirtschaft. Jedoch bremsten Material- und Lieferengpässe die Industrieproduktion, was sich in enorm steigenden Preisen bei der Materialbeschaffung, Dienstleistung und Lebenshaltung niederschlug.

Das bisher stabile wirtschaftliche Umfeld in der Stadt Eisenach ebenso wie im Land Thüringen unterlag starken Veränderungen. Der Arbeitsmarkt kam in Bewegung, der Fachkräftemangel zeigte sich in fast allen Bereichen der Wirtschaft. Zudem zeigten sich gegen Ende des Jahres 2021 neben den erneuten erforderlichen Beschränkungen durch die Pandemie auch die ersten Anzeichen einer steigenden Inflation. Der Wirtschaftsstandort Eisenach mit der Wartburgregion ist trotz zeitweiliger Umsatzeinbrüche weiterhin ein leistungsstarker Standort mit einem gesunden Branchenmix in Thüringen.

Die Wohnungswirtschaft war deutschlandweit von steigenden Baupreisen und geringen Kapazitäten der bauausführenden Firmen betroffen. Trotzdem konnten auch wir Unternehmensstabilität sichern. Die erforderliche Erneuerung bei Wohngebäuden, die in den neunziger Jahren saniert wurden, nimmt einen



Großteil der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen ein. Das Risiko steigender Zinsen wird sich jedoch im Investitionsvolumen bei den Wohnungsbauinvestitionen niederschlagen.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich jedoch nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Der Anteil der Personen über 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung beträgt mehr als 25%. Der Mangel an Arbeitskräften belastet die deutsche Wirtschaft. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken und eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, sind Zuwanderungen aus dem Ausland in den nächsten Jahren unerlässlich.

Der Anteil leerstehender Wohnungen steigt wie in Thüringen auch in Eisenach wieder an. Mit einer Leerstandsquote von 10,3% in Thüringen ist die Quote in Eisenach mit 9,9% zwar geringer, aber doch stetig

steigend. Es zeichnet sich ein steigender Bedarf nach Rückbaumaßnahmen ab. Die leerstehenden Wohnungen entsprechen oft nicht der vorhandenen Nachfragesituation. Denn es sind wiederum ältere Menschen, die in der Stadt verbleiben und Barriere reduzierten Wohnraum wünschen. Die Nachfrage an Wohnungen in speziellen Wohnformen, wie dem betreuten Wohnen ist insgesamt im Freistaat Thüringen, wie auch in Eisenach weiter hoch.

Unsere Genossenschaft orientiert sich bei der Quartierentwicklung an der Nachfragesituation. Jedoch ist es erforderlich den Wohnungsbau wieder stärker durch Land und Bund zu fördern, insbesondere im Sanierungsbereich unserer Bestandsgebäude. Nur so können wir bezahlbaren Wohnraum schaffen. Großzügige Wohnungen für junge Familien sind ein wichtiges Marktelement ebenso wie bedarfsgerechte Wohnungen für unsere ältesten Bewohner.



BERICHTERSTATTUNG ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

WICHTIGE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

Der Einfluss der Corona-Pandemie führte zu einer Neugestaltung der genossenschaftlichen Arbeitsabläufe. Die Reduzierung der Bürosprechzeiten und flexibles Arbeiten prägten den Büroalltag. Der Geschäftsverlauf verlief trotz der allgemeinen Einschränkungen planmäßig.

Die Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes in der Ernst Thälmann Straße 32, 34 führt die über einige Jahre andauernde Erneuerung des Quartiers weiter. Die AWG investiert hier in jedes Gebäude ca. 1,3 Mio. €.

Die Sanierung und Neugestaltung der Ernst-Thälmann-Straße 101/103 dauert an. Mit der Fertigstellung im Jahr 2022 ist ein wichtiger Beitrag für die Aufwertung des Quartiers unter dem Namen „Grüne Höfe“

geleistet. Die beiden Gebäude wurden grundlegend entkernt. Grundrissänderungen lassen moderne Zwei- und Dreiraumwohnungen entstehen. Die Dachgeschosse werden mit je drei hochwertigen Wohnungen aufgestockt. Ein Laubengang mit Aufzug ermöglicht für alle Wohnungen einen Zugang ohne Barrieren. Die Übergabe an die Bewohner erfolgte Anfang 2022.

Seit Mitte des Jahres verzeichnen wir erhebliche Preissteigerungen bei Fernwärmelieferungen an unsere Liegenschaften. Das wird die Bewohner mit hohen Kosten und zu erwartenden Nachzahlungen bei der Betriebskostenabrechnung belasten. Wir verhandeln seither mit dem städtischen Versorger, um für unsere Genossenschaftsmitglieder bezahlbare Preise zu erreichen.

WOHNUNGSBESTAND UND VERMIETUNGSSITUATION

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Eisenach	2.601	8	412	359
Mihla	51	0	0	0
Creuzburg/Ifta	76	0	0	0
Gesamt	2.728	8	412	359
	(Vj 2.729)	(Vj 8)	(Vj 412)	(Vj 359)

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31. 12. 2021 insgesamt 157.421,62 m² Wohn- und Gewerbefläche, davon entfallen 495,77 m² auf eine gewerbliche Nutzung.

Die durchschnittliche Sollmiete aller Wohneinheiten betrug am Stichtag 31. 12. 2021 5,54 €/m² Wfl. (Vj 5,47 €/m² Wfl). Die Erlösschmälerungen der Sollmiete betrug 11,9% (Vj 10,1%).

Wir erhöhen regelmäßig die Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen und bei Modernisierungsvereinbarungen und orientieren uns dabei an den Marktgegebenheiten.

Der Wohnungsmarkt und damit verbunden die Miethöhen innerhalb Eisenachs zeigt sich je nach Lage innerhalb der Stadt sehr unterschiedlich. Während im Süden der Stadt die Wohnungsnachfrage und die Miethöhen stetig steigen, bleiben im Norden die Nachfragesituation und die Miethöhen unter dem Durchschnitt der Stadt. Individuelle Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern werden gut nachgefragt. Auch der Bedarf an Wohnen im betreuten seniorengerechten Bestand ist nach wie vor hoch. Die Größe der nutzbaren Flächen der Wohnung gewinnt an Bedeutung. Der Markt für kleine Zweiraumwohnungen ist gesättigt. Flächenmäßig größere Zweiraum- oder kleine Dreiraumwohnungen mit zeitgemäßen Küchen und Bädern sind nachgefragt. Wobei generell ein Überhang an im Bestand der Genossenschaft besteht. Familien mit Kindern fragen verstärkt Wohnungen mit mehr als 80 m² nach.

Wir stellen uns auf die Veränderungen der Nachfragesituation ein. Durch Veränderung der Räume oder Zusammenlegung von Wohnungen werden attraktive, moderne Wohnungen angeboten.

