



GESCHÄFTS- BERICHT

FÜR DAS JAHR 2020

1. Januar bis 31. Dezember 2020



AWG „Eisenach“ eG
Stregdaer Allee 44a
99817 Eisenach

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

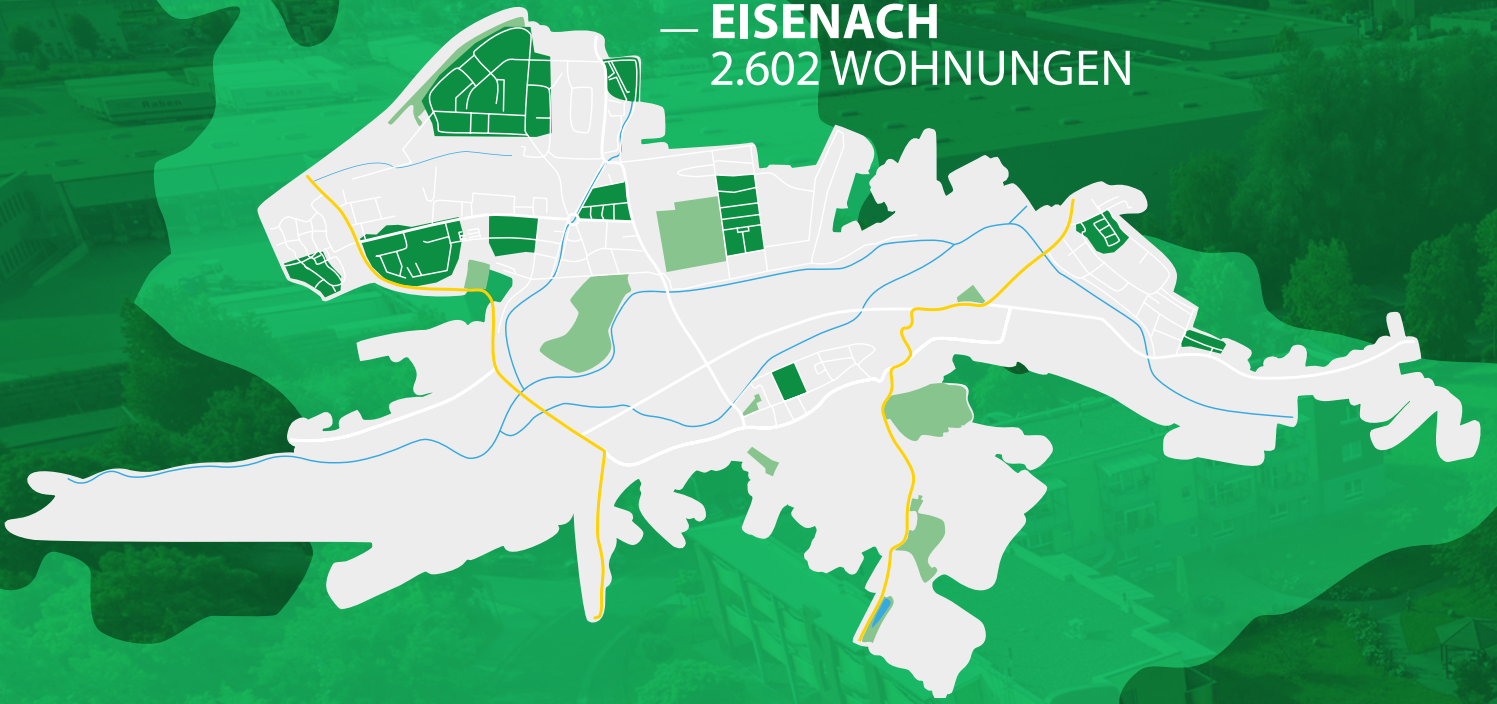
GESCHÄFTS- BERICHT

FÜR DAS JAHR 2020

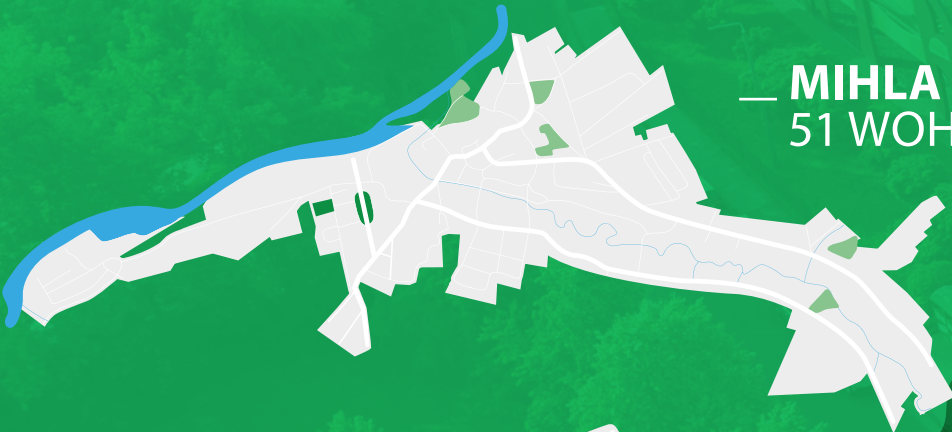
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	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 2020	
	Gewinn- und Verlustrechnung 2020	
	Anhang 2020	
03	Bericht des Aufsichtsrates 2020	32
04	Mitglieder der Vertreterversammlung	36

