

## **Inhalt**

Organe

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung  
Vom 01.01. – 31.12.2020  
Anhang

Bericht des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG  
umgewandelt von AWG am 29.11.1990  
eingetragen in das Genossenschaftsregister  
unter GnR 200057 am 23.09.1991

Geschäftsstelle Clara-Zetkin-Straße 16 b  
Telefon: 036601 / 789-0  
Telefax: 036601 / 789-22  
Internet: [www.wg-hermsdorf.de](http://www.wg-hermsdorf.de)  
EMail: [wohnen@wg-hermsdorf.de](mailto:wohnen@wg-hermsdorf.de)

## **Organe:**

### **Aufsichtsrat:**

#### **Tanja Klonz**

Verwaltungsfachangestellte  
Alte Regensburger Straße 18  
07629 Hermsdorf

Vorsitzende

#### **Karin Langer**

Steuerberaterin  
Hofer Straße 9a  
07548 Gera

Stellvertretende  
Vorsitzende

#### **Jens Peter**

Gastronom/ BU-Rentner  
Geraer Straße  
07639 Bad Klosterlausnitz

Schriftführer

#### **Martin Metze**

Verwaltungsfachangestellter  
W.-Seelenbinder-Straße 8  
07629 Hermsdorf

Beisitzer

#### **Mario Brumme**

Elektromeister  
Clara-Zetkin-Straße 6  
07629 Hermsdorf

Beisitzer

**Vorstand:**

**Monika Richter**

Diplom-Ingenieurökonom  
Fachwirt Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft  
Eisenbergerstr. 19  
07639 Bad Klosterlausnitz

**Steffen Preiß**

Diplomingenieur (FH)  
Lortzingstraße 27  
07548 Gera

**Lagebericht  
der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf / Thür. eG**

***Das Jahr 2020 war nicht nur für die Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür.eG ein besonderes. Mit der Begründung vor 67 Jahren hatte man sich wohl kaum vorstellen können, in eine derartig schwierige Zeit zu geraten. Die Pandemie durch Covid 19 hat unseren Alltag maßgeblich beeinflusst und eine Reihe von gesetzlichen und sozialen Regelungen völlig ausgehoben. Auch unsere Genossenschaft war davon betroffen. Einen wirtschaftlichen Einbruch hatten wir jedoch nicht zu verzeichnen. Erstaunlich war, dass die Prozesse Vermietung und Instandhaltung fast reibungslos weitergelaufen sind. So kann auch für das Wirtschaftsjahr 2020 ein positives Ergebnis verzeichnet werden.***

***Eine weiterhin relativ hohe Fluktuationsrate von ca 9 % war mit einem entsprechenden Kostenfaktor zur Weitervermietung frei gewordener Wohnungen verbunden.***

***Diese Instandhaltungsaufwendungen und die Erneuerung diverser technischer Ausstattungen waren im Rahmen der Budgetplanung eingestellt. Durch den Anbau der Aufzugsanlagen am Grünstädter Platz 22 – 25 im Jahr 2019 und dem nachfolgenden Umbau einer größeren Anzahl von Wohnungseinheiten zu barrierereduziertem Wohnraum am Grünstädter Platz konnte unsere Genossenschaft in diesem Wohnobjekt einen erheblichen Qualitätssprung erreichen.***

***Der nachfolgende Lagebericht ist Ausdruck dessen wie der langjährig gute wirtschaftliche Status unserer Wohnungsgenossenschaft Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung ist und auch in einer gesellschaftlich und wirtschaftlich schwierigen Situation Stabilität vermittelt.***

## **Gesamtwirtschaftliche Lage**

Im ersten Quartal des Jahres 2020 kam es zur weltweiten Ausbreitung des Coronavirus.

Die Coronapandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland nach den ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 5% niedriger als 2019. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund der finanziellen Belastungen, bedingt durch die Corona-Pandemie, zu rechnen.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. Angesichts der neuerlichen Einschränkungen werde die Wirtschaft voraussichtlich nur um 3% zulegen, gegenüber den ursprünglich erwarteten 4,4%.

Der Bereich Wohnungswirtschaft hat sich jedoch bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte 2020 ca 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung. Umsatzrückgänge sind zu verzeichnen in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bislang coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder verminderte Wohnungsnachfragen feststellbar.

Jedoch ist durch die erhöhte Sterblichkeit eine höhere Fluktuation bzw. eine erhöhte Leerstandsquote zu verzeichnen.

## Branchenentwicklung

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen in 2019 um 4% an. Mit einem Volumen von 227 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Gdw-Unternehmen investierten 17,9 Mrd. Euro, darunter waren 8 Mrd. Euro für den Wohnungsneubau.