Jedoch ist insgesamt die Nachfrage nach Wohnraum in der Genossenschaft im Corona-Jahr 2021 gesunken. Die Bürger waren weniger umzugswillig.

Die Vermietungsquote der Genossenschaft bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres 2021 bei 87,1% (Vj 89,2%).

Die Vermietungsquote der für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen betrug am Jahresende 91,8% (Vj 93,6%).

Einige Wohnungen bleiben bewusst leer, weil wir für diese Gebäude größere Sanierungen oder Umbaumaßnahmen vorgesehen haben. Von den am Bilanzstichtag 352 (Vj 294) gesamt leerstehenden Wohnungen standen 211 Wohnungen zur kurzfristigen Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 8,2% auf unseren vermietbaren Wohnungsbestand.

Wir verzeichnen wieder stetig steigenden Leerstand, hauptsächlich der demografischen Entwicklung geschuldet. Außerdem steigen die Wohnungskündigungen aus beruflichen Gründen wieder an. Es ist erforderlich zukünftig durch die Umgestaltung von Bestandsgebäuden verbunden mit weiterer Reduzierung von Wohnraum sowie Ersatzneubauten in Eisenach Nord und vor allem im Quartier Ernst Thälmann Straße den Trend entsprechend modernen Wohnraum zu schaffen.

Die Beratung für Interessenten mit Migrationshintergrund, sozial Schwacher oder kurzfristig in Not geratener Mitglieder ist für uns Selbstverständnis. Wir bieten Ratenzahlungsvereinbarungen oder Hilfestellung bei der Beantragung von staatlichen Unterstützungen an.

MITGLIEDERBETREUUNG

Am 31.12.2021 zählte unsere Genossenschaft 2.959 Mitglieder mit 41.296 gezeichneten Geschäftsanteilen (Vj 3.046 Mitglieder mit 41.281 gezeichneten Geschäftsanteilen).

Die Bindung unserer Mitglieder an unsere Genossenschaft ist wichtiger Bestandteil unserer Tätigkeit. Leider konnten wir im Corona-Jahr 2021 unseren Mitgliedern keine gemeinsamen Freizeitaktivitäten anbieten. Der Genossenschaftsbeirat wird nach Überwindung der Pandemie das Genossenschaftsleben wieder beleben und aktiv gestalten. Die regelmäßigen Bustouren, Wanderungen und Spielespiele sorgen für gemeinsame Erlebnisse. Die vielfältigen Serviceleistungen wie Vergünstigungen

beim Einkauf oder beim Bezug von Leistungen, das Angebot zum Anschluss eines Notrufes oder der Schlüsselhinterlegungsservice sollen die Bindung an unsere Genossenschaft stärken.

Ein zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot speziell für Studenten und Auszubildende, Familien oder unsere ältesten Bewohner sorgt für wohnzufriedene Genossenschaftsmitglieder.

Unsere sechs Gästewohnungen stehen nicht nur unseren Mitgliedern zur Verfügung, sondern sind auch bei Mitgliedern der Partergenossenschaften sehr beliebt.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

Das genossenschaftliche Eigentum zu erhalten und die zum Kernbestand der Genossenschaft gehörenden Gebäude zu entwickeln, ist unsere Hauptaufgabe. Nach den großen Sanierungen der Neunziger Jahre stehen jetzt wieder größere Erhaltungsmaßnahmen an. Mittelfristig planen wir Zug um Zug die Bestandsgebäude haustechnisch zu sanieren und Fassaden zu erneuern.

Auch der Neubau auf Reservegrundstücken ist für die Bestandsentwicklung mit stabilen Vermietungsquoten für unsere Genossenschaft bedeutsam. Steigende Baupreise sowie die zu erwartende Zinsanpassung

machen es schwierig die erforderlichen Maßnahmen bezahlbar umzusetzen.

Aber auch die Reduzierung von Wohnraum durch Rück- oder Umbau wird zukünftig wegen wieder steigender Leerstände relevant werden. Das gelingt jedoch nur, wenn die Förderung zur Wohnraumreduzierung wieder aufgenommen wird.

Der Instandhaltungskostensatz betrug im Jahr 21,89 €/m² Wohnfläche (Vj 21,79 €/m² Wfl.). Für Investitionen in den Bestand wurden 51,58 €/m² Wohnfläche ausgegeben (Vj 42,53 €/m² Wfl.).



TOCHTERUNTERNEHMEN

Die AWG „Eisenach“ eG ist alleinige Gesellschafterin der Haus- und Wohnen Eisenach GmbH. Es besteht umsatzsteuerrechtlich eine Organschaft.

Die Geschäftsleitung wird in Personalunion durch den Vorstand der Genossenschaft wahrgenommen. Es sind keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt. Die Verwaltung erfolgt über Personalgestellung durch die AWG „Eisenach“ eG.

Die Gesellschaft erbringt wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen. In Geschäftsbesorgung erledigt die GmbH die Verwaltung von fünf kleineren Genossenschaften und zwei Gesellschaften. Über das Tochterunternehmen werden alle anfallenden Tätigkeiten im kaufmännischen, technischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich für die betreuten Unternehmen erledigt. Es werden je nach Leistungsumfang einzelne Geschäftsbesorgungsverträge geschlossen.

Das Knowhow unserer Mitarbeiter*innen und der IT-Technik bringt Effizienz bei der Verwaltungsarbeit. Alle Partner profitieren durch die Vereinfachung von Prozessen, der Stärke bei gemeinsamen Verhandlungen oder beim Abschluss von gemeinsamen Dienstleistungsverträgen.

Die HWE GmbH ist mit 40 % Beteiligung einer von drei Gesellschaftern an der GenoCare GmbH. Die bietet beispielsweise die Nutzung eines Hausnotrufes unseren Mitgliedern an.

Die HWE ist Eigentümerin von zwei Mehrfamilienhäusern, sowie des Geschäftshauses Stregdaer Allee 44a/b in Eisenach. Das Tochterunternehmen ist Investor einer Solarthermie und Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Hauses der Genossenschaft in der Friedrich List Straße.

BETEILIGUNGEN

Die AWG „Eisenach“ eG ist Anteilseigner mit 5 % des Stammkapitals an der TVD –Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH.

Die AWG „Eisenach“ eG ist Mitglied der „Wilhelmshaver Spar- und Baugesellschaft eG“ und hält dort einen Geschäftsanteil.

PERSONAL UND ORGANISATION

Die AWG „Eisenach“ eG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2021 neben zwei Vorstandsmitgliedern, insgesamt 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 26 kaufmännische Beschäftigte, (davon sechs in Teilzeit) erledigen die Verwaltungsaufgaben. Zwei Hauswarte und eine Reinigungskraft ergänzen das Team. Eine Studentin der Dualen Hochschule Gera absolviert ihre Ausbildung in der Genossenschaft.

