

Geschäftsbericht für das Jahr 2022





AWG „Eisenach“ eG
Stregdaer Allee 44a
99817 Eisenach

Telefon (03691) 82 13-0
info@awg-eisenach.de
www.awg-eisenach.de

GESCHÄFTS- BERICHT

FÜR DAS JAHR 2022

1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Die AWG „Eisenach“ eG auf einen Blick	04
01	Lagebericht des Vorstandes	06
	Branchenbezogene und regionale Bedingungen und Grundlagen der Genossenschaft	
	Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)	
	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
02	Jahresabschluss	20
	Bilanz zum 31. Dezember 2022	
	Gewinn- und Verlustrechnung 2022	
	Anhang 2022	
03	Bericht des Aufsichtsrates 2022	32
04	Mitglieder der Vertreterversammlung	36

— **EISENACH**
2.603 WOHNUNGEN



— **MIHLA**
51 WOHNUNGEN



— **IFTA**
24 WOHNUNGEN



— **CREUZBURG**
52 WOHNUNGEN



DIE AWG AUF EINEN BLICK

___ VORSTAND

Ines Hartung, Dipl. Betriebswirtin FH
VORSTAND

Stefan Jüngling, Dipl. Ingenieur FH
VORSTAND

Conny Rauschenberg, Bachelor of Arts
VORSTAND

___ AUFSICHTSRAT

Sigrid Witt
VORSITZENDE

Dr. Ulrich Schröter

Jörg Nehrig
STELLV. VORSITZENDER

Holger Limpert

Andreas Röhler
SCHRIFTFÜHRER

Holger Will

Steffen Wittki

___ ALLGEMEINE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT „EISENACH“ EG

Stregdaer Allee 44a
99817 Eisenach

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

Registergericht: Amtsgericht Jena
Registernummer: 400051



The background is a solid green color with a blurred image of several people in silhouette, appearing to be in a meeting or discussion. The text is overlaid on this background.

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 Wohnungsverorgung. Satzungsgemäß erhalten nur Genossenschaftsmitglieder Wohnraum bei der Genossenschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende. Jedoch kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie hinzu. Zu Beginn des Jahres 2023 sind weitere Preisanstiege zu verzeichnen. Allerdings bremst die ab März rückwirkend zum Januar geltende Gas- und Strompreisbremse die Inflation ab.

Die privaten Konsumausgaben waren im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen.

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. Der Wirtschaftsstandort Eisenach mit der Wartburgregion ist trotz zeitweiliger Umsatzeinbrüche ein leistungsstarker Standort mit einem gesunden Branchenmix in Thüringen.

Die Wohnungswirtschaft war deutschlandweit von steigenden Baupreisen und geringen Kapazitäten der

bauausführenden Firmen betroffen. Die erforderliche Erneuerung bei Wohngebäuden, die in den neunziger Jahren saniert wurden, nimmt einen Großteil der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen ein. Steigende Kapitalmarktzinsen verteuern die erforderliche Finanzierung, was sich im Investitionsvolumen bei den Wohnungsbauminvestitionen niederschlagen wird.

Die Thüringer Bevölkerung wird sich in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang geringer aus als vorher berechnet. Der langfristige Trend des Bevölkerungsrückgangs wird hauptsächlich geprägt durch den anhaltenden Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Für die Stadt Eisenach wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 9,1 % erwartet.

Der Einwohnerrückgang zieht langfristig eine geringere Nachfrage nach Wohnraum nach sich, trotz der zeitweisen Verringerung leerstehender Wohnungen aufgrund der Flüchtlingsaufnahmen aus der Ukraine. Es zeichnet sich ein steigender Bedarf nach Rückbaumaßnahmen ab, da die leerstehenden Wohnungen oft nicht für Umbaumaßnahmen, die der Nachfragesituation entsprechen geeignet sind. Daher ist auch der Neubau von speziellen Wohnformen, wie Seniorenwohngruppen und betreutes Wohnen wichtig, denn der Wunsch nach Barriere reduzierten Wohnraum ist nach wie vor insgesamt im Freistaat Thüringen, wie auch in Eisenach weiter hoch.

Unsere Genossenschaft orientiert sich bei der Quartiersentwicklung 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 auf Dauer anbieten. Großzügige Wohnungen für junge Familien sind ein wichtiges Marktelement ebenso wie bedarfsgerechte Wohnungen für unsere ältesten Bewohner.



BERICHTERSTATTUNG ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

WICHTIGE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2022

Das Ende der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie führte zu einer Normalisierung der genossenschaftlichen Arbeitsabläufe. Bürosprechzeiten konnten wieder stattfinden und die Kunden konnten wieder direkt betreut werden. Beibehalten wurde die Möglichkeit des zeitweisen flexiblen Arbeitens. Die Genossenschaft verzeichnete jedoch im Jahr 2022 einen überdurchschnittlich hohen Krankenstand. Der Geschäftsverlauf verlief planmäßig.

Die Sanierung des vorerst letzten Gebäudes in der Unteren Ernst Thälmann Straße beendet die über einige Jahre andauernde Erneuerung des Wohnquartiers. Die AWG investierte hier in jedes Gebäude ca. 1,3 Mio. €. Die Neugestaltung der Ernst-Thälmann-Straße 101/103

wurde Anfang 2022 fertiggestellt. Die Genossenschaftsmitglieder konnten ab Februar ihre neuen Wohnungen beziehen. Die Aufwertung des Quartiers unter dem Namen „Grüne Höfe“ wird mit der Fertigstellung der Außenanlagen im Jahr 2023 sichtbar.

Bereits seit Mitte 2021 verzeichnen wir erhebliche Preissteigerungen bei Fernwärmelieferungen an unsere Liegenschaften. Um starke Belastungen bei der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden, passten wir die Vorauszahlungen für Wärmelieferungen bereits im Januar 2022 und nochmals mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 an. Durch Verhandlungen mit dem städtischen Versorger konnten wir für unsere Genossenschaftsmitglieder eine Entlastung erreichen.