Für das Jahr 2020 wurden 19 Mrd. Euro an Investitionsvolumen für diese Unternehmen prognostiziert.

Die im Gdw organisierten Wohnungsunternehmen planen für 2020 die Fertigstellung von 35.000 Wohnungen.

Trotz der steigenden Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut.

In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl kontinuierlich gestiegen. Ca. 83,5 Mio. Menschen leben derzeit in Deutschland.

In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung leicht ab.

Jedoch profitieren nicht alle Regionen vom Bevölkerungszuwachs. Ca. 30% der Kreise und kreisfreien Städte abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist diese Problemlage am größten.

Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (10,5%), Sachsen (9%) und Thüringen (8,4%) weisen die höchsten Anteile an Leerständen auf.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit nicht gedeckt.

Der relativ positive Trend im Bereich Wohnungswirtschaft zeigte sich vielerorts durch zunehmende Baumaßnahmen für barrierefreie Objekte, zur Umgestaltung in den Städten in Bezug auf urbanes Wohnen und aufgrund der dringenden Schaffung von Wohnraum für Einwanderer.

Jedoch wird auch in unserer Branche die Corona-Krise deutliche Spuren hinterlassen. Viele Unternehmen haben kurzfristig ihre geplanten Baumaßnahmen gestoppt. Umsatzverluste könnten für Zurückhaltung bei größeren Vorhaben sorgen.

## **Geschäftsverlauf**

Insgesamt gesehen war der Geschäftsverlauf in der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür.eG trotz der Corona-Pandemie positiv.

Mit 17 leerstehenden Wohnungen von insgesamt 1071 WE bzw. einer Leerstandsquote von 1,59 % zum 31. Dezember 2020 konnte zum Vorjahr eine noch geringere Quote erreicht werden.

Eine relativ hohe Nachfrage nach unseren in guter Qualität zur Verfügung gestellten Wohnungen war erneut feststellbar. Insgesamt betrachtet ist dies wiederholt ein hervorragendes Ergebnis.

Positiv ist zu erwähnen, dass unsere Genossenschaft gegenüber dem Thüringendurchschnitt einen wesentlich niedrigeren Leerstand ausweist. (Thüringendurchschnitt: 8,5 %)

Sinkende Kreditverbindlichkeiten durch hohe Tilgungsleistungen ermöglichen der Genossenschaft, neue Verbindlichkeiten für weitere Investitionen einzugehen. Die nach wie vor günstigen Zinskonditionen leisten zusätzlich einen positiven Beitrag. Niedrige Erlösschmälerungen stärken den guten wirtschaftlichen Status der Genossenschaft.

Die Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf / Thür. eG ist ein verlässlicher Partner im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens.

Das positive Erscheinungsbild unserer Genossenschaft wird auch durch unsere Mitglieder nach außen getragen.

Das Projekt - Barrierefreies Wohnen - im ehemaligen Jugendwohnheim – wurde im Sommer 2019 abgeschlossen. Bis zum Jahresende wurden fast alle Wohnungen vermietet und bezogen. Auch das Wohngruppenprojekt, gemeinsam mit dem hiesigen ASB organisiert, fand großen Anklang.

Die Genossenschaft investierte in dieses Projekt zur Erweiterung ihres Bestandes eine Investitionssumme von ca. 4,9 Mill. Das Land Thüringen beteiligte sich nach Abrechnung der Maßnahme mit einem Zuschuss von 340.000,00 Euro.

Auch das Projekt –Anbau von Aufzugsanlagen- am Grünstädter Platz 22-25 konnte durch einen Zuschuss des Landesverwaltungsamtes in Höhe von 460.000,00 Euro realisiert werden. Den Mietern steht nun auch an diesem Standort Wohnraum zur Verfügung, der barrierefrei erreicht werden kann. Im Rahmen einer Gesamtinvestition von ca. 1,3 Mill. Euro wurden im Wirtschaftsjahr 2020 zusätzlich eine Reihe von Wohnungen im Innenbereich mit barrierefreien Duschen und Balkonaustritten ausgestattet.

## **Verwaltungs- und Vermietungssituation**

Mit dem Abschluss des Wirtschaftsjahres 2020 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft 1071 eigene Wohnungen, verwaltete 108 Eigentumswohnungen, weiterhin waren in der Vermietung 6 Garagen, 162 PKW-Stellplätze und 33 Tiefgaragenplätze.

Die Mietrückstände betrugen zum 31.12.2020: 11.909,61 €.