Zwei geringfügig Beschäftigte sind bei Bedarf für die Genossenschaft tätig.

Der Vorstand regelt seine Verantwortlichkeiten und die Arbeitsverteilung über einen Geschäftsverteilungsplan.



26 kaufmännische Mitarbeiter/innen

2 Hauswarte | 2 geringfügige/r Beschäftigte/r

1 Reinigungskraft

1 Student/in

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

___ VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€
Langfristig gebundenes Vermögen	76.637,0	74.365,7
Mittel und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen	<u>4.803,5</u>	<u>3.130,7</u>
	81.440,5	77.496,4
Langfristiges Kapital		
Eigenkapital	46.542,0	45.883,9
Fremdkapital	<u>32.422,6</u>	<u>29.640,4</u>
	78.964,6	75.524,3
Mittel- und kurzfristiges Kapital	<u>2.468,8</u>	<u>1.972,1</u>
	81.440,5	77.496,4
Eigenkapitalquote (handelsrechtlich)	55,1 %	57,4 %

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen ist durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital finanziert. Die kurzfristigen Schulden sind zum Stichtag voll-

ständig durch liquides bzw. liquidierbares Vermögen gedeckt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen.

___ FINANZLAGE

Im Geschäftsjahr 2021 war die Genossenschaft jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Zur Finanzierung der Investitionen wurden Darlehen in Höhe von T€ 6.300,0 aufgenommen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.614,8 (Vj T€ 4.082,6).

Am Stichtag 31.12.2021 verfügte das Unternehmen über einen Kassen- und Bankbestand von € 3.129.329,80 (Vj € 1.916.935,24).

Damit erhöhte sich der Finanzmittelfond aufgrund von Darlehensauszahlungen.

Die Genossenschaft hat einen erhöhten Finanzierungsbedarf für die umfangreichen Sanierungsaufgaben in

der Ernst Thälmann Straße. Eine Restauszahlung des Darlehens für die „Grünen Höfe“ steht noch aus. Die Finanzierung erfolgt sowohl aus Eigenkapital als auch aus Fremdkapital.

Das Verhältnis Zinsaufwand zur Nettokaltmiete verbessert sich jährlich durch die planmäßigen Tilgungsleistungen:

	2021	2020
Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	6,1 %	7,6 %
Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete	42,6 %	42,0 %

Die planmäßig hohen Tilgungsleistungen der Fremdfinanzierungsmittel haben eine Reduzierung des Darlehensvolumens erreicht. So können für die größeren Maßnahmen zukünftig wieder Darlehen als ergänzendes Finanzierungsinstrument genutzt werden.

Bei einer Neuaufnahme von Darlehen wird wegen derzeitig noch niedrigen Zinsen eine möglichst

langfristige Zinsfestbindung für die Finanzierung angestrebt.

Großen Einfluss auf die Finanzsituation der Genossenschaft haben die steigenden Betriebskosten, insbesondere Energie und Fernwärme. Hier geht die Genossenschaft in Vorleistung bis zur Betriebskostenabrechnung im Jahr 2022.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der AWG zeit für das Geschäftsjahr 2021 folgendes Bild:

	2021 in T€	2020 in T€
Betriebsergebnis	+ 936,5	+ 1.144,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	+ 29,4	+ 27,7
Neutrales Ergebnis	- 300,8	- 302,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 36,1	- 7,2
Jahresergebnis	+ 629,0	+ 862,1

Das Geschäftsjahr schließt mit einem positiven Jahresergebnis von T€ 629,0 (Vj T€ 862,1).

Die Betreuungstätigkeit aus der Geschäftsbesorgung mit der HWE GmbH ist stabil. Die AWG belastet die

dafür entstandenen Personal- und Sachkosten an das Tochterunternehmen weiter. Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die HWE einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.777,49. Für die Folgejahre erwarten wir Jahresergebnisse ähnlicher Höhe.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

___ RISIKOMANAGEMENT

Die Unternehmenspolitik der AWG „Eisenach“ eG ist auf die Sicherung und Mehrung der Vermögenswerte unserer Genossenschaft ausgerichtet. Die AWG erstellt eine 5-jährige Finanz- bzw. Wirtschaftsplanung mit einem entsprechenden Bau- und Maßnahmenplan mit einem Ausblick auf weitere 5 Jahre. Die Entwicklung des Unternehmens wird regelmäßig mit dem strategischen Wirtschafts- und Finanzplan abgeglichen und Anpassungen nach der aktuellen Entwicklungstendenz vorgenommen.

Die Planung wird durch Vorstand und Aufsichtsrat jährlich beschlossen. Der Wirtschaftsplan wird durch Budgetierungen in den einzelnen Aufgabenbereichen untersetzt.

Zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken werden die Entwicklung branchenüblicher wichtiger

Kennzahlen, Preisveränderungen, Veränderungen des Kapitalmarktes, die demografische Entwicklung in unserer Region sowie andere die Genossenschaft beeinflussende Faktoren überwacht. So können rechtzeitig entsprechende Entscheidungen zu notwendigen Handlungen eingeleitet werden. Vorab definierte Risikofaktoren werden periodisch ermittelt und analysiert. Interne Kontrollen sind in die Arbeitsabläufe integriert und folgen den Prinzipien Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Das installierte Risikomanagementsystem wird ständig weiterentwickelt und angepasst, um unternehmerische Sicherheit zu gewährleisten.

___ FINANZIERUNGSRISIKO

Die kontinuierliche Überwachung der Liquidität und der Kreditverbindlichkeiten unserer Genossenschaft ist in unser Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken zu erkennen.

Die Risiken, die aus der langfristigen Finanzierung unserer Wohnhäuser resultieren sind wegen des derzeitigen noch niedrigen Zinsniveaus gering. Bei anstehenden Prolongationen profitieren wir noch vom Vorteil der Niedrigzinsphase. Darlehensaufnahmen für Sanierungsprojekte werden langfristig mit günstigen Konditionen vereinbart.

Die Genossenschaft erhält sich die Unabhängigkeit von einzelnen Kreditinstituten durch eine Streuung des Kreditportfolios auf mehrere große Finanzierungspartner. Der Abschluss von Zinsswaps ermöglicht für variable Darlehen die Fixierung von Zinsobergrenzen und somit langfristige Planungssicherheit für die Genossenschaft. Durch transparente Verhandlungen und

eine gute Zusammenarbeit mit den Bankpartnern ist eine Optimierung der Beleihungsspielräume für spätere Neuaufnahmen von Darlehen möglich.

Es besteht weiterhin das Risiko steigender Bankgebühren durch Verwahrgelder für die Finanzmittel.