WOHNUNGSBESTAND UND VERMIETUNGSSITUATION

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Eisenach	2.603	9	412	396
Mihla	51	0	0	0
Creuzburg	76	0	0	0
Gesamt	2.730	9	412	396
	(Vj 2.728)	(Vj 8)	(Vj 412)	(Vj 359)

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31. 12. 2022 insgesamt 158.183,59 m² Wohn- und Gewerbefläche, davon entfallen 529,30 m² auf eine gewerbliche Nutzung.

Die durchschnittliche Sollmiete aller Wohneinheiten betrug am Stichtag 31. 12. 2022 5,69 €/m² Wfl. (Vj 5,54 €/m² Wfl). Die Erlösschmälerungen der Sollmiete betrug 11,5 % (Vj 11,9 %).

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. Familien mit Kindern fragen verstärkt Wohnungen mit mehr als 80 m² nach.

Wir stellen uns auf die Nachfragesituation ein. So können durch Grundrissanpassung oder Zusammenlegung von Wohnungen attraktive, moderne Wohnungen angeboten werden.

Auch der Austausch einer Badewanne und Ersatz durch Duschen oder die Bereitstellung eines Notrufgerätes ermöglicht das längere Verbleiben unserer älteren Bewohner in ihrer Wohnung.

Die Vermietungsquote der Genossenschaft bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres 2022 bei 88,7 % (Vj 87,1 %)

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

Einige Wohnungen bleiben bewusst leer, weil wir für diese Gebäude Umbaumaßnahmen vorgesehen haben. Von den am Bilanzstichtag 309 (Vj 352) insgesamt leerstehenden Wohnungen standen 223 Wohnungen zur kurzfristigen Wiedervermietung zur Verfügung, 21 Wohnungen waren zur Modernisierung oder Veränderungen vorgesehen, 65 Wohnungen wurden stillgelegt.

Steigender Leerstand ist zum großen Teil der demografischen Entwicklung geschuldet. Es ist erforderlich zukünftig durch Grundrissanpassungen attraktiven Wohnraum zu schaffen oder auch zu reduzieren, um bedarfsgerechtes Wohnen anzubieten. Der Nachfrage entsprechende Wohnungsangebote speziell für Studenten und Auszubildende, Familien oder unsere ältesten Bewohner sichern langfristig die Vermietung unserer Häuser.

Die Beratung unserer Genossenschaftsmitglieder mit Migrationshintergrund, sozial Schwachen oder kurzfristig in Not Geratener ist für uns Selbstverständnis. Wir bieten Ratenzahlungsvereinbarungen oder Hilfestellung bei der Beantragung von staatlichen Unterstützungen an. Die Sozialarbeit gewinnt auch in unserer Genossenschaft immer mehr an Bedeutung.

MITGLIEDERBETREUUNG

Am 31.12.2022 zählte unsere Genossenschaft 3.012 Mitglieder mit 42.513 gezeichneten Geschäftsanteilen (Vj 2.959 Mitglieder mit 41.296 gezeichneten Geschäftsanteilen).

Die Bindung unserer Mitglieder an unsere Genossenschaft ist wichtiger Bestandteil unserer Tätigkeit. Nach dem Stillstand in den Corona-Jahren sind wir froh, wieder in ein genossenschaftliches Miteinander zu starten. Im Jahr 2022 kamen die Lockerungen zwar sporadisch, aber wir konnten ein Kennenlernfest an den Grünen Höfen feiern und uns am gemeinsamen Weihnachtsmarkt in Eisenach Nord beteiligen. Wir können nun

auch wieder gemeinsamen Freizeitaktivitäten anbieten. Der Genossenschaftsbeirat belebt das Genossenschaftsleben wieder. Die regelmäßigen Bustouren, Wanderungen und der Singekreis sorgen für gemeinsame Erlebnisse. Die vielfältigen Serviceleistungen wie Vergünstigungen beim Einkauf oder beim Bezug von Leistungen, das Angebot zum Anschluss eines Notrufes oder der Schlüssel hinterlegungsservice sollen die Bindung an unsere Genossenschaft stärken.

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

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

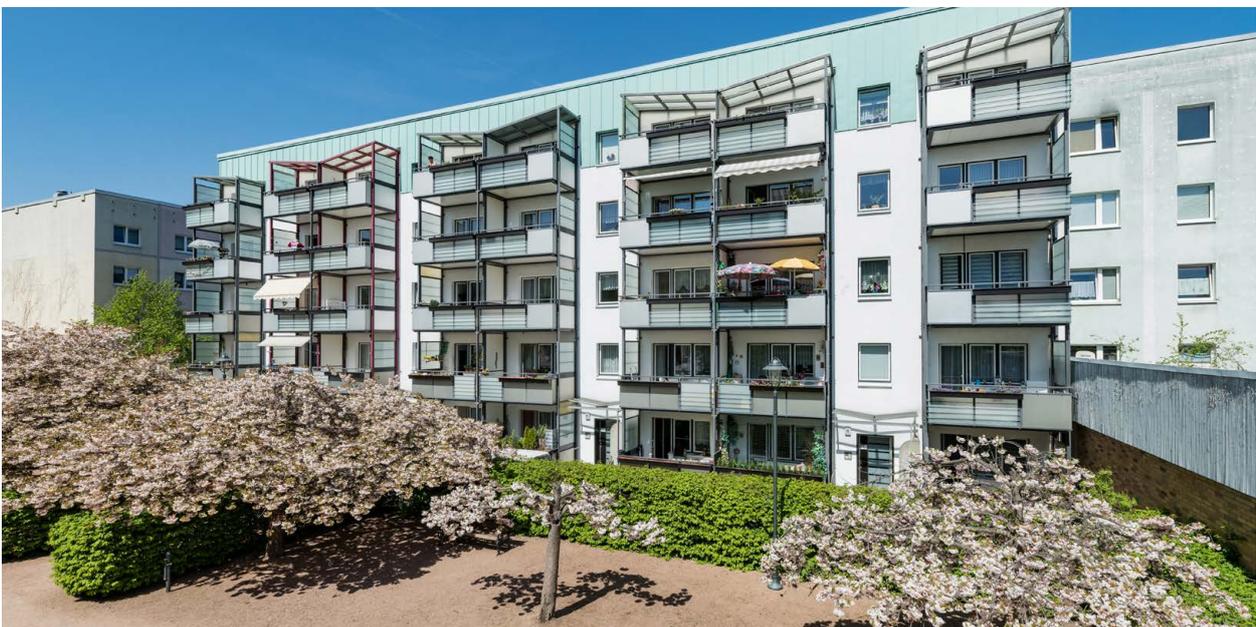
Das genossenschaftliche Eigentum zu sichern und die zum Kernbestand der Genossenschaft gehörenden Gebäude zu erhalten, ist unsere Hauptaufgabe. Nach den großen Sanierungen der Neunziger Jahre stehen wieder größere Erhaltungsmaßnahmen an.