91 Wohnungskündigungen standen 100 Wohnungsübergaben gegenüber.

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Jahr 2020 für eigene Mieteinheiten 353,03 Euro je Mieteinheit.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 20,48 Euro pro Mieteinheit.

Eine in unserer Region nunmehr durchschnittliche Fluktuation von ca. 8 – 10% jährlich verursachte wiederum hohe Kosten im Instandsetzungsbereich zur Weitervermietung.

Die Vielzahl gekündigter Altverträge aufgrund des demografischen Wandels zieht die erforderlichen Aufwendungen in der Instandsetzung und Modernisierung der frei gewordenen Wohnungen nach sich.

Für die Bürger des ländlichen Umlandes ist die städtische Infrastruktur in Hermsdorf von vorrangigem Interesse.

Wohnungsangebote mit teilweise barrierearm ausgebauten Räumen, wie Bäder mit bodengleichen Duschen oder direkte Zugänge zur Wohnung in höheren Etagen über einen Aufzug gestalten einen positiven Vermietungsprozess.

Von insgesamt 1071 Wohnungen befanden sich am 31. Dezember 2020 1,59 % im Leerstand.

Der Durchschnitt in Thüringen liegt bei ca. 8,4 %, so dass dieses Ergebnis erneut positiv für unsere Genossenschaft zu werten ist.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft ist mit 5,19 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Ausdruck einer breit gefächerten guten Wohnqualität.



## **Modernisierung Instandhaltung**

Für laufende Instandhaltungen wurde ein gegenüber der Budgetplanung erhöhter Betrag zur Bestandserhaltung von insgesamt 752,2 Teuro aufgewandt.

Die Beträge mussten für die rasche Weitervermietung in die Instandsetzung der Leerwohnungen eingesetzt werden. Vorrangig wurden Sanitäreinrichtungen erneuert, Fußbodenbeläge getauscht und Wohnungen mit neuen Innentüren ausgestattet, sowie umfangreiche Malerarbeiten beauftragt.

Ein wesentliches Instandsetzungsvolumen floss erneut in die Sanierung von Versorgungsleitungen im Heizungs- und Sanitärbereich.

Jahresübergreifend investierte die Genossenschaft einen nicht unwesentlichen Betrag in die Umgestaltung von sechs 2-Raum-Wohnungen im Wohnbereich Grünstädter Platz 25.

Zusätzliche Barrierefreiheit durch die Erweiterung des Badbereiches und der Ausstattung mit bodengleichen Duschen sowie dem stufenlosen Austritt auf den Balkon sorgen zukünftig für eine verbesserte Vermietbarkeit.

Bei einer maßgeblichen Mietfläche von nunmehr 62.938,77 m<sup>2</sup> beträgt der Kostensatz für reine Instandhaltungen 12,03 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Betracht der zugehörigen Verwaltungskosten sind 17,74 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen.

Im Vorjahr hatten wir einen Betrag von 17,13 Euro / m<sup>2</sup> Wfl. ausgewiesen. Der Kostensatz für Instandhaltung wird sich auch in den nächsten Jahren in diesem Rahmen bewegen.

## **Mitglieder- und Bestandsverwaltung**

Mitgliederbestand 01.01.2020	1118
Zugänge im Jahr 2020 (im lfd. Jahr)	88
Abgänge zum 31.12. 2020	69

davon:

- wegen Kündigung	56
- wegen Tod	12
- wegen Ausschluss	1
- Übertragung	7

<b>Mitgliederbestand 31.12.2020</b>	<b>1199</b>
-------------------------------------	-------------

Wir betrachten dies als ein Zeichen des hohen Vertrauens in unsere Genossenschaft.

**Vermögens- und  
Kapitalstruktur**  
(in TEuro)

	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
Anlagevermögen	28.357,16	90,76	28.850,02	88,65
Umlaufvermögen	2.885,85	9,24	3.693,96	11,35
Rechnungsabgrenzung	0,57	0,00	0,53	0,00
Akt. Untersch.-betrag aus				
<hr/>				
Gesamtvermögen	31.243,58	100,00	32.544,51	100,00
Fremdmittel	16.972,39	54,32	19.194,62	58,98
Reinvermögen	14.271,19	45,68	13.349,89	41,02
<b>Vermögenszugang</b>	<b>921,3</b>		<b>709,94</b>	
<b>Vermögensabgang</b>				
Eigenkapital	14.162,65	45,33	13.285,90	40,82
So. Rückstellungen	108,55	0,35	64,00	0,20
Fremdkapital	16.972,39	54,32	19.194,62	58,98
<b>Gesamtkapital</b>	<b>31.243,58</b>	<b>100,00</b>	<b>32.544,52</b>	<b>100,00</b>

Auch für das Wirtschaftsjahr 2020 kann ein Bilanzgewinn ausgewiesen werden. Der Vermögenszugang wird sich in den nächsten Jahren erneut positiv auf die Eigenkapitalquote auswirken. Momentan ist jedoch der Zuwachs an Fremdkapital durch die Aufnahme der Kreditverbindlichkeiten für die Bauprojekte in 2019 zu berücksichtigen.