Eine umsichtige, zukunftsorientierte Finanzdisposition und Unternehmensplanung sichern eine ausgeglichene Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

___ CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Coronavirus-Pandemie führt im 2. Jahr nach ihrem Ausbruch zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Auch im Geschäftsverlauf der Genossenschaft ist daher mit Risiken zur zukünftigen Entwicklung zu rechnen. Risiken aus der Verzögerung der Ausführung notwendiger Instandhaltungen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Es wird zukünftig eine moderate Anpassung der Grundmiete erforderlich, um die gestiegenen Aufwendungen abzufedern.

Ein erhebliches Risiko resultiert aus der Entwicklung der Energiepreise, insbesondere der Fernwärmepreise in der Stadt Eisenach. Es deuten sich inflationär steigende Preise an. Der Ausbruch des Krieges Russlands gegen die Ukraine trägt zukünftig weiter zu erwarteten Lieferproblemen und Kostenexplosionen bei. Wir erwarten einen wesentlichen Anstieg der Mietausfälle wegen der steigenden Nebenkosten.

In den Verhandlungen mit dem städtischen Versorger sind wir um eine einvernehmliche Lösung zur Preisbildung bemüht. Im Interesse unserer Genossenschaftsmitglieder sollen bezahlbare Fernwärmepreise vereinbart werden. Die Genossenschaft trägt dafür bisher Kosten in Höhe von T€ 15 für anwaltliche Beratung und Unterstützung. Eine Anpassung der sozialen Sätze für die Kosten der Unterkunft sehen wir als dringend erforderlich.

Die Altersstruktur der Einwohner unserer Stadt erklärt die anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen ohne Barrieren und mit Betreuungsangeboten. Ein stetig wachsender Anteil der Einwohner unserer Stadt ist älter als 65 Jahre. Einer großen Anzahl Älterer steht ein relativ geringer Teil junger, im Arbeitsprozess befindlicher Bewohner gegenüber. Trotz steigender Geburtenzahlen in Eisenach ist die Stadt vom Sterbeüberhang geprägt. Die Zuwanderung von ausländischen Mitbürgern kann den Abgang nur teilweise kompensieren.

Unsere Chance sind Wohnungsangebote für alle Generationen und alle sozialen Schichten. Soziale Dienstleistungen für unsere Mitglieder wie Beratungsangebote und technische Hilfsmittel wie Hausnotrufe sind geeignet, um so lange wie möglich ein angenehmes Wohnen in der gewohnten Umgebung nutzen zu können. Im Kernbestand der Genossenschaft wird durch den Umbau vorhandener Wohnungen im Erdgeschoss

zu Wohnungen ohne Barrieren eine neue Wohnqualität geschaffen.

Weitgehende Reduzierung von Barrieren und generationsgerechte Gestaltung der Außenanlagen sind zukünftig unerlässlich. Das Projekt „Grüne Höfe“ mit Fertigstellung Anfang 2022 deckt einen Teil des genossenschaftlichen Bedarfs.

Für Familien werden dem Trend entsprechende geräumige Wohnungen angeboten. Vorgesehene Grundrissanpassungen und Wohnungszusammenlegungen machen das möglich.

Anfragen von Wohnungsinteressenten, die Arbeitslosengeld II beziehen oder bereits als Rentenempfänger Zuschüsse benötigen und entsprechenden förderbaren Wohnraum nachfragen ist steigend. Unter der Voraussetzung, dass auch diese Bewerber Mitglied der Genossenschaft werden, wird ihnen entsprechender Wohnraum angeboten. Bei Bedarf ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den bewilligenden Behörden und der Genossenschaft erforderlich.

Unsere mittel- und langfristige Unternehmensplanung berücksichtigt die Veränderungen der Wohnungsmarktsituation in unserer Region. So ist wieder eine Reduzierung von Wohnraum zur Bedarfsanpassung notwendig, nicht um Wohnraum zu vernichten, sondern um moderne großzügige Wohnungen im Kernbestand oder dem Bedarf entsprechende Ersatzneubauten auf den Reservegrundstücken der Genossenschaft zu schaffen.

Steigende Finanzierungskosten, Änderungen in der Steuergesetzgebung, der Mietgesetzgebung oder erhöhte Anforderungen aus der Energiegesetzgebung stellen weitere Risiken für die Genossenschaft dar.

Wichtiges Anliegen des Vorstandes ist die Einbindung der Genossenschaftsmitglieder in ein aktives Nachbarschafts- und Genossenschaftsleben. Der Genossenschaftsbeirat als freier Zusammenschluss steht allen interessierten Genossenschaftsmitgliedern offen.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates erhöht die Genossenschaft die Verzinsung für zusätzlich eingezahlte Geschäftsanteile von satzungsgemäß 1,0% auf 1,5% für das Geschäftsjahr 2021. Durch die Zahlung freiwilliger Geschäftsanteile fließt der Genossenschaft Eigenkapital zu, das für langfristige Investitionen in den eigenen Bestand eingesetzt wird.

PROGNOSEBERICHT

Das positive Image unserer Genossenschaft erhöht unsere Marktchancen am Wohnungsmarkt in Eisenach und dem Umland. Eine freundliche, kompetente Außenwahrnehmung unter Nutzung von Kooperationen und Dienstleistungen wird unsere Wettbewerbsfähigkeit stärken. Wir nutzen verschiedene Medien um die Vorteile des Wohnens in unserer Genossenschaft zu kommunizieren. Der direkte Kontakt mit unseren Mitgliedern ist uns ebenso wichtig wie die Erweiterung unserer digitalen Services. Die AWG App, Mitgliederportal oder digitale Wohnungsabnahme sind wichtige Bausteine für den digitalen Weg der Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation in Europa, Deutschland und regional, die damit verbundene Inflation lassen die Umsetzung der für das Jahr 2022 vorgesehenen Maßnahmen schwer kalkulierbar machen. Spontane Entscheidungen bei absehbaren Preisveränderungen sind zur Sicherung des Vermögens der Genossenschaft erforderlich. Die ausgewogene langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien sichert eine stabile Unternehmensfinanzierung. Banken werden wohl auch in Zukunft die Wohnungsunternehmen als risikoarme Geschäftspartner mit guten Sicherheiten und hoher Bonität schätzen.

Jedoch werden steigende Zinsen für Investitionen die Wirtschaftlichkeit der Projekte wiederum schwächen. Ebenso führen die stetig steigenden regulatorischen Anforderungen an die Sanierung unserer Häuser, insbesondere im energetischen Bereich zu einem genauen Abwägen der Investitionstätigkeit der AWG „Eisenach“ eG. Nur wenn die Maßnahmen nach den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen für uns

wirtschaftlich vertretbar sind, werden sie umzusetzen sein.