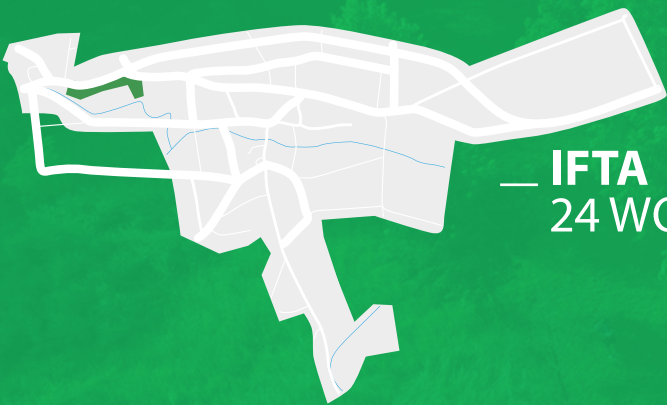
— **EISENACH**
2.602 WOHNUNGEN



— **MIHLA**
51 WOHNUNGEN



— **IFTA**
24 WOHNUNGEN



— **CREUZBURG**
52 WOHNUNGEN



DIE AWG AUF EINEN BLICK

VORSTAND

Ines Hartung, Dipl. Betriebswirtin FH
KAUFMÄNNISCHES VORSTANDSMITGLIED

Jürgen Klippstein, Dipl. Ingenieur TU (bis 31.12.2020)
TECHNISCHES VORSTANDSMITGLIED

Stefan Jüngling, Dipl. Ingenieur FH (ab 01.10.2020)
TECHNISCHES VORSTANDSMITGLIED

AUFSICHTSRAT

Roland Wüstemann, Heimleiter a. D.
VORSITZENDER

Hans-Joachim Frohnapfel, Steuerberater

Jörg Nehrig, Fachverkäufer
STELLV. VORSITZENDER

Alfred Laufer, Rechtsanwalt

Tobias Marx, Dipl. Betriebswirt FH
SCHRIFTFÜHRER

Ulrich Schröter, Dipl. Bauingenieur

Sigrid Witt, Dipl. Betriebswirtin FH a. D.

Steffen Wittki, Dipl. Betriebswirt FH

ALLGEMEINE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT „EISENACH“ E G

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 seit Anfang 2020 weltweit herrschende Corona-Pandemie beeinflusste das bisher stabile wirtschaftliche Umfeld in der Stadt Eisenach ebenso wie im Land Thüringen oder ganz Deutschland negativ. Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen Deutschlands. Gemessen an der Wirtschaftsleistung lag Thüringen mit einem Bruttoinlandsprodukt von ca. 62 Milliarden Euro im Jahr 2020 im unteren Feld im Vergleich aller Bundesländer. Der Industriestandort Eisenach ist dabei nicht so stark betroffen, wie die Dienstleistungs- und Touristenbranche der Region. Der Wirtschaftsstandort Eisenach mit der Wartburgregion ist trotz zeitweiliger Umsatzeinbrüche weiterhin ein leistungsstarker Standort mit einem gesunden Branchenmix. Der Verlauf der Pandemie, die sich auch im Jahr 2021

fortsetzt, macht es schwierig die Auswirkungen auf Wirtschafts und Dienstleistungsbereich zuverlässig einzuschätzen. Ein Großteil der Ausfälle wird wahrscheinlich nachgeholt werden. Das größte Risiko stellt der weitere Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann. Die Wohnungswirtschaft hat sich deutschlandweit in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier deutschlandweit im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Die Auftragslage der regionalen Bauwirtschaft ist trotz der Corona Krise gut. Angesichts der weiterhin niedrigen Zinsen wird sich der Investitionstrend bei den Wohnbauinvestitionen fortsetzen. Die Gesamtinvestition der Thüringer Wohnungsunternehmen belief sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro (2019: 420 Mio. Euro, 2018: 411 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendung für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung auf



161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro). Die erforderliche Erneuerung bei Wohngebäuden, die in den Neunziger Jahren saniert wurden, nimmt ein Großteil der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen ein.

Nach der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausbe-
rechnung nimmt die Einwohnerzahl Thüringens bis
zum Jahr 2040 weiter stark ab. Die Bevölkerung Thür-
ringens wird sich jedoch nicht nur weiter verringern,
sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 be-
trug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Ge-
samtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird ein Drittel
der Thüringer 65 Jahre und älter sein, der Anteil der
jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbe-
völkerung ist mit 17 % stabil.

Der Anteil leerstehender Wohnungen steigt, wie in
Thüringen auch, in Eisenach wieder an. Mit einer Leer-
standsquote 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 Wohnun-
gen entsprechen oft nicht der vorhandenen Nachfra-
gesituation. 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 Wohn-
en ist insgesamt im Freistaat Thüringen, wie auch in
Eisenach weiter hoch.

Unsere Genossenschaft wird sich bei der Quartiersent-
wicklung an der Nachfragesituation orientieren und
auf den Bedarf einstellen. Großzügige Wohnungen
für junge Familien dürfen in unserem Portfolio ebenso
wie bedarfsgerechte Wohnungen für unsere ältesten
Bewohner nicht fehlen. Das Wohnen in unserer Ge-
nossenschaft soll für alle Generationen attraktiv sein.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen
wichtigen Beitrag zur Versorgung unserer Bevölke-
rung mit Wohnraum. Sie sind Partner ihrer Mieter und
der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Auf-
trägen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thü-
ringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Cor-
ona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als
Stabilitätsfaktor in den Regionen.

Die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunterneh-
men ist auch während der Pandemie gegeben.



GESCHÄFTSVERLAUF UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

___ WICHTIGE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

Das Geschäftsjahr 2020 stand unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Der Geschäftsverlauf verlief trotz der allgemeinen Einschränkungen planmäßig.

Mit der Fertigstellung der Sanierung des Gebäudes in der Ernst Thälmann Straße 22 – 24 führt die Genossenschaft die Quartierserneuerung Untere Ernst Thälmann Straße weiter. Im folgenden Jahr soll das nächste Gebäude, Ernst Thälmann Straße 32,34 begonnen werden. Das 12-Familien Haus erhält zeitgemäße Wohnungsgrundrisse, moderne Ausstattungen und Balkone werden erstmals angebaut. Die AWG investiert hier 1,3 Mio €.