**Kennziffern zur  
Beurteilung der  
Finanz- und  
Vermögenslage**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- Verhältnis Zinsaufwand/Sollmiete %	12,30	14,65
- Eigenkapitalrentabilität %	6,04	4,80
- Anlagendeckungsgrad %	50,0	46,0
- Restbuchwerte der Gebäude Euro/m <sup>2</sup>	396,71	402,76
- Buchwert des Grd. und Bod. Euro/m <sup>2</sup>	27,61	27,61
- Objektverschuldung Euro/m <sup>2</sup>	240,05	232,29
- Cash Flow TEuro	1.827,74	1.503,82
- Verhältnis Cash Flow/Tilgung	0,92	1,28

Die Kennziffer **Zinsaufwand/Sollmiete** hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verringert. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten sind zu günstigen Konditionen abgeschlossen und die Annuität greift zu Gunsten der Tilgung.

Die Kennziffer sagt aus, dass nunmehr nur 12,3 % der Sollmiete für Zinszahlungen und Nebenkosten Verwendung finden.

Die **Eigenkapitalrentabilität** und die **Restbuchwerte der Gebäude** stehen zum einen in ursächlichem Zusammenhang mit Sonder- und Restwertabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz, zum anderen zeigen sie den Grad der aktuellen Investitionen in Neubauprojekte und Bestandsentwicklung.

**Der Anlagendeckungsgrad** – Kennziffer zur Aussage der fristengerechten Finanzierung des Anlagevermögens – zeigt, dass die Finanzierung des Anlagevermögens gesichert ist.

**Die Objektverschuldung**, zum 31.12.2020 mit 240,05 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geändert. Dies steht im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme für das Großprojekt Erich-Weinert-Straße 25 a und für die Projekte Grünstädter Platz / R.- Breitscheid-Straße 13-18, gleichlaufend aber auch wieder mit einem relativ hohen Tilgungsbetrag und der Aktivierung der Wohnfläche aus der Erich-Weinert-Str. 25a.

Die Kennziffer ist Ausdruck des hohen Modernisierungsgrades der Bestandshäuser und deren Finanzierung mit Fremdkapital bzw. ist auch Ausdruck für die Neuaufnahme von Krediten für Neubauten und Bestandsveränderungen.

**Der Cash Flow** – Indikator für die Fähigkeit zur Innenfinanzierung - ist gegenüber dem Vorjahr niedriger. Bei einer planmäßigen Tilgungsleistung des Wirtschaftsjahres 2020 von insgesamt 1.986,48 TEuro entspricht der Cash Flow der 0,92-fachen Tilgungsleistung.

**Kapitalfluss-  
rechnung und  
Liquidität**

Nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und Verwendung der im Geschäftsjahr geflossenen Finanzmittel:  
(in TEuro)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	855,47	643,58
+/- Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des AV	927,72	859,29
+/- Zunahme/Abnahm. Rückstellungen	44,55	0,95
+/- Gewinne/Verlust aus Abgang Gegenst. AV	0,00	0,00
Außerordentliche Ein/Auszahlung Zahlungsunwirksamer Erträge Verlust aus Verkauf Wertpapiere		
<b>Cash flow</b>	<b>1.827,74</b>	<b>1.503,82</b>
-/+ Zunahme/Abn. Vorräte, Ford. aus Vermiet. u. a. Aktiva	+ 32,29	- 14,70
+/- Zunahme/Abnahme erh. Anzahl. sowie anderer Passiva	- 9,87	122,50
+/-Zinsaufwendungen/Zinserträge	470,63	544,79
<b>Cash flow aus lauf. Geschäftstätigk.</b>	<b>2.320,79</b>	<b>2.156,50</b>
+ erhaltene Zinsen	0,39	0,43
- Auszahl. f. Investit. in das AV	- 434,23	-4.629,70
<b>Cash flow aus Invest.Tätigkeit</b>	<b>- 433,84</b>	<b>-4.629,30</b>
+/- Zu-bzw. Abnahme d. GG verbl. Mitgl.	29,72	96,00
+ Eintrittsgelder (Kapitalrücklage)	1,85	3,05
+ Einzahl. aus Aufn. Finanz.kredite	0,00	3786,50
+ Einzahl. Fördermittel	225,00	441,10
- gezahlte Zinsen für Kredite u.ä.Aufw.	-471,02	-545,23
- Dividendenzahlung an Mitglieder	0,00	-16,10
- planm. Tilg. Dauerfinanzierungsmi.	-1.986,48	-1.178,32
<b>Cash flow aus Finanzierungstätigk.</b>	<b>-2.200,93</b>	<b>+2.587,00</b>
+/- akt. Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung		
Zun./Abn. des liquiden Vermögens	- 190,60	114,18
<u>zuzügl. Finanzmittelbest. 31.12. d. VJ</u>	<u>1.465,91</u>	<u>1.351,72</u>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2020</b>	<b>1.274,30</b>	<b>1.465,91</b>