Die Fertigstellung des Projektes „Grüne Höfe“ 2022 ist ein Beispiel für bedarfsgerechte Wohnraumversorgung unserer Mitglieder. Die Genossenschaft investierte 8,2 Mio. € für die Umbauarbeiten an zwei in Großblockbauweise errichteten Gebäuden aus den 60-er Jahren. Es entstanden 54 moderne Wohnungen.

Mit dem gut qualifizierten und motivierten Mitarbeiterteam stehen wir unseren Mitgliedern beratend zur Seite. Als attraktiver Arbeitgeber ist uns die Optimierung von Prozessen und Abläufen ebenso wie die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit der Genossenschaft.

Die AWG „Eisenach“ eG ist für die Zukunft wirtschaftlich und personell gut aufgestellt.

Die Genossenschaft erwartet für die Folgejahre Jahresergebnisse auf einem grundsätzlich ähnlichen Niveau des Geschäftsjahres.

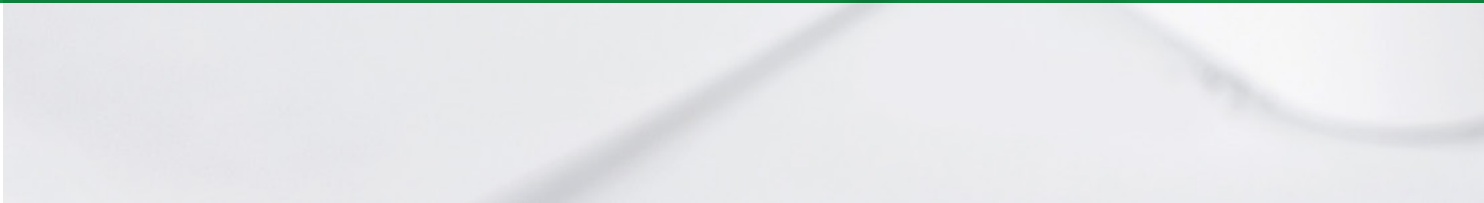
Wir denken, handeln und finanzieren langfristig. Investitionsentscheidungen werden mit Augenmaß und Weitblick getroffen. Wir orientieren uns am nachhaltigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an der Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder. Im Sinne unserer Mitglieder werden wir die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft kontinuierlich stärken.

Eisenach, den 30.05.2022

Ines Hartung
Vorstand

Stefan Jüngling
Vorstand







02

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM JAHRESENDE

AKTIVSEITE	31.12.2021 in €	€	31.12.2020 in €
A. ANLAGENVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		655,52	3.186,93
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	66.338.715,50		68.390.897,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	729.040,11		762.515,54
3. Grundstücke ohne Bauten	1.171.850,24		1.171.850,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	774,67		1.031,95
5. Technische Anlagen und Maschinen	956,56		1.250,80
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.834,46		271.787,27
7. Anlagen im Bau	7.982.266,28		3.574.243,75
		76.447.437,82	74.173.576,91
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19		51.129,19
2. Beteiligungen	137.500,00		137.500,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>300,00</u>		<u>300,00</u>
		188.929,19	188.929,19
		76.637.022,53	74.365.693,03
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.669.874,81		3.149.010,46
2. Geleistete Anzahlungen	<u>322.909,07</u>		<u>285.238,01</u>
		3.992.783,88	3.434.248,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.347,86		51.646,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	270,97		3.516,64
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.695,55		24.873,16
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 126.438,51 (i.Vj.€ 42.471,29)	137.811,17		111.171,08
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>797.703,09</u>		<u>460.631,59</u>
		1.036.828,64	651.838,78
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.129.329,80		1.916.935,24
2. Bausparguthaben	<u>328.053,54</u>		<u>295.993,46</u>
		3.457.383,34	2.212.928,70
		8.486.995,86	6.299.015,95
BILANZSUMME		85.124.018,39	80.664.708,98
Treuhandvermögen		28.281,70	32.389,74

PASSIVSEITE	31. 12. 2021 in €	€	31. 12. 2020 in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	372.260,73		329.250,56
2. der verbleibenden Mitglieder	6.232.414,11		6.207.763,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>18.788,00</u>		<u>58.828,00</u>
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.732,17 (i.Vj. € 11.059,42)		6.623.462,84	6.595.841,56
II. Kapitalrücklage		225.991,67	221.441,67
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	17.541.131,38		17.541.131,38
2. Gesetzliche Rücklage	3.558.587,56		3.495.690,45
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 62.897,11 (i.Vj. € 86.205,55)			
3. Bauerneuerungsrücklage	41.291,04		41.291,04
4. Andere Ergebnisrücklagen	<u>18.376.538,45</u>		<u>17.600.688,53</u>
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 775.849,92 (i.Vj. € 0,00)		39.517.530,85	38.678.801,40
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	<u>628.971,05</u>		<u>862.055,47</u>
2. Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-62.897,11</u>		<u>-86.205,55</u>
3. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		<u>566.073,94</u>	<u>775.849,92</u>
Eigenkapital gesamt		46.932.901,21	46.271.934,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	17.465,84		20.534,00
2. Steuerrückstellungen	5.100,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>585.344,22</u>		<u>495.324,93</u>
		607.910,06	515.858,93
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.407.034,17		29.630.159,03
2. Erhaltene Anzahlungen	3.662.530,20		3.699.878,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.880,63		77.592,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.349.215,60		401.109,49
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 21.023,47 (i.Vj.€ 19.333,87)	21.023,47		19.333,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>60.347,38</u>		<u>48.841,90</u>
- davon aus Steuern: € 23.041,86 (i.Vj.€ 16.185,32)			
		37.583.207,12	33.876.915,50
BILANZSUMME		85.124.018,39	80.664.708,98
Treuhandvermögen		28.281,70	32.389,74

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.01.2021 BIS 31.12.2021

	2021 in €	€	2020 in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.674.472,73		12.977.763,46
b) aus Betreuungstätigkeit	10.076,47		11.143,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>424.420,73</u>		<u>343.899,12</u>
		13.108.969,93	13.332.805,76
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		520.864,35	-127.681,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		253.245,16	353.499,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.465.501,85	6.713.341,86
Rohergebnis		6.417.577,59	6.845.282,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.489.956,35		1.499.357,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>340.871,57</u>		<u>335.229,74</u>
- davon für Altersversorgung: € 26.958,52 (i.Vj. € 21.367,94)		1.830.827,92	1.834.587,01
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.403.028,10	2.424.259,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		719.647,87	760.848,15
8. Erträge aus Beteiligungen		26.500,00	25.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12,00	12,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 363,00 (i.Vj. € 0,00)		3.250,82	2.722,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 699,37 (i.Vj. € 1.118,87)		<u>575.778,57</u>	<u>724.799,75</u>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		38.123,85	8.668,65
13. Ergebnis nach Steuern		879.934,10	1.119.853,76
14. Sonstige Steuern		<u>250.963,05</u>	<u>257.798,29</u>
15. Jahresüberschuss		628.971,05	862.055,47
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-62.897,11	-86.205,55
17. Bilanzgewinn		566.073,94	775.849,92

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG hat ihren Sitz in Eisenach und wird im Genossenschaftsregister beim Amtsgereicht Jena unter GnR 400 051 geführt.