Die Sanierung und Neugestaltung des Quartiers Ernst-Thälmann-Straße 101/103 dauert an. Mit der Fertigstellung Ende 2021 ist ein wichtiger Beitrag für die

Aufwendung 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 Vierraumwohnungen aufgestockt. Ein Laubengang mit Aufzug ermöglicht für alle Wohnungen einen barriere reduzierten Zugang. Die Übergabe an die Bewohner ist für Anfang 2022 vorhergesehen

Alle erforderlichen Instandhaltungsaufgaben wurden erbracht, einschließlich der Herrichtung von Leerwohnungen mit modernem zeitgemäßem Standard zur Wiedervermietung.

___ WOHNUNGSBESTAND UND VERMIETUNGSSITUATION

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst an folgenden Standorten:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Stellplätze
Eisenach	2.602	8	412	359
Mihla	51	0	0	0
Creuzburg	76	0	0	0
Gesamt	2.729	8	412	359
	(Vj 2.729)	(Vj 8)	(Vj 412)	(Vj 359)

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31. 12. 2020 insgesamt 157,495,51 m² Wohnfläche, davon sind 495,77 m² gewerblich genutzte Wohnungen. Die Gewerbeobjekte sind drei Heizhäuser, 4 Gewerbe und die Begegnungsstätte im Alleenhof.

Die durchschnittliche Sollmiete aller Wohneinheiten betrug am Stichtag 31. 12. 2020 5,47 €/m² Wfl (Vj 5,24 €/m² Wfl). Die Erlösschmälerungen der Sollmiete betrug 10,1 % (Vj 9,2 %).

Wir erhöhen regelmäßig die Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen und bei Modernisierungsvereinbarungen und orientieren und 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 Nachfragesituationen und die Miethöhen unter dem Durchschnitt der Stadt. Die Nachfrage nach individuellen Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern ist hoch. Auch die Nachfrage nach Wohnen im betreuten seniorengerechten Bestand ist nach wie vor hoch. Insgesamt wird zwar die Zimmerzahl reduziert nachgefragt, nicht aber die Größe der nutzbaren Flächen der Wohnung. Familien mit Kindern fragen verstärkt Wohnungen mit mehr als 80 m² nach. Die Marktakzeptanz der Wohnungen mit kleinen Zimmergrößen insbesondere mit kleinen Bädern und Küchen sinkt. Wir stellen uns auf die Veränderung der Nachfragesituation ein. In einzelnen Wohnungen oder gesamten Gebäuden werden durch Veränderungen der Räume attraktive, moderne Wohnungen angeboten. Jedoch ist insgesamt die Nachfrage nach Wohnraum in der Genossenschaft im Corona-Jahr 2020 gesunken. Die Bürger waren weniger umzugswillig.

Die Vermietungsquote der Genossenschaft bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand lag am Ende des Geschäftsjahres 2020 bei 89,2 % (i. Vj. 89,8 %).

Die Vermietungsquote der für die Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen betrug am Jahresende 93,6 % (Vj 94,4 %).

Einige Wohnungen bleiben bewusst leer, weil wir für diese Gebäude größere Sanierungen oder Umbaumaßnahmen vorgesehen haben. Von den am Bilanzstichtag 294 (Vj. 277) gesamt leerstehenden Wohnungen standen 175 Wohnungen zur kurzfristigen Wiedervermietung zur Verfügung. Das entspricht einer Quote von 6,7 % auf unseren vermietbaren Wohnungsbestand.

Wir verzeichnen wieder stetig gering steigenden Leerstand. Um der Tendenz leerer Wohnungen entgegen zu wirken und die Nachfrage nach bedarfsgerechten modernen Wohnungen zu decken, werden auch zukünftig die Umgestaltung von Bestandsgebäuden verbunden mit Reduzierung von Wohnraum sowie Ersatzneubauten in Eisenach Nord und vor allem im Quartier Ernst Thälmann Straße erforderlich sein.

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

MITGLIEDERBETREUUNG

Am 31.12.2020 zählte unsere Genossenschaft 3.046 Mitglieder mit 41.281 gezeichneten Geschäftsanteilen (i. Vj. 3.079 Mitglieder mit 41.630 gezeichneten Geschäftsanteilen).

Mit vielfältigen Serviceangeboten für unsere Mitglieder möchten wir die Bindung an unsere Genossenschaft fördern. Leider konnten wir im Corona-Jahr 2020 unseren Mitgliedern keine gemeinsame Freizeitaktivität anbieten. Der Genossenschaftsbeirat möchte nach Überwindung der Pandemie wieder das Genossenschaftsleben aktiv gestalten. Regelmäßige Bustouren sorgen für gemeinsame Erlebnisse. Die Marketingstrategie der AWG wird derzeit neu ausgerichtet. Sie soll die Nähe zu unseren Mitgliedern, einem genossenschaftlichen

Miteinander und ein umfassendes Informationssystem widerspiegeln. Ein zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot gestaltet das Wohnen in der Genossenschaft attraktiv. So bieten wir speziell für Studenten und Auszubildende günstigen Wohnraum an. Betreutes Wohnen in Seniorenwohngruppen oder in barrierefreien Wohnungen sind für unsere ältesten Mitglieder willkommen.

Unsere sechs Gästewohnungen stehen nicht nur unseren Mitgliedern zur Verfügung, sondern sind auch bei Mitgliedern der Partnergenossenschaften sehr beliebt. Die Genossenschaft bietet über Vertragspartner ihren Mitgliedern Vergünstigungen beim Einkauf oder beim Bezug von Leistungen.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

Das genossenschaftliche Eigentum verpflichtet uns zu einer kontinuierlichen Erhaltung der zum Kernbestand der Genossenschaft gehörenden Gebäude. Durch Grundrissanpassungen oder Aufwertung der Wohnungen mit zeitgemäßer, moderner Ausstattung werden Quartiere geschaffen in denen sich unsere Mitglieder wohl und zuhause fühlen sollen. 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 bildet eine Säule der Bestandsentwicklung für ein Immo-

lienportfolio mit stabilen Vermietungsquoten für unsere Genossenschaft. Aber auch die Reduzierung von Wohnraum durch Rück- und Umbau wird zukünftig wegen wieder steigender Leerstände relevant werden. Die Fortführung der Förderprogramme des Freistaates Thüringen, um die mit dem weiterhin erforderlichen Rückbau verbundenen Belastungen für die Genossenschaft zu reduzieren, ist zwingend notwendig.