Die Fertigstellung des Projektes „Grüne Höfe“ Anfang 2022 ist ein Beispiel für bedarfsgerechte Wohnraumversorgung unserer Mitglieder. Die Genossenschaft investierte 8,2 Mio. € für die Umbauarbeiten an zwei in den 60-er Jahren errichteten Gebäuden. In 54 moderne Wohnungen konnten Mitgliedern einziehen. Die beiden Häuser sind voll vermietet.

Steigende Baupreise sowie die zu erwartende Zinsan-

passung machen es schwierig größere Sanierungsprojekte oder auch wichtige Neubaumaßnahmen für die Bestandsentwicklung bezahlbar umzusetzen. Steigende Leerstände erfordern zukünftig wieder die Reduzierung von Wohnraum durch Rück- oder Umbau. Das wird nur gelingen, wenn die Förderung zur Wohnraumreduzierung vom Land Thüringen wieder aufgenommen wird.

Der Instandhaltungskostensatz betrug im Jahr 24,30 €/m² Wohnfläche (Vj 21,89 €/m² Wfl.). Für Investitionen in den Bestand wurden 26,66 €/m² Wohnfläche ausgegeben (Vj 51,58 €/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. Die HWE übernimmt alle anfallenden Tätigkeiten im kaufmännischen, technischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich für die betreuten Unternehmen. Je nach vereinbartem Leistungsumfang werden Geschäftsbesorgungsverträge

geschlossen. Alle Partner profitieren durch die Effizienz von Verwaltungsprozessen, der Stärke bei gemeinsamen Verhandlungen oder beim Abschluss von gemeinsamen Dienstleistungsverträgen. Die HWE GmbH ist einer von drei Gesellschaftern, mit 40% Beteiligung an dem genossenschaftlichen Pflegedienst GenoCare GmbH. Der Mehrwert für unsere Genossenschaftsmitglieder besteht in der Möglichkeit zur Nutzung eines Hausnotrufes.

Die HWE ist Eigentümerin von zwei Mehrfamilienhäusern und des Geschäftshauses Stregdaer Allee 44 a/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 „Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft“ eG und hält dort einen Geschäftsanteil.

PERSONAL UND ORGANISATION

Die AWG „Eisenach“ eG beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 2022 neben zwei Vorstandsmitgliedern, insgesamt 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 27 kaufmännische Beschäftigte, (davon acht in Teilzeit) erledigen die Verwaltungsaufgaben. Drei Hauswarte und eine Reinigungskraft ergänzen das Team. Eine Studentin der Dualen Hochschule Gera konnte

ihr Studium erfolgreich beenden und ist in den Mitarbeiterstamm der AWG aufgenommen. Drei geringfügig Beschäftigte sind bei Bedarf für die Genossenschaft tätig.

Der Vorstand regelt die Arbeitsverteilung über einen Geschäftsverteilungsplan.



27 kaufmännische Mitarbeiter/innen

3 Hauswarte | 3 geringfügige/r Beschäftigte/r

1 Reinigungskraft

LAGE DER GENOSSENSCHAFT

___ VERMÖGENSLAGE

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

	2021 T€	2022 T€
Langfristig gebundenes Vermögen	76.637,0	74.071,1
Mittel und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen	<u>4.803,5</u>	<u>5.757,9</u>
	81.440,5	79.829,0
Langfristiges Kapital		
Eigenkapital	46.542,0	47.016,6
Fremdkapital	<u>32.422,6</u>	<u>30.281,7</u>
	78.964,6	77.298,3
Mittel- und kurzfristiges Kapital	<u>2.475,9</u>	<u>2.530,7</u>
	81.440,5	79.829,0
Eigenkapitalquote (handelsrechtlich)	55,1 %	56,0 %

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 2022 war die Genossenschaft jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Zur Finanzierung der Investitionen wurden Darlehen in Höhe von T€ 1.200 aufgenommen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.586,5 (Vj T€ 3.614,8).

Am Stichtag 31.12.2022 verfügte das Unternehmen über einen Kassen- und Bankbestand von €3.478.317,15 (Vj €3.129.329,80). Damit erhöhte sich der Finanzmittelfond aufgrund von Darlehensauszahlungen.

Die Finanzierung des Umbaus der Ernst Thälmann Straße 12 – 14 erfolgt sowohl aus Eigenkapital als auch aus Fremdkapital.

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

	2021	2022
Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	6,1 %	5,1 %
Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete	42,6 %	38,7 %

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. Im

Jahr 2022 konnte für die Finanzierung der Sanierungen noch aus der Niedrigzinsphase profitiert werden. Großen Einfluss auf die Finanzsituation der Genossenschaft haben die steigenden Preise für Instandhaltung, Betriebskosten und Dienstleistungen.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der AWG zeigt für das Geschäftsjahr 2022 folgendes Bild:

	2021 in T€	2022 in T€
Betriebsergebnis	+ 936,5	+ 654,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	+ 29,4	+ 30,6
Neutrales Ergebnis	- 300,8	- 350,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 36,1	- 46,9
Jahresergebnis	+ 629,0	+ 288,5

Das Geschäftsjahr schließt mit einem positiven Jahresergebnis von T€ 288,5 (Vj T€ 629,0).