Der Jahresabschluss der Genossenschaft wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie- Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes und die Satzungsbestimmungen der Genossenschaft sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 zu beachten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Immateriellen Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und soweit abnutzbar, planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Wohngebäude werden in der Regel mit 2% p.a. der Anschaffungs-/Herstellungskosten abgeschrieben. Weiterhin werden jährliche Abschreibungen bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten wie folgt vorgenommen:

Tiefgarage	2%
Parkhaus	3,33%
Garagen	2,9% und 3,33%
Außenanlagen	10%

Immaterielle Vermögensgegenstände werden über einen Zeitraum von 4 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 800 (netto) werden zu Anschaffungskosten bewertet und im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Unfertigen Leistungen und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Grundsätze der verlustfreien Bewertung wurden beachtet.

Die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt. Das Niederstwertprinzip fand bei der Bewertung Berücksichtigung.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu ihren Nennwerten aktiviert.

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag abgestellt. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen sind in die Bewertung eingeflossen. Die Pensionsrückstellung wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit dem Teilwertverfahren ermittelt. Dabei wurde zur Berechnung des Erfüllungsbetrages eine Rentendynamik von 1% angenommen sowie der in der Rückstellungsabzinsungsverordnung genannte Rechnungszins für eine pauschale Restlaufzeit von 10 Jahren in Höhe von 1,87% zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen entsprechen den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Ausgaben. Ihre Bewertung erfolgt in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für Darlehen die mit variablen Zinssätzen abgeschlossen wurden, sind fristenkongruente Zinsswaps zur Absicherung der Zinsrisiken vereinbart. Diese sind zusammen mit dem entsprechenden Darlehen als

Bewertungseinheit erfasst. Die Zinsswaps und ihre Ergebnisbeiträge werden deshalb nicht im Jahresabschluss erfasst – siehe auch „Sonstige Pflichtangaben“.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage 1 beigefügten Anlagenkitter zu entnehmen.

Der Posten Immaterielle Vermögensgegenstände beinhaltet Anwendersoftware.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind € 3.669.874,81 (im Vorjahr € 3.149.010,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Als Geleistete Anzahlungen in Höhe von € 322.909,07 (im Vorjahr € 285.238,01) werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält Anteile an den Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen der Genossenschaft in verschiedenen Eigentümergemeinschaften in Höhe von € 455.943,53 (im Vorjahr € 442.495,36).

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Positionen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.261.879,18	3.396.225,03
Erhaltene Anzahlungen	3.662.530,20	3.699.878,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.880,63	77.592,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.349.215,60	401.109,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.023,47	19.333,87
Sonstige Verbindlichkeiten	60.347,38	48.841,90
Gesamtbetrag	8.437.846,46	7.642.981,50

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der Anlage 2 dargestellt.

Uneinbringliche Forderungen wurden ausgebucht. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Rückstellung für Dichtigkeitsprüfungen	226.100,00
Rückstellung für Rechnungen Betriebskosten	139.945,78
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	60.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten	51.233,02
Archivierungsrückstellung	44.734,00
Rückstellung für Urlaub	21.126,66
Rückstellung für Zinsen auf Geschäftsanteile	12.811,26

Die im Jahr 2009 gebildete Rückstellung für Dichtigkeitsprüfungen (Aufwandsrückstellung) wird in der gleichen Höhe fortgeführt.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde bzw. betriebsleistungsfremde Erträge in Höhe von T€ 98,7.

In dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen sind periodenfremde sowie betriebsleistungsfremde Aufwendungen von insgesamt T€ 69,3 ausgewiesen.

SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Die Genossenschaft hat mehrere Zinsswaps mit der Hypo Vereinsbank AG abgeschlossen. Auf diese Weise

wird bei den variablen Kapitalmarktdarlehen eine Zinsobergrenze fixiert.

Bezugsbetrag 31. 12. 2021	Marktwert zum 31. 12. 2021	Endfälligkeit
Swap € 90.500,00	€ -1.516,15	29.04.2022
Swap € 2.306.000,00	€ -88.930,76	31.03.2026

Der Berechnung der MTM Bewertung (mark-to-market) liegt ein Modell der Hypo Vereinsbank AG zugrunde. Das Bewertungsergebnis ist eine reine Indikation und stellt keinen verbindlichen Handels- oder Auflösungspreis dar.

Die Genossenschaft hält 100% der Anteile an der Haus und Wohnen Eisenach GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Eisenach. Das Stammkapital beträgt € 51.129,19. Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 weist einen Jahresüberschuss von € 1.777,49 (im Vorjahr Jahresüberschuss von € 1.095,86) aus. Das Eigenkapital zum 31. 12. 2021 beträgt € 444.698,12 (im Vorjahr € 442.920,63).

Im Jahr 2021 wurden durchschnittlich 29 Mitarbeiter, zwei Auszubildende und drei Hilfskräfte beschäftigt.

Der Genossenschaft gehören zum 31. Dezember 2021 2.959 verbleibende Mitglieder mit 41.296 Anteilen an.

Der Mitgliederbestand entwickelte sich wie folgt:

Stand 01.01.2021	3.046
Zugänge	207
Abgänge durch TFJ	1
Abgänge	<u>293</u>
Stand 31.12.2021	2.959

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 24.651,11 auf € 6.232.414,11.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 628.971,05.

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10% des Jahresüberschusses (€ 62.897,11) in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn mit einem Betrag von € 566.073,94 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Prüfungsverbandes:

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

In den Vorstand sind bestellt:
Frau Ines Hartung
Herr Stefan Jüngling

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind:
Herr Roland Wüstemann (Vorsitzender)
Herr Jörg Nehrig (Stellvertreter)
Herr Hans Joachim Frohnapfel
Herr Alfred Laufer
Herr Dr. Ulrich Schröter
Frau Sigrid Witt
Herr Steffen Wittki

Eisenach, 30.05.2022

Ines Hartung
Vorstand

Stefan Jüngling
Vorstand



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	32.407.034,17 (29.630.159,03)	3.261.879,18 (3.396.225,03)	13.407.226,33 (12.428.833,14)	15.737.928,66 (13.805.100,86)	32.407.034,17 (29.630.159,03)	GPR/ Forderungsabtretung
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	3.662.530,20 (3.699.878,70)	3.662.530,20 (3.699.878,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	82.880,63 (77.592,51)	82.880,63 (77.592,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	1.349.215,60 (401.109,49)	1.349.215,60 (401.109,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	21.023,47 (19.333,87)	21.023,47 (19.333,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	60.347,38 (48.841,90)	60.347,38 (48.841,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt (im Vorjahr)	37.583.031,45 (33.876.915,50)	8.437.876,46 (7.642.981,50)	13.407.226,33 (12.428.833,14)	15.737.928,66 (13.805.100,86)	32.407.034,17 (29.630.159,03)	