Der Instandhaltungskostensatz betrug im Jahr 21,79 €/m² Wohnfläche (i. Vj. 15,91 €/m² Wfl.). Für Investitionen in den Bestand wurden 42,53 €/m² Wohnfläche ausgegeben (i. Vj. 19,28 €/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. Die Gesellschaft erbringt wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen. In Geschäftsbesorgung erledigt die GmbH die Verwaltung von sechs kleineren Genossenschaften und zwei Gesellschaften. Über das Tochterunternehmen werden alle mit der Fremdverwaltung anfallenden Tätigkeiten, auch im Wohnungseigentumsbereich erledigt. Die Kooperation mit den anderen

Wohnungsunternehmen bringt Effizienz bei der Verwaltungsarbeit und unter Anderem Vorteile beim Abschluss von gemeinsamen Dienstleistungsverträgen. Die HWE ist Eigentümer 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. In der GmbH sind keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt. Die Verwaltung erfolgt über Personalgestellung durch die AWG „Eisenach“ eG.

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 2020 neben drei Vorstandsmitgliedern, 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter insgesamt. 25 kaufmännische Beschäftigte, davon sechs in Teilzeit, erledigen die Verwaltungsaufgaben. Eine Mitarbeiterin ist in Elternzeit. Drei Mitarbeiter sind als Hauswarte beschäftigt und eine Reinigungskraft ergänzen das Team. Eine Studentin der Dualen Hochschule Gera

und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau absolvieren ihre Ausbildung in der Genossenschaft. Eine geringfügige Beschäftigte ist bei Bedarf für die Genossenschaft tätig. Der Vorstand regelt seine Verantwortlichkeiten über einen Geschäftsverteilungsplan. Ein Vorstandsmitglied verließ wegen Ruhestandsbeginn zum 31. 12. 2020 die Genossenschaft.



25 kaufmännische Mitarbeiter/innen

3 Hauswarte | 1 geringfügige/r Beschäftigte/r

1 Reinigungskraft

1 Auszubildende/r

1 Student/in



___ VERMÖGENSLAGE

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

	2019 Tsd. €	2020 Tsd. €
Langfristig gebundenes Vermögen	73.461,4	74.365,7
Mittel und kurzfristig liquidierbares und liquides Vermögen	4.843,8	3.130,7
	78.305,2	77.496,4
Langfristiges Kapital		
Eigenkapital	45.041,0	45.883,9
Fremdkapital	31.231,1	29.640,4
	76.272,1	75.524,3
Mittel- und kurzfristiges Kapital	2.033,1	1.972,1
	78.305,2	77.496,4
Eigenkapitalquote (handelsrechtlich)	55,7%	57,4%

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

vollständig durch liquides bzw. liquidierbares Vermögen gedeckt. Die Vermögensanlage der Genossenschaft ist ausgeglichen.

___ FINANZLAGE

Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung der AWG „Eisenach“ eG ist stabil.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 4.082,6 (Vj. T€ 5.106,1).

Am Stichtag 31.12.2020 verfügte das Unternehmen über einen Kassen- und Bankbestand von 1.916.935,24 € (Vj. 3.501.107,66 €). Damit verringert sich der Finanzmittelfond um 1.584.172,42 €.

Die Genossenschaft verbrauchte angespartes Kapital, um die umfangreichen Sanierungsaufgaben in der Ernst Thälmann Straße vorzufinanzieren. Die Entwicklung der Baupreise und die Finanzierung der Maßnahmen hat entscheidenden Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft. Laut mittelfristigen Wirtschaftsplans sind in den nächsten 10 Jahre 30 Mio € Ausgaben für Sanierungen unserer Bestandsgebäude bzw. den Neubau Alleenhof 3 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt sowohl aus Eigenkapital als auch aus Fremdkapital in Form von Darlehen.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft wird von den folgenden Indikatoren beeinflusst:

	2020	2019
Verhältnis Zinsaufwand / Nettokaltmiete	7,5%	8,6%
Verhältnis Kapitaldienst / Nettokaltmiete	42,0%	44,3%

Das Unternehmen erbringt planmäßig hohe Tilgungsleistungen der Fremdfinanzierungsmittel, um eine schnelle Reduzierung des Darlehensvolumens zu erreichen. Das Verhältnis Zinsaufwand zu Nettokaltmiete reduziert sich dadurch zukünftig weiter.

Die nach wie vor günstige Zinssituation hat es uns ermöglicht gute Anschlussprolongationen von Darlehen abzuschließen, sodass wir auch dadurch eine Verringerung des Zinsaufwandes erreichen konnten. Eine Neuaufnahme von Darlehen für die zukünftigen großen Sanierungsprojekte ist vorgesehen.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der AWG zeigt für das Geschäftsjahr 2020 folgendes Bild:

	2019 Tsd. €	2020 Tsd. €
Betriebsergebnis	+ 1.846,4	+ 1.144,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	+ 26,9	+ 27,7
Neutrales Ergebnis	- 205,6	- 302,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 16,2	- 7,2
Jahresergebnis	+ 1.651,5	+ 862,1

Das Geschäftsjahr schließt mit einem positiven Jahresergebnis von T€ 826,1 (Vj. T€ 1.651,5).

Die Ertragslage im Geschäftsjahr wurde durch die im Jahr 2019 begonnenen Mietanpassungen positiv beeinflusst.

Die Betreuungstätigkeit aus der Geschäftsbesorgung mit der HWE ist stabil. Die AWG belastet die dafür entstandenen Personal- und Sachkosten an das Tochterunternehmen weiter. Für die Folgejahre erwarten wir Jahresergebnisse auf gleichbleibendem Niveau des Geschäftsjahres 2020.