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

dafür entstandenen Personal- und Sachkosten an das Tochterunternehmen HWE weiter. Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die HWE einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 29,1 (Vj T€ 1,8). Für die Folgejahre erwarten wir weiter positive Jahresergebnisse.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

___ RISIKOMANAGEMENT

Ziel der AWG „Eisenach“ eG ist die Sicherung und Mehrung der Vermögenswerte unserer Genossenschaft. Die Geschäftsleitung erstellt eine 5-jährige Finanz- bzw. Wirtschaftsplanung mit einem entsprechenden Bau- und Maßnahmenplan mit 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 und 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, aus der langfristigen Finanzierung unserer Wohnhäuser waren bis Ende 2022 wegen des niedrigen Zinsniveaus gering. Mit Anstieg des Zinsniveaus steigt das Risiko für Fremdfinanzierung zukünftiger Vorhaben. Für alle möglichen anstehenden Prolongationen nutzten wir noch den Vorteil der Niedrigzinsphase und konnten Zinssicherungsinstrumente zur Sicherung langfristiger niedriger Zinsen nutzen.

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.

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

CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Nach Aufhebung der Beschränkungen durch die Coronavirus-Pandemie kehrt auch unsere Genossenschaft zu einem normalisierten Arbeitsablauf zurück. Im Geschäftsverlauf der Genossenschaft sind Risiken aus den Nachwirkungen der Pandemie zur zukünftigen Entwicklung zu erwarten. 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 1,75% für das Geschäftsjahr 2022. 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 und die damit verbundene Inflation lassen die Umsetzung der für das Jahr 2023 und die Folgejahre 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 umgesetzt sein.

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.

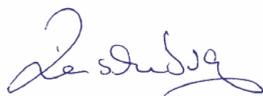
Die AWG „Eisenach“ eG ist für die Zukunft wirtschaftlich und personell gut aufgestellt. Die Genossenschaft erwartet für die Folgejahre ebenfalls positive Jahresergebnisse von ca. 500 T€, unter Maßgabe der derzeit angenommenen Prämissen.

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 30.05.2023



Ines Hartung
Vorstand



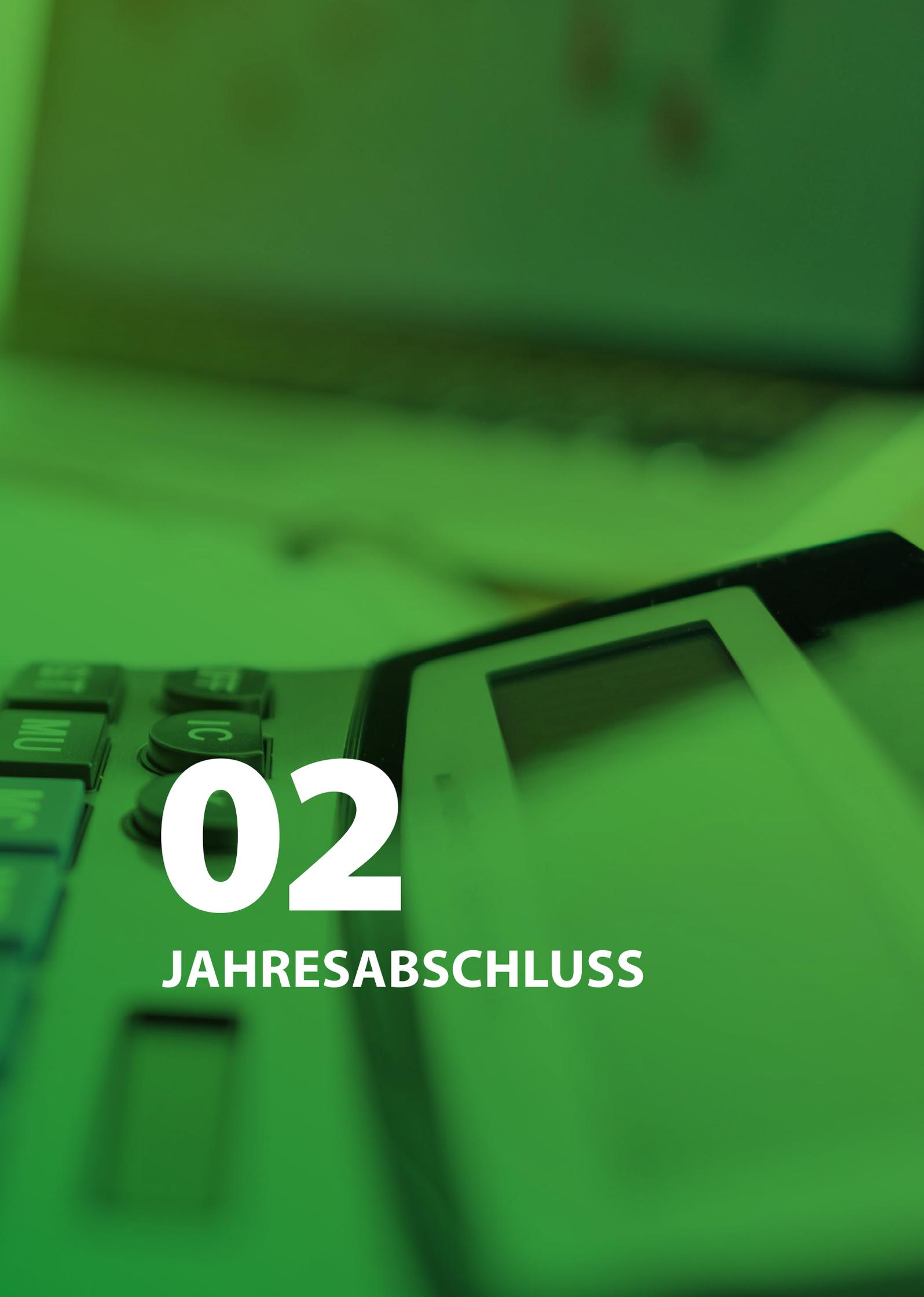
Conny Rauschenberg
Vorstand



Stefan Jüngling
Vorstand





The background is a green-tinted photograph of a calculator and a keyboard. The calculator is in the foreground, slightly out of focus, with its display screen and buttons visible. The keyboard is also visible, with some keys like 'MC' and 'MU' clearly seen. The overall color scheme is a monochromatic green.