Wohngebiet „Eisenach-Nord“



Wohngebiet „Eisenach-Ost“

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 €
	Vortrag 01.01.2021 €	Zugänge €	Umbuch- ungen €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	53.626,31	0,00	0,00	0,00	53.626,31
II. Sachanlagevermögen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.353.352,88	266.727,17	0,00	75.824,52	142.544.255,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.076.800,24	0,00	0,00	0,00	3.076.800,24
3. Grundstücke ohne Bauten	1.347.957,58	0,00	0,00	0,00	1.347.957,58
4. Bauten auf fremden Grundstücken	8.894,69	0,00	0,00	0,00	8.894,69
5. Technische Anlagen und Maschinen	56.915,00	0,00	0,00	0,00	56.915,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	813.095,79	31.156,31	0,00	10.543,39	833.708,71
7. Anlagen im Bau	<u>3.574.243,75</u>	<u>4.408.022,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>7.982.266,28</u>
	<u>151.231.259,93</u>	<u>4.705.906,01</u>	<u>0,00</u>	<u>86.367,91</u>	<u>155.850.798,03</u>
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
2. Beteiligungen	137.500,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>300,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>300,00</u>
	<u>188.929,19</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>188.929,19</u>
	<u>151.473.815,43</u>	<u>4.705.906,01</u>	<u>0,00</u>	<u>86.367,91</u>	<u>156.093.353,53</u>



Wohngebiet „Ernst-Thälmann-Gebiet“



Wohngebiet „Am Wartenberg“

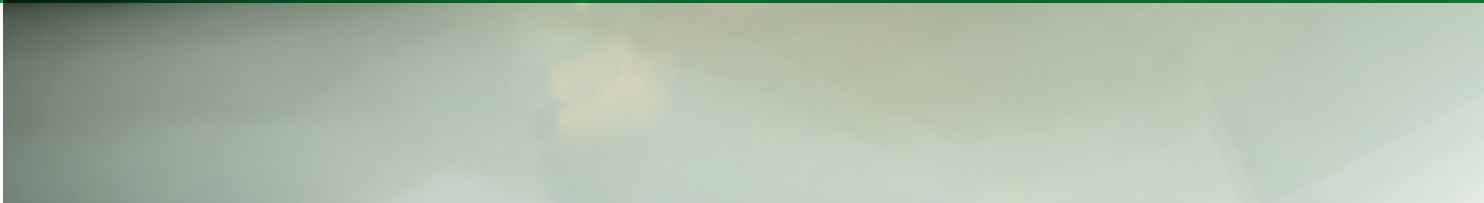
Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Vortrag 01.01.2021 €	Abschrei- bungen des Ge- schäftjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
50.439,38	2.531,41	0,00	52.970,79	655,52	3.186,93
73.962.455,52	2.288.159,19	45.074,68	76.205.540,03	66.338.715,50	68.390.897,36
2.314.284,70	33.475,43	0,00	2.347.760,13	729.040,11	762.515,54
176.107,34	0,00	0,00	176.107,34	1.171.850,24	1.171.850,24
7.862,74	257,28	0,00	8.120,02	774,67	1.031,95
55.664,20	294,24	0,00	55.958,44	956,56	1.250,80
541.308,52	78.310,55	9.744,82	609.874,25	223.834,46	271.787,27
0,00	0,00	0,00	0,00	7.982.266,28	3.574.243,75
<u>77.057.683,02</u>	<u>2.400.496,69</u>	<u>54.819,50</u>	<u>79.403.360,21</u>	<u>76.447.437,82</u>	<u>74.173.576,91</u>
0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	137.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	188.929,19	188.929,19
<u>77.108.122,40</u>	<u>2.403.028,10</u>	<u>54.819,50</u>	<u>79.456.331,00</u>	<u>76.637.022,53</u>	<u>74.365.693,03</u>



Altersgerechtes Wohnen „Alleenhof“



Wohnen in der Innenstadt





03

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Jahr 2021 wurden vier Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, in denen über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft beraten wurde. Die Sitzungen fanden aufgrund der aktuellen Situation teilweise virtuell statt.

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand unterrichtete der Vorstand der Genossenschaft umfassend die Mitglieder des Aufsichtsrates über die Geschäftsentwicklung, die laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und über die wirtschaftliche Gesamtlage des Unternehmens. Im Rahmen des Risikokontrollsystems wurde über die Entwicklung des Leerstandes, über Risiken im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung oder andere, die Genossenschaft beeinflussende Faktoren beraten.

So konnten aus den gewonnenen Erkenntnissen Handlungsempfehlungen und Entscheidungsvorlagen abgeleitet werden. Der Aufsichtsrat legte besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Wirtschaftlichkeit bei Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sowie den sorgsamem Umgang mit dem vorhandenen Genossenschaftsvermögen.

Wesentliche Fragen, Grundsätze und Entscheidungen der Geschäftsführung wurden vorgetragen, eingehend beraten und notwendige Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat setzte sich mit dem Prüfbericht des Jahresabschlusses 2020 und der Wirtschafts- und Finanzplanung auseinander.

Die von der Geschäftsführung der Genossenschaft vorgelegte kurz-, mittel- und langfristige Planung erschließt sich logisch und folgt den Unternehmenszielen der Genossenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen war die regelmäßige Auswertung risikorelevanten Daten aus dem Risikomanagement- und Kontrollsystem.

Weitere wesentliche Schwerpunkte waren:

- _ Die Verzinsung der Guthaben aus der Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile.
- _ Die Planung und Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen. Die Abweichung in 2021 betrug bei Instandhaltung zum Plan 130,3 T€ aufgrund von Preisveränderungen und von zusätzlich notwendigen Maßnahmen.

- _ Die aktuelle Situation der Preisentwicklung Fernwärmeversorgung.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte an Hand der vom Vorstand vorgelegten Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Lageberichtes der AWG „Eisenach“ eG für das Geschäftsjahr 2021.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nachprüfbar aus dem Buchwerk und entspricht in seiner Gliederung der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Der Jahresabschluss stellt nach Ansicht des Aufsichtsrates ein zutreffendes Abbild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft dar.

Die vorgelegten Jahresabschlussunterlagen dokumentieren eine ordnungsgemäße und gute Vorstandsarbeit.