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 10-jährige Finanz- bzw. Wirtschaftsplanung mit einem entsprechenden Bau- und Maßnahmenplan. 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, 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.

___ FINANZIERUNGSRIKIO

Die kontinuierliche Überwachung der Liquidität und der Kreditverbindlichkeiten unserer Genossenschaft ist wichtige Aufgabe der Geschäftsleitung und wird 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 niedrigen Zinsniveaus gering. Bei anstehenden Prolongationen profitieren wir nach wie vor 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 möchten wir eine Optimierung der Beleihungsspielräume erreichen.

Das Risiko steigender Bankgebühren durch Verwahrgelder für angelegte Finanzmittel steigt.

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

CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Das führte zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Damit verbunden ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus besteht das Risiko des Anstieges der Mietausfälle.

Die Altersstruktur der Einwohner unserer Stadt erklärt die anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen ohne Barrieren und mit Betreuungsangeboten. Ein Drittel 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. Zukünftig wird der Anteil älterer Bewohner weiter zunehmen.

Die Geschäftsleitung der AWG „Eisenach“ eG begegnet dieser Entwicklung durch Wohnungsangebote für alle Generationen und dem Angebot sozialer Dienstleistungen für unsere Mitglieder. So wird das Projekt „Grüne Höfe“ in der Ernst-Thälmann-Straße sowie der geplante Neubau Alleenhof 3 einen Teil des genossenschaftlichen Bedarfs decken.

Im Kernbestand der Genossenschaft wird durch den Umbau vorhandener Wohnungen im Erdgeschoss zu Wohnungen ohne Barrieren eine neue Wohnqualität geschaffen. Unseren Mitgliedern möchten wir damit so lange wie möglich ein angenehmes Wohnen in ihrer gewohnten Umgebung ermöglichen.

Für jüngere Familien werden dem Trend entsprechende geräumige Wohnungen angeboten. Vorgesehene Erneuerungen ganzer Gebäude mit Grundrissanpassungen machen das möglich.

Anfragen von Wohnungsinteressenten, die Arbeitslosengeld II beziehen oder bereits als Rentempfänger Zuschüsse benötigen und entsprechenden förderbaren

Wohnraum nachfragen sind konstant hoch. Unter der Voraussetzung, dass auch diese Bewerber Mitglied der Genossenschaft werden, wird ihnen entsprechender Wohnraum angeboten. Bei Bedarf ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den städtischen 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 oder dem Bedarf entsprechende Ersatzneubauten auf den Reservegrundstücken schaffen zu können.

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

Die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes durch Zukauf von Häusern oder genossenschaftliche Verschmelzung ist durch die hohe Grunderwerbssteuer von 6,5% derzeit wenig attraktiv. Eine Senkung des Steuersatzes für Genossenschaften könnte Zusammenschlüsse von mehreren Unternehmen zum Vorteil der beteiligten Genossenschaften fördern.

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.

Für das Geschäftsjahr 2020 zahlt die Genossenschaft auf zusätzlich eingezahlte Geschäftsanteile satzungsgemäß eine Verzinsung in Höhe von 1,5%. Durch die Zahlung freiwilliger Geschäftsanteile fließt der Genossenschaft Eigenkapital zu, das für langfristige Investitionen in den eigenen Bestand eingesetzt wird.

PROGNOSEBERICHT

Unsere Marktchancen am Wohnungsmarkt in Eisenach und dem Umland sind entscheidend vom Image unserer Genossenschaft abhängig. Eine freundliche, kompetente Außenwahrnehmung unter Nutzung von Kooperationen und Dienstleistungen wird unsere Wettbewerbsfähigkeit stärken.

Die besonderen Vorteile des Wohnens in unserer Genossenschaft werden über die verschiedensten Medien kommuniziert. Der direkte Kontakt mit unseren Mitgliedern ist uns ebenso wichtig wie die Erweiterung des digitalen Services. Die AWG App, Mitgliederportal oder digitale Wohnungsabnahme sind wichtige Bausteine für den neuen digitalen Weg der Genossenschaft.

Durch eine ausgewogene langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien wird eine stabile Unternehmensfinanzierung gesichert. Die stetig steigenden regulatorischen Anforderungen an die Sanierung unserer Häuser haben entscheidenden Einfluss auf die Investitionstätigkeit der AWG „Eisenach“ eG. Nur wenn die Maßnahmen nach den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen für uns wirtschaftlich vertretbar sind, werden sie umzusetzen sein. Zukünftige Erhöhungen der Nutzungsgebühren werden erforderlich, um unsere Investitionen refinanzieren zu können. Banken werden wohl auch in Zukunft die Wohnungsunternehmen als risikoarme Geschäftspartner mit guten Sicherheiten und hoher Bonität schätzen.

Durch gut qualifiziertes Personal möchten wir unsere Wettbewerbsposition als attraktiver Arbeitgeber stärken. Die Optimierung von Prozessen und Abläufen sind dabei ebenso wie die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Genossenschaft.

Die AWG „Eisenach“ eG wird sich weiter wirtschaftlich stabil entwickeln. Im Sinne unserer Mitglieder werden wir die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft kontinuierlich stärken. Unsere Genossenschaft ist auf Dauer auf eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände ausgerichtet. Das Angebot einer guten Wohnqualität für unsere Mitglieder ist erstes Ziel der Geschäftsleitung.

Wir denken, handeln und finanzieren langfristig. Investitionsentscheidungen werden mit Augenmaß und Weitblick getroffen. Wir orientieren uns am nachhaltigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem Wohnqualität und Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

Die Werte der Genossenschaft verantwortungsvoll bewahren und eine innovative, zukunftsorientierte Unternehmensführung sichern den dauerhaften Unternehmenserfolg der AWG „Eisenach“ eG.