02

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM JAHRESENDE

AKTIVSEITE	31.12.2022 in €	€	31.12.2021 in €
A. ANLAGENVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.981,96	655,52
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	71.808.807,86		66.338.715,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	696.045,15		729.040,11
3. Grundstücke ohne Bauten	1.172.620,24		1.171.850,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	517,39		774,67
5. Technische Anlagen und Maschinen	662,32		956,56
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.543,17		223.834,46
7. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		<u>7.982.266,28</u>
		73.876.196,13	76.447.437,82
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>
		<u>188.929,19</u>	<u>188.929,19</u>
		74.071.107,28	76.637.022,53
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.800.952,73		3.669.874,81
2. Geleistete Anzahlungen	<u>574.217,49</u>		<u>322.909,07</u>
		5.375.170,22	3.992.783,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	80.439,02		61.347,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.326,77		270,97
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.170,79		39.695,55
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 141.742,57 (i.Vj.€ 126.438,51)	141.742,57		137.811,17
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>963.187,42</u>		<u>797.703,09</u>
		1.245.866,57	1.036.828,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.478.317,15		3.129.329,80
2. Bausparguthaben	<u>360.326,74</u>		<u>328.053,54</u>
		<u>3.838.643,89</u>	<u>3.457.383,34</u>
		10.459.680,68	8.486.995,86
BILANZSUMME		84.530.787,96	85.124.018,39
Treuhandvermögen		27.902,84	28.281,70

PASSIVSEITE	31. 12. 2022 in €	€	31. 12. 2021 in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	321.968,18		372.260,73
2. der verbleibenden Mitglieder	6.412.440,22		6.232.414,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>12.972,75</u>		<u>18.788,00</u>
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 18.560,60 (i.Vj. € 5.732,17)		6.747.381,15	6.623.462,84
II. Kapitalrücklage		231.991,67	225.991,67
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	17.541.131,38		17.541.131,38
2. Gesetzliche Rücklage	3.587.441,90		3.558.587,56
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 28.854,34 (i.Vj. € 62.897,11)			
3. Bauerneuerungsrücklage	41.291,04		41.291,04
4. Andere Ergebnisrücklagen	<u>18.942.612,39</u>		<u>18.376.538,45</u>
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 566.073,94 (i.Vj. € 775.849,92)		40.112.476,71	39.517.548,43
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	<u>288.543,38</u>		<u>628.971,05</u>
2. Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-28.854,34</u>		<u>-62.897,11</u>
3. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		<u>259.689,04</u>	<u>566.073,94</u>
Eigenkapital gesamt		47.351.538,57	46.933.076,88
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		17.465,84
2. Steuerrückstellungen	12.230,00		5.100,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>611.012,83</u>		<u>585.344,22</u>
		623.242,83	607.910,06
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.348.160,30		32.407.034,17
2. Erhaltene Anzahlungen	4.680.616,14		3.662.530,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.221,35		82.880,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.051,05		1.349.215,60
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 21.152,91 (i.Vj.€ 21.023,47)	21.152,91		21.023,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>71.804,81</u>		<u>60.347,38</u>
- davon aus Steuern: € 7.234,44 (i.Vj.€ 23.041,86)			
		36.556.006,56	37.583.031,45
BILANZSUMME		84.530.787,96	85.124.018,39
Treuhandvermögen		27.902,84	28.281,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2022

	2022 in €	€	2021 in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.599.770,21		12.674.472,73
b) aus Betreuungstätigkeit	5.702,37		10.076,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>367.587,19</u>		<u>424.420,73</u>
		13.973.059,77	13.108.969,93
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.131.077,92	520.864,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		451.502,86	253.245,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.628.936,66	7.465.501,85
Rohergebnis		6.926.703,89	6.417.577,59
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.619.991,98		1.489.956,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>377.087,87</u>		<u>340.871,57</u>
- davon für Altersversorgung: € 25.532,52 (i.Vj. € 26.958,52)		1.997.079,85	1.830.827,92
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.019.741,83	2.403.028,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		837.950,19	719.647,87
8. Erträge aus Beteiligungen		27.500,00	26.500,00
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 € 1.415,33 (i.Vj. € 363,00)		4.521,28	3.250,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 299,61 (i.Vj. € 699,37)		<u>498.479,96</u>	<u>575.778,57</u>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.175,21	38.123,85
13. Ergebnis nach Steuern		541.310,13	879.934,10
14. Sonstige Steuern		<u>252.766,75</u>	<u>250.963,05</u>
15. Jahresüberschuss		288.543,38	628.971,05
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>-28.854,34</u>	<u>-62.897,11</u>
17. Bilanzgewinn		<u>259.689,04</u>	<u>566.073,94</u>

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 5. Juli 2021 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.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund des Ablebens des Pensionsberechtigten aufgelöst.

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 Anlagen-gitter zu entnehmen.

Der Posten Immaterielle Vermögensgegenstände be-inhaltet Anwendersoftware.

Von den Investitionen des Geschäftsjahres sind Fördermittel vom Freistaat Thüringen in Höhe von € 480.000,00 abgesetzt.

Weiterhin wurden 2022 außerplanmäßige Abschrei-bungen in Höhe von € 467.526,88 vorgenommen.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind € 4.800.952,73 (im Vorjahr € 3.669.874,81) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Als Geleistete Anzahlungen in Höhe von € 574.217,49 (im Vorjahr € 322.909,07) werden Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen für genossenschaftseigene Wohnungen in Wohnei-gentümergeinschaften ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als ei-nem Jahr bestehen nicht.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält Anteile an den Instandhaltungsrücklagen für Woh-nungen der Genossenschaft in verschiedenen Eigen-tümergeinschaften in Höhe von € 448.602,82 (im Vorjahr € 455.943,53).