Das Inventar ist aussagefähig aufgestellt und dokumentiert übersichtlich das Vermögen und die Verbindlichkeiten sowie die Gesamtheit der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

Im Berichtszeitraum war die Liquidität jederzeit gesichert. Allen Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft ordnungsgemäß nachgekommen.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 06.04.2022 einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Vertreterversammlung der Genossenschaft als Präsenzveranstaltung wird mit unbestimmtem Datum in das 2. Halbjahr 2022 verschoben.
2. Der Aufsichtsrat wird den Jahresabschluss 2021 feststellen.
3. Verbleib des bestehenden Aufsichtsrates um ein Jahr, bis zur nächsten möglichen Präsenzveranstaltung der Vertreterversammlung.
4. Die Präsenzveranstaltung der Vertreterversammlung mit Wahl des neuen Aufsichtsrates könnte nach Vorlage des Prüfberichtes 2021 im September 2022 stattfinden.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 durch den Aufsichtsrat ermöglicht eine fristgerechte Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens.

Der Jahresabschluss 2021 in Zahlen per 31. 12. 2021:

1. Die Bilanzsumme beträgt 85.124.018,39 €
(im Vorjahr 80.664.708,98 €)
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird ausgewiesen:
 - _ ein Jahresüberschuss in Höhe von 628.971,05 €
(im Vorjahr 862.055,47 €)
 - _ ein Bilanzgewinn in Höhe von 566.073,94 €
(im Vorjahr 775.849,92 €)
3. Die Einstellung in die Ergebnisrücklage erfolgt satzungsgemäß in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses und beträgt 62.897,11 €.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 den Jahresabschluss 2021 festgestellt und empfiehlt der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn in die sonstigen Rücklagen einzustellen.

Aus dem wirtschaftlichen Ergebnis des Jahres 2021 und der Risikoanalyse ergeben sich aus Sicht des Aufsichtsrates folgende Schwerpunkte im Jahr 2022 für den Vorstand der Genossenschaft:

- _ Investitionen in den Bestand zur Sicherung der Attraktivität der Wohnungen und des Wohnumfeldes mit dem Ziel ein bedarfsgerechtes Angebot für unsere Genossenschaftsmitgliedern schaffen. Unter Beachtung der aktuellen wirtschaftlichen und politische Lage.
- _ Aufbau von neuen Geschäftsfeldern zur Festigung der Marktposition sowie der Ausbau von Kooperationen.
- _ Ein umsichtiger Einsatz der liquiden Mittel, Darlehensoptimierung und laufende Budgetüberwachung unter Beachtung der langfristigen Unternehmensplanung.
- _ Sicherung der weiteren Fernwärmeversorgung über 2025 zu bezahlbaren Preisen

Der im Genossenschaftsgesetz und in unserer Satzung festgelegte Überwachungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 voll umfänglich wahrgenommen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende konsultiert zwei Mal im Monat den Vorstand und informiert sich über die aktuellen Geschehnisse.

Bei Bedarf beraten Technischer oder Kaufmännischer Ausschuss des Aufsichtsrates, um bei besonderem Entscheidungserfordernis dem Vorstand beratend zur Seite zu stehen.

Für die ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat zahlt die Genossenschaft an die Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld in Höhe von 100 € pro teilgenommener Sitzung. Die Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsratsvorsitzenden beträgt 200,00 € pro Monat.

Die erfolgreiche und ergebnisorientierte Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist über Jahre vertrauensvoll, wertschätzend und von einem hohen Maß an gegenseitiger Achtung geprägt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den gewählten Vertretern für die im Jahr 2021 geleistete sehr gute Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat möchte einen ganz besonderen Dank dem Vorstand aussprechen für seine umsichtige, weit-sichtige und vor allem sehr engagierte Arbeit zum Wohle der Genossenschaft. Wir wertschätzen diese Arbeit besonders in der Zeit der Pandemie und der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation in Deutschland sehr. Es sind schwierige Zeiten die wir nur gemeinsam meistern können. Der Vorstand der AWG Eisenach tut alles menschlich Mögliche, das können wir ihnen als Aufsichtsrat bestätigen.

Bitte unterstützen sie diese Arbeit weiterhin und haben sie vor allem Vertrauen, Respekt und die notwendige Geduld.

Eisenach, 13.07.2022



Roland Wüstemann
Aufsichtsratsvorsitzender





04

**MITGLIEDER DER
VERTRETERVERSAMMLUNG**

DIE VERTRETER DER AWG



MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1. Karl Barth | 19. Heike Hoppe | 37. Rita Schade |
| 2. Klaus Bärtling | 20. Werner Jäckel | 38. Vera Schellenberg |
| 3. Michael Bergmann | 21. Tina Kellner | 39. Siegfried Schöne |
| 4. Ute Bittdorf | 22. Katja Kleinsteuber | 40. Mario Schröder |
| 5. Hans-Günther Bleil | 23. Frank Klose | 41. Dirk Schuchardt |
| 6. Anja Boldt | 24. Birgit Köhler | 42. Gabi Schulz |
| 7. Uwe Daut | 25. Cornelia Krauße | 43. Peter Schwan |
| 8. Martina Durner | 26. Wolfgang Leischner | 44. Frank Schweinsberg |
| 9. Günter Ehmer | 27. Holger Limpert | 45. Eva Stanke |
| 10. Eva Fischer | 28. Roland Martin | 46. Frank Steffan |
| 11. Conny Möser | 29. Brigitte Matzke | 47. Brigitte Volkenandt |
| 12. Marion Gennerich | 30. Hans-Georg Nuhn | 48. Andreas Wachenschwanz |
| 13. Günter Geßner | 31. Rainer Pallas | 49. Harald Wettstein |
| 14. Matthias Glaser | 32. Doris Quednau | 50. Achim Wolf |
| 15. Karl-Heinz Hantscher | 33. Bernhard Rädell | 51. Wolfgang Ziegler |
| 16. Werner Hentschel | 34. Klaus-Peter Reime | 52. Wolfgang Zierenner |
| 17. Hans Herholz | 35. Manfred Renning | 53. Lutz Zimmermann |
| 18. Wolfgang Heyer | 36. Reinhold Rodschinka | 54. Roland Zocher |

ERSATZVERTRETER

- | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 1. Rolf Eckardt | 7. Manfred Niendorf | 13. Martin Schumann |
| 2. Ralf Gerth | 8. Uwe Obstfelder | 14. Matthias Wiebel |
| 3. Helmut Halle | 9. Maik Otto | 15. Klaus Winkler |
| 4. Harald Heimbach | 10. Andreas Röhler | 16. Dieter Wolf |
| 5. Marion Matthäi | 11. Thomas Rothe | |
| 6. Michael Mikoteit | 12. Hartmut Schlöffel | |



**GEMEINSAM.
BESSER.
WOHNEN.**