Eisenach, den 31.05.2021

Ines Hartung
Vorstand

Stefan Jüngling
Vorstand







02

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM JAHRESENDE

AKTIVSEITE	31. 12. 2020 in €	€	31. 12. 2019 in €
A. ANLAGENVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.186,93	5.803,31
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.390.897,36		70.437.851,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	762.515,54		795.991,70
3. Grundstücke ohne Bauten	1.171.850,24		1.171.850,24
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.031,95		1.289,23
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.250,80		1.694,20
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.787,27		295.215,43
7. Anlagen im Bau	3.574.243,75		0,00
8. Bauvorbereitung	<u>0,00</u>		<u>562.801,89</u>
		74.173.576,91	73.266.694,38
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
		74.365.693,03	73.461.426,88
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.419.010,46		3.276.691,69
2. Geleistete Anzahlungen	<u>285.238,01</u>		<u>273.141,78</u>
		3.434.248,47	3.549.833,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.646,31		77.862,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.516,64		1.134,85
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.873,16		53.807,17
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 42.471,29 (i.Vj.€ 56.648,70)	111.171,08		170.728,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>460.631,59</u>		<u>525.488,26</u>
		651.838,78	829.021,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.916.935,24		3.501.107,66
2. Bausparguthaben	<u>295.993,46</u>		<u>264.145,19</u>
		<u>2.212.928,70</u>	<u>3.765.252,85</u>
		6.229.015,95	8.144.108,02
BILANZSUMME		80.664.708,98	81.605.534,90
Treuhandvermögen		32.389,74	28.302,68

PASSIVSEITE	31. 12. 2020 in €	€	31. 12. 2019 in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	329.250,56		338.256,94
2. der verbleibenden Mitglieder	6.207.763,00		6.231.082,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>58.828,00</u>		<u>41.247,00</u>
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 11.059,42 (i.Vj. € 11.071,38)		6.595.841,56	6.610.586,75
II. Kapitalrücklage		221.441,67	217.291,67
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	17.541.131,38		17.541.131,38
2. Gesetzliche Rücklage	3.495.690,45		3.409.484,90
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 86.205,55 (i.Vj. € 165.146,31)			
3. Bauerneuerungsrücklage	41.291,04		41.291,04
4. Andere Ergebnisrücklagen	<u>17.600.688,53</u>		<u>17.600.688,53</u>
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 0,00 (i.Vj. € 1.066.251,20)		38.678.801,40	38.592.595,85
- davon aus Bilanzgewinn des lfd. Jahres eingestellt € 0,00 (i.Vj. € 1.486.316,77)			
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	<u>862.055,47</u>		<u>1.651.463,08</u>
2. Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-86.205,55</u>		<u>-165.146,31</u>
3. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>		<u>-1.486.316,77</u>
		<u>775.849,92</u>	<u>0,00</u>
Eigenkapital gesamt		46.271.934,55	45.420.474,27
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	20.534,00		21.472,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>495.324,93</u>		<u>530.632,57</u>
		515.858,93	552.104,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.630.159,03		31.209.560,04
2. Erhaltene Anzahlungen	3.699.878,70		3.577.337,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.592,51		100.700,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	401.109,49		668.171,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - davon aus Lief.+Leist.: € 19.333,87 (i.Vj. € 23.675,66)	19.333,87		23.675,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.841,90</u>		<u>53.310,73</u>
- davon aus Steuern: € 16.185,32 (i.Vj. € 5.181,71)			
		33.876.915,50	35.632.956,06
BILANZSUMME		80.664.708,98	81.605.534,90
Treuhandvermögen		32.389,74	28.302,68

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 2020

	2020 in €	€	2019 in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.977.763,46		12.682.303,31
b) aus Betreuungstätigkeit	11.143,18		16.052,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>343.899,12</u>		<u>338.741,21</u>
		13.332.805,76	13.037.096,76
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-127.681,23	263.672,15
3. Sonstige betriebliche Erträge		353.499,97	351.291,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.713.341,86	6.262.423,85
Rohergebnis		6.845.282,64	7.389.636,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.499.357,27		1.252.637,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>335.229,74</u>		<u>290.812,12</u>
- davon für Altersversorgung: € 21.367,94 (i.Vj. € 18.900,78)		1.834.587,01	1.543.499,39
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.424.259,89	2.453.089,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		760.848,15	719.612,43
8. Erträge aus Beteiligungen		25.000,00	24.500,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12,00	12,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.722,57	2.449,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 1.118,87 (i.Vj. € 1.327,05)		<u>724.799,75</u>	<u>807.837,334</u>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.668,65	-14.130,84
13. Ergebnis nach Steuern		1.119.853,76	1.906.740,00
14. Sonstige Steuern		<u>257.798,29</u>	<u>255.276,92</u>
15. Jahresüberschuss		862.055,47	1.651.463,08
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-86.205,55	-165.146,31
17. Einstellung in die andere Ergebnisrücklage		<u>0,00</u>	<u>-1.486.316,77</u>
17. Bilanzgewinn		<u>775.849,92</u>	<u>0,00</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 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:

Werkstattgebäude	3,1%
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 2,34% zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen entsprechen den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Ausgaben. Ihre Bewertung erfolgt in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit 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 € 3.149.010,46 (im Vorjahr € 3.276.691,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Als Geleistete Anzahlungen in Höhe von € 285.238,01 (im Vorjahr € 273.141,78) 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 Eigentümergeinschaften in Höhe von € 442.495,36 (im Vorjahr € 453.562,99).

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

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	126.589,72
Rückstellung für Prüfkosten	49.253,48
Archivierungsrückstellung	44.442,00
Rückstellung für Urlaub	14.584,92
Rückstellung für Zinsen auf Geschäftsanteile	13.065,36

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	3.396.225,03	3.264.818,57
Erhaltene Anzahlungen	3.699.878,70	3.557.337,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.592,51	100.700,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	401.109,49	668.171,79
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.333,87	23.675,66
Sonstige Verbindlichkeiten	48.841,90	53.510,73
Gesamtbetrag	7.642.981,50	7.688.214,59

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

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 € 181.299,97.

In dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen sind periodenfremde sowie betriebsleistungsfremde Aufwendungen von insgesamt € 90.333,52 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. 2020	Marktwert zum 31. 12. 2020	Endfälligkeit
Swap € 271.500,00	€ -10.482,59	29.04.2022
Swap € 2.445.000,00	€ -159.006,44	31.02.2026

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 2020 weist einen Jahresüberschuss von € 1.095,19 (im Vorjahr Jahresüberschuss von € 2.088,92) aus. Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt € 442.920,63 (im Vorjahr € 441.824,77).

Im Jahr 2020 wurden durchschnittlich 29 Mitarbeiter, zwei Auszubildende und drei Hilfskräfte beschäftigt.

Der Genossenschaft gehören zum 31. Dezember 2020 3.046 verbleibende Mitglieder mit 41.281 Anteilen an. Der Mitgliederbestand entwickelte sich wie folgt:

Stand 01.01.2020	3.079
Zugänge	185
Abgänge	<u>218</u>
Stand 31.12.2020	3.046

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um € 23.319,81 auf € 6.207.763,00.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 ergaben sich folgende berichtswürdige Ereignisse:

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Auswirkung auf die Genossenschaft ist schwer einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 862.055,47.

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10% des Jahresüberschusses (€ 86.205,92) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn mit einem Betrag von € 775.849,92 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSTICHTAG

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 Jürgen Klippstein (bis 31. 12. 2020)
Herr Stefan Jüngling (ab 01. 10. 2020)

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind
Herr Roland Wüstemann (Vorsitzender)
Herr Hans Joachim Frohnapfel
Herr Alfred Laufer
Herr Jörg Nehrig
Herr Tobias Marx (bis 31. 12. 2020)
Herr Dr. Ulrich Schröter
Frau Sigrid Witt
Herr Steffen Wittki

Eisenach, 31.05.2021

Ines Hartung
Vorstand

Stefan Jüngling
Vorstand



___ VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM DEZEMBER 2020

	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	29.630.159,03 (31.209.560,04)	3.396.225,03 (3.264.818,57)	12.428.833,14 (12.016.293,78)	13.805.100,86 (15.928.447,69)	29.630.159,03 (31.209.560,04)	GPR/ Forderungsabtretung
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	3.669.878,70 (3.577.337,71)	3.699.878,70 (3.577.337,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (im Vorjahr)	77.592,51 (100.700,13)	77.592,51 (100.700,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	401.109,49 (668.171,79)	401.109,49 (668.171,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	19.333,87 (23.675,66)	19.333,87 (23.675,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	48.841,90 (53.510,73)	48.841,90 (53.510,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt (im Vorjahr)	33.876.915,50 (35.632.956,06)	7.642.981,50 (7.688.214,59)	12.428.833,14 (12.016.293,78)	13.805.100,86 (15.928.447,69)	29.630.159,03 (31.209.560,04)	



Altersgerechtes Wohnen „Alleenhof“



Wohnen in der Innenstadt

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER 2020

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Vortrag 01.01.2020 €	Zugänge €	Umbuch- ungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	71.311,15	1.865,20	0,00	19.550,04	53.626,31
II. Sachanlagevermögen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.098.273,00	255.079,88	0,00	0,00	142.353.352,88
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	845.115,96	60.646,43	0,00	101.666,60	813.095,79
7. Anlagen im Bau	0,00	3.011.441,86	562.801,89	0,00	3.574.243,75
8. Bauvorbereitungskosten	<u>562.801,89</u>	<u>0,00</u>	<u>-562.801,89</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>148.005.758,36</u>	<u>3.327.168,17</u>	<u>0,00</u>	<u>101.666,60</u>	<u>151.231.259,93</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>148.265.998,70</u>	<u>3.329.033,37</u>	<u>0,00</u>	<u>121.216,64</u>	<u>151.473.815,43</u>



Wohngebiet „Ernst-Thälmann-Gebiet“



Wohngebiet „Am Wartenberg“

Vortrag 01.01.2020 €	Kumulierte Abschreibungen			Buchwert	
	Abschrei- bungen €	Abgänge €	Stand 31.12.20120 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
65.507,84	4.481,58	19.550,04	50.439,38	3.186,93	5.803,31
71.660.421,31	2.302.034,21	0,00	73.962.455,52	68.390.897,36	70.437.851,69
2.280.808,54	33.476,16	0,00	2.314.284,70	762.515,54	795.991,70
176.107,34	0,00	0,00	176.107,34	1.171.850,24	1.171.850,24
7.605,46	257,28	0,00	7.862,74	1.031,95	1.289,23
55.220,80	443,40	0,00	55.664,20	1.250,80	1.694,20
558.900,53	83.567,26	101.159,27	541.308,52	271.787,27	295.215,43
0,00	0,0	0,00	0,00	3.574.243,75	0,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>562.801,89</u>
<u>74.739.063,98</u>	<u>2.419.778,31</u>	<u>101.159,27</u>	<u>77.057.683,02</u>	<u>74.173.576,91</u>	<u>73.226.694,28</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
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>300,00</u>	<u>300,00</u>
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>188.929,19</u>	<u>188.929,19</u>
<u>74.804.571,82</u>	<u>2.424.259,89</u>	<u>120.709,31</u>	<u>77.108.122,40</u>	<u>74.365.693,03</u>	<u>73.461.426,19</u>



Wohngebiet „Eisenach-Nord“



Wohngebiet „Eisenach-Ost“





03

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Jahr 2020 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 2019, dem Jahresabschluss 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 risikorelevanter Daten aus dem Risikomanagement- und Kontrollsystem.