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

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.542.229,93	3.261.879,18
Erhaltene Anzahlungen	4.680.616,14	3.662.530,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.221,35	82.880,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.334.051,05	1.349.215,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.152,91	21.023,47
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>71.804,81</u>	<u>60.347,38</u>
Gesamtbetrag	9.750.076,19	8.437.876,46

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

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

Uneinbringliche Forderungen wurden ausgebucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Posi-tionen mit einem nicht unerheblichen Umfang ent-halten:

	€
Rückstellung für Dichtigkeitsprüfungen	226.100,00
Rückstellung für Rechnungen Betriebskosten	140.132,27
Rückstellung für Altersteilzeit	71.598,51
Rückstellung für Prüfungskosten	55.490,99
Archivierungsrückstellung	45.343,00
Rückstellung für Urlaub	26.587,75
Rückstellung für Zinsen auf Geschäftsanteile	15.421,16

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€ 223,5.

In dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen

sind periodenfremde sowie betriebsleistungsfremde Aufwendungen von insgesamt T€ 66,8 und im Posten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung periodenfremde Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 17,9 ausgewiesen.

___ SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Die Genossenschaft hat einen Zinsswap mit der Hypo Vereinsbank AG abgeschlossen. Auf diese Weise wird

bei dem variablen Kapitalmarktdarlehen eine Zinsobergrenze fixiert.

Bezugsbetrag 31. 12. 2022	Marktwert zum 31. 12. 2022	Endfälligkeit
Swap € 2.163.000,00	€ 134.552,13	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 2022 weist einen Jahresüberschuss von € 29.137,17 (im Vorjahr Jahresüberschuss von € 1.777,49) aus. Das Eigenkapital zum 31. 12. 2022 beträgt € 473.835,29 (im Vorjahr € 444.698,12).

Die AWG „Eisenach“ eG beschäftigte im Jahr 2022 durchschnittlich 30 Mitarbeiter, eine Auszubildende und drei Hilfskräfte.

Der Genossenschaft gehören zum 31. Dezember 2022 3.012 verbleibende Mitglieder mit 42.513 Anteilen an.

Der Mitgliederbestand entwickelte sich wie folgt:

Stand 01. 01. 2022	2.959
Zugänge	269
Abgänge	<u>216</u>
Stand 31. 12. 2022	3.012

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 180.026,11 auf € 6.412.440,22.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 288.543,38.

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10% des Jahresüberschusses (€ 28.854,34) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn mit einem Betrag von € 259.689,04 in die anderen Ergebnismrücklagen 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
Conny Rauschenberg ab 01.03.2023

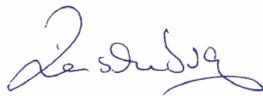
Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Herr Roland Wüstemann bis 13.09.2022
Herr Hans Joachim Frohnapfel bis 13.09.2022
Herr Alfred Laufer bis 13.09.2022
Herr Jörg Nehrig (Stellvertreter)
Herr Dr. Ulrich Schröter
Frau Sigrid Witt (Vorsitzende)
Herr Steffen Wittki
Herr Holger Limpert ab 13.09.2022
Herr Holger Will ab 13.09.2022
Herr Andreas Röhler (Schriftführer) ab 13.09.2022

Eisenach, 22.05.2023



Ines Hartung
Vorstand



Conny Rauschenberg
Vorstand



Stefan Jüngling
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

	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)	30.348.160,30 (32.407.034,17)	3.542.229,93 (3.261.879,18)	13.057.554,22 (13.407.226,33)	13.748.376,15 (15.737.928,66)	30.348.160,30 (32.407.034,17)	GPR/ Forderungsabtretung
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	4.680.616,14 (3.662.530,20)	4.680.616,14 (3.662.530,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	100.221,35 (82.880,63)	100.221,35 (82.880,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	1.334.051,05 (1.349.215,60)	1.334.051,05 (1.349.215,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	21.152,91 (21.023,47)	21.152,91 (21.023,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	71.804,81 (60.347,38)	71.804,81 (60.347,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt (im Vorjahr)	36.556.006,56 (37.583.031,45)	9.750.076,19 (8.437.876,46)	13.057.554,22 (13.407.226,33)	13.748.376,15 (15.737.928,66)	30.348.160,30 (32.407.034,17)	



Wohngebiet „Eisenach-Ost“



Wohngebiet „Eisenach-Nord“

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Vortrag 01.01.2022 €	Zugänge €	Um- buchungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	53.626,31	6.212,04	0,00	0,00	59.838,35
II. Sachanlagevermögen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.544.255,53	251.274,06	8.197.151,39	1.734.541,77	149.258.139,21
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	770,00	0,00	0,00	1.348.727,58
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	833.708,71	65.989,41	0,00	27.506,61	872.191,51
7. Anlagen im Bau	<u>7.982.266,28</u>	<u>214.885,11</u>	<u>-8.197.151,39</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>155.850.798,03</u>	<u>532.918,58</u>	<u>0,00</u>	<u>1.762.048,38</u>	<u>154.621.668,23</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>156.093.353,53</u>	<u>539.130,62</u>	<u>0,00</u>	<u>1.762.048,38</u>	<u>154.870.435,77</u>



Wohngebiet „Ernst-Thälmann-Gebiet“



Altersgerechtes Wohnen „Alleenhof“

Kumulierte Abschreibungen			Buchwert		
<u>Vortrag</u> <u>01.01.2022</u> €	<u>Abschrei-</u> <u>bungen des</u> <u>Geschäftjahres</u> €	<u>Abgänge</u> €	<u>Stand</u> <u>31.12.2022</u> €	<u>31.12.2022</u> €	<u>31.12.2021</u> €
52.970,79	885,60	0,00	53.856,39	5.981,96	655,52
76.205.540,03	2.897.984,80	1.654.193,48	77.449.331,35	71.808.807,86	66.338.715,50
2.347.760,13	32.994,96	0,00	2.380.755,09	696.045,15	729.040,11
176.107,34	0,00	0,00	176.107,34	1.172.620,24	1.171.850,24
8.120,02	257,28	0,00	8.377,30	517,39	774,67
55.958,44	294,24	0,00	56.252,68	662,32	956,56
609.874,25	87.324,95	22.550,86	674.648,34	197.543,17	223.834,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.982.266,28
<u>79.403.360,21</u>	<u>3.018.856,23</u>	<u>1.676.744,34</u>	<u>80.745.472,10</u>	<u>73.876.196,13</u>	<u>76.447.437,82</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>79.456.331,00</u>	<u>3.019.741,83</u>	<u>1.676.744,34</u>	<u>80.799.328,49</u>	<u>74.071.107,28</u>	<u>76.637.022,53</u>

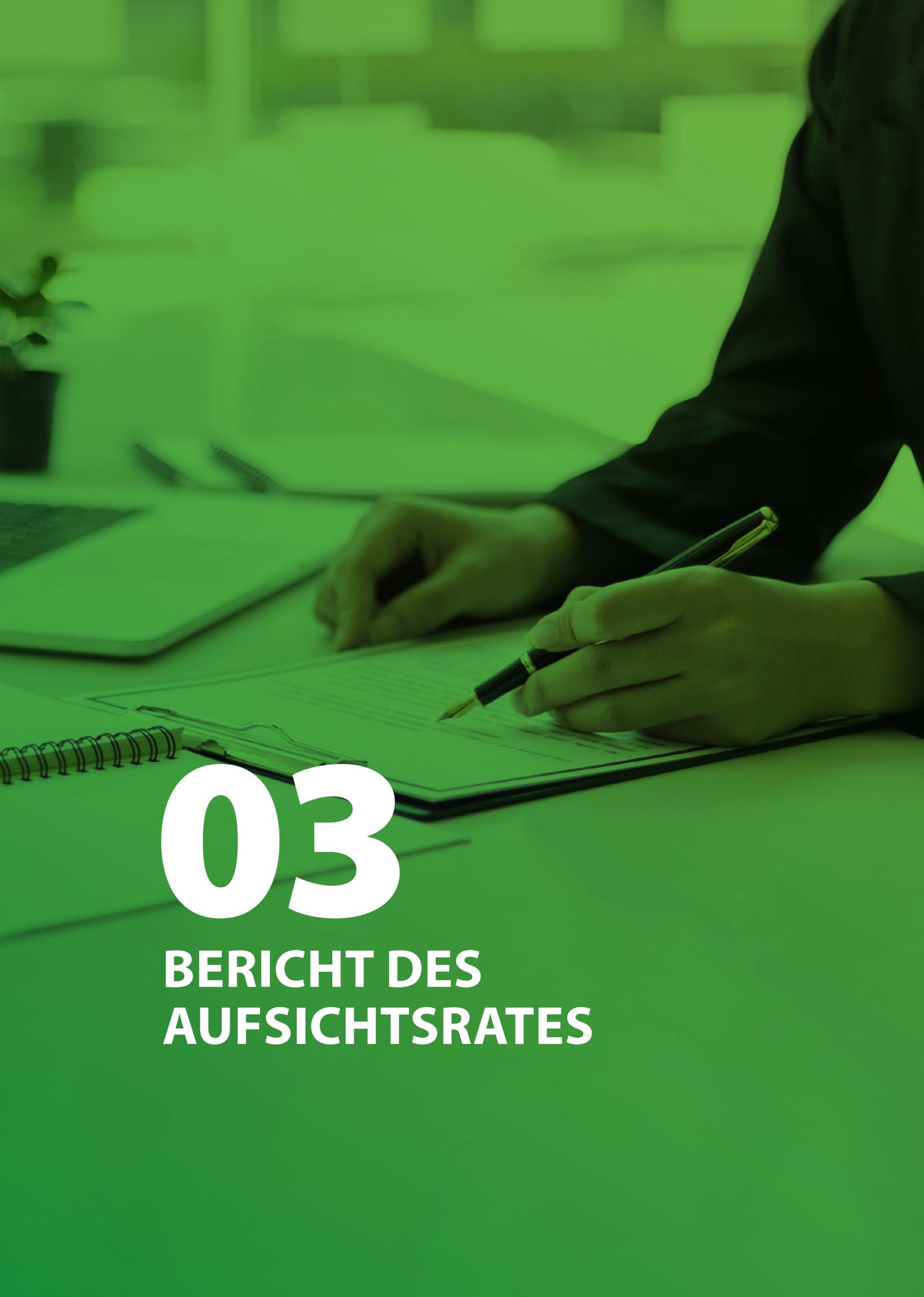


Wohngebiet „Am Wartenberg“



Wohnen in der Innenstadt





03

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

im Jahr 2022 wurden sechs Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, in denen über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft beraten wurde. Im Gegensatz zum Vorjahr konnten alle Sitzungen wieder am Sitz der Genossenschaft und damit nicht mehr virtuell stattfinden.

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 2021 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 risikorelevanter Daten aus dem Risikomanagement- und Kontrollsystem.

Weitere wesentliche Schwerpunkte waren:

- Die Prüfung des Zusammenschlusses mit der Wohnungsgenossenschaft „Königsee“ eG.
- Die Verzinsung der Guthaben aus der Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile.
- Die Planung und Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen auch vor dem Hintergrund von Baukostensteigerungen.
- Die aktuelle Situation der Preisentwicklung der Fernwärmeversorgung und der Verhandlungen mit der EVB.

Im Jahr 2022 fanden weiterhin zwei Sitzungen des kaufmännischen Ausschusses des Aufsichtsrates statt. In den Sitzungen wurde die Vorgehensweise bezüglich der Verhandlungen mit der EVB und Vorstandsangelegenheiten behandelt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte anhand der vom Vorstand vorgelegten Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und des Lageberichtes der AWG „Eisenach“ eG für das Geschäftsjahr 2022.

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 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht im Herbst 2022 außer Kraft getreten ist, können die notwendigen Beschlüsse wieder von den dafür laut Satzung und Genossenschaftsgesetz vorgesehenen Organen gefasst werden.