Weitere Wesentliche Schwerpunkte waren:

- _ Durchführung der Vertreterwahl für die Amtsperiode 2020 – 2025 fand in der Zeit vom 10. – 30.05.2020 als Briefwahl statt
- _ Die Verzinsung der Guthaben aus der Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile.
- _ In der Aufsichtsratssitzung am 23.06.2020 wurde Herr Jüngling zum 01.10.2020 als Vorstandsmitglied satzungsgemäß für 5 Jahre bestellt.
- _ Die Anstellungsverträge der Vorstände wurden angepasst und die Vorstandsbezüge geprüft.
- _ Die Planung und Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen. Die Abweichung in 2020 betragen zum Plan 943,4T€. Aufgrund von freien Handwerkerkapazitäten konnten zusätzliche

Maßnahmen wie z. B. Balkonanbauten, Sanitär/Heizung und Grundrissänderungen in der Ernst-Thälmann-Straße 22 – 24 umgesetzt werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte an Hand der vom Vorstand vorgelegten Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Lageberichtes der AWG „Eisenach“ eG für das Geschäftsjahr 2020.

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 15.06.2021 einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Vertreterversammlung der Genossenschaft wird mit unbestimmtem Datum verschoben.
2. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss 2020 fest. Die erforderlichen weiteren Beschlüsse werden durch ein Umlaufbeschlussverfahren der Vertreter gefasst.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat ermöglicht eine fristgerechte Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens.

Der Jahresabschluss 2020 in Zahlen per 31.12.2020:

1. Die Bilanzsumme beträgt 80.664.708,98 € (im Vorjahr 81.605.534,90 €)
2. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird ausgewiesen:
 - _ ein Jahresüberschuss in Höhe von 862.055,47 € (im Vorjahr 1.651.463,08 €)
 - _ ein Bilanzgewinn in Höhe von 775.849,92 € (im Vorjahr 1.486.316,77 €)



Aufnahme ist vor Corona entstanden.

3. Die Einstellung in die Ergebnissrücklage erfolgt satzungsgemäß in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses und beträgt 86.205,55 €.

4. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, durch Umlaufbeschlussfassung den verbleibenden Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 775.849,92 € in die sonstigen Rücklagen einzustellen.

Aus dem wirtschaftlichen Ergebnis des Jahres 2020 und der Risikoanalyse ergeben sich aus Sicht des Aufsichtsrates folgende Schwerpunkte im Jahr 2021 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 Genossenschaftsmitglieder schaffen. Aktuell z. B. in der Ernst-Thälmann-Straße
- _ 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.

Der im Genossenschaftsgesetz und in unserer Satzung festgelegte Überwachungsauftrag wurde durch den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich 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 100,00 € pro teilgenommene 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 dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den gewählten Vertretern für die im Jahr 2020 geleistete sehr gute Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat verabschiedete zum 31.12.2020 das Vorstandsmitglied Herrn Jürgen Klippstein in seinen wohlverdienten Ruhestand und dankte ihm für seine geleistete Arbeit. Wir wünschen Herrn Klippstein für die Zukunft alles erdenklich Gute und vor allem Gesundheit.

Eisenach, 13.07.2021

Roland Wüstemann
Aufsichtsratsvorsitzender

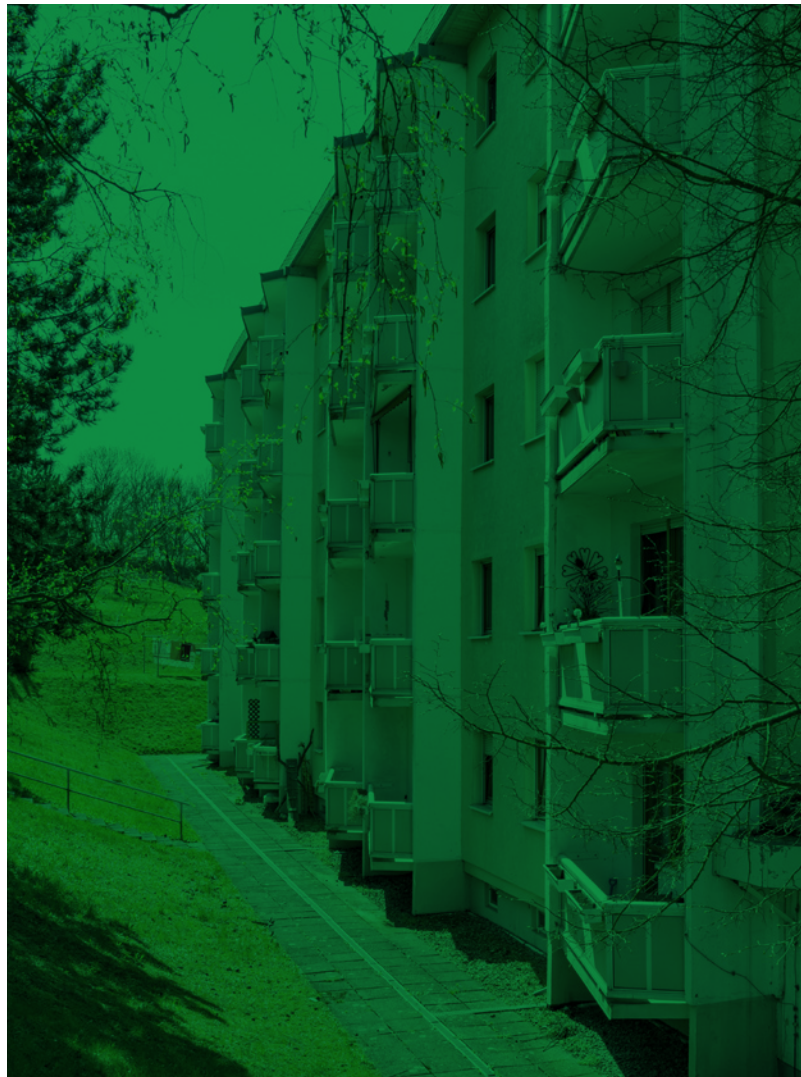




04

**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. Durner Martina | 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 Fleischmann | 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 Rädcl | 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.**