Der Jahresabschluss 2022 in Zahlen per 31. 12. 2022:

1. Die Bilanzsumme beträgt € 84.530.787,96
(im Vorjahr € 85.124.018,39)
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird ausgewiesen:
 - _ ein Jahresüberschuss in Höhe von € 288.543,38
(im Vorjahr € 628.971,05)
 - _ ein Bilanzgewinn in Höhe von € 259.689,04
(im Vorjahr € 566.073,94).
3. Die Einstellung in die Ergebnisrücklage erfolgt satzungsgemäß in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses und beträgt € 28.854,34.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zum 31. 12. 2022 in der vorgelegten und geprüften Fassung festzustellen sowie den Bilanzgewinn in die sonstigen Rücklagen einzustellen.

Aus dem wirtschaftlichen Ergebnis des Jahres 2022 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 zu schaffen; unter Beachtung der aktuellen wirtschaftlichen und politischen 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 2022 voll umfänglich wahrgenommen.

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

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

Für die Tätigkeit im Aufsichtsrat zahlt die Genossenschaft an die Aufsichtsratsmitglieder einen monatlichen Auslagenersatz in Höhe von € 50. Die Aufwandsentschädigung für die Aufsichtsratsvorsitzende beträgt € 200 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 2022 geleistete sehr gute Arbeit.

Der Aufsichtsrat möchte einen ganz besonderen Dank dem Vorstand für seine umsichtige, weitsichtige und vor allem sehr engagierte Arbeit zum Wohle der Genossenschaft aussprechen. Wir wertschätzen diese Arbeit besonders vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen sehr. Es sind schwierige Zeiten, in denen unter Unsicherheit, wirtschaftliche Entscheidungen für die langfristige Entwicklung der Genossenschaft getroffen werden müssen, die wir aber nur gemeinsam meistern können. Der Vorstand der AWG Eisenach tut alles 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.



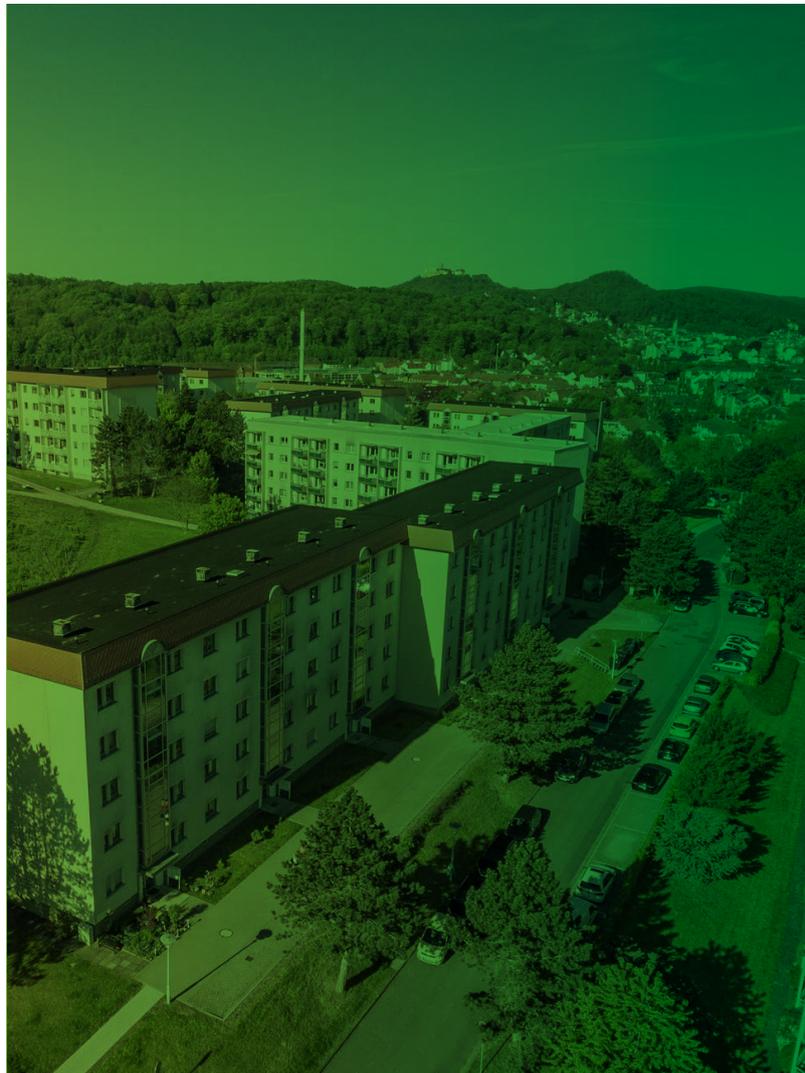
Sigrid Witt
Aufsichtsratsvorsitzende



03

**MITGLIEDER DER
VERTRETERVERSAMMLUNG**

DIE VERTRETER DER AWG



MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1. Karl Barth | 19. Wolfgang Heyer | 37. Rita Schade |
| 2. Klaus Bärtling | 20. Heike Hoppe | 38. Vera Schellenberg |
| 3. Michael Bergmann | 21. Werner Jäckel | 39. Mario Schröder |
| 4. Ute Bittdorf | 22. Tina Kellner | 40. Dirk Schuchardt |
| 5. Hans-Günther Bleil | 23. Frank Klose | 41. Gabi Schulz |
| 6. Anja Boldt | 24. Birgit Köhler | 42. Peter Schwan |
| 7. Uwe Daut | 25. Cornelia Krauß | 43. Frank Schweinsberg |
| 8. Martina Durner | 26. Wolfgang Leischner | 44. Eva Stanke |
| 9. Rolf Eckardt | 27. Roland Martin | 45. Frank Steffan |
| 10. Günter Ehmer | 28. Brigitte Matzke | 46. Katja Trescher |
| 11. Eva Fischer | 29. Conny Möser | 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 Rädcl | 51. Wolfgang Ziegler |
| 16. Harald Heimbach | 34. Klaus-Peter Reime | 52. Wolfgang Zierenner |
| 17. Werner Hentschel | 35. Manfred Renning | 53. Lutz Zimmermann |
| 18. Hans Herholz | 36. Reinhold Rodschinka | 54. Roland Zocher |

ERSATZVERTRETER

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

**GEMEINSAM.
BESSER.
WOHNEN.**

www.awg-eisenach.de