Aus der Kapitalflussrechnung ist zu ersehen, dass zu den gegenwärtigen Bedingungen Liquiditätsüberschuss zur Sicherung des Kapitaldienstes und Eigenmittel für Investitionen erwirtschaftet werden können. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war während des Geschäftsjahres 2020 jederzeit gewährleistet.

## Ertragslage und -entwicklung

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst,  
zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

(in TEuro)	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränd.</u>
Umsatzerlöse Hausbewirtsch.	5.416,93	5.108,26	308,67
Andere Umsatzerlöse u. Erträge	63,33	53,95	9,38
Bestandsveränderungen	- 19,22	6,09	- 25,31
	<b>5.461,04</b>	<b>5.168,30</b>	<b>292,74</b>
Betriebskosten	1.620,50	1.543,23	+ 77,27
Instandhaltung (fremd)	756,89	694,33	+ 62,56
Personalaufwand	718,24	710,12	+ 8,12
Abschreibungen	927,72	859,29	+ 68,43
Zinsaufwand	471,02	545,23	- 74,21
Sonstige Aufwendungen	177,02	185,10	- 8,08
	<b>- 4.671,39</b>	<b>- 4.537,3</b>	<b>- 134,09</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>+ 789,65</b>	<b>631,00</b>	<b>+ 170,26</b>
<b>Zinsergebnis/Finanzergebnis</b>	<b>+ 0,39</b>	<b>+ 0,43</b>	<b>- 0,04</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>+ 65,43</b>	<b>+ 12,15</b>	<b>+ 53,28</b>
<b><u>Jahresergebnis</u></b>	<b>+ 855,47</b>	<b>+ 643,58</b>	<b>+ 211,89</b>

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 211,89 TEuro  
gestiegen.

Die Kosten der Hausbewirtschaftung sind leicht angestiegen.  
Das erneut positive Jahresergebnis bestätigt die mit kaufmännischer  
Vorsicht erstellte Finanz- und Wirtschaftsplanung (Annahme in der Planung  
für Leerstand: 6 %).

Die wiederholt im Thüringenvergleich sehr geringe Leerstandsquote von  
1,59 % und die niedrigen Erlösschmälerungen führen zu diesem positiven  
Ergebnis.

Wir gehen davon aus, dass sich der Wohnungsleerstand in den nächsten  
5 Jahren nicht wesentlich verschlechtern wird.

Die Genossenschaft tätigt bei den Dauerfinanzierungsmitteln auch weiterhin ein hohes Maß an Tilgungsleistungen. Bei Neuinvestitionen, insbesondere in den Bestand, wird ein hohes Augenmerk auf die Liquidität des Unternehmens gelegt.

Neben aufwendigen Instandsetzungen in Leerwohnungen, Teilumbauten und kleineren Grundrissveränderungen realisierte die Genossenschaft seit 2008 folgende Projekte:

den Neubau der 20 barrierefreien Wohnungen am Käthe-Kollwitz-Platz in Hermsdorf, das Neubauprojekt mit 18 ebenfalls barrierefreien und besonders energieeffizient erstellten Wohnungen in Bad Klosterlausnitz, die Loggiaanbauten an der R.-Breitscheid-Str. 7 – 12 die Erneuerung der Balkonanlage mit Anbau von 2 Aufzugsanlagen an der R.-Breitscheid-Straße 19 – 24, den Loggiaanbau in der Straße des Friedens in Bad Klosterlausnitz und den Neubau von 5 weiteren Wohneinheiten in der Werner-Seelenbinder-Straße 8. Mit dem Ende des Wirtschaftsjahres 2019 konnte das Großprojekt Erich-Weinert-Str. 25 a mit 33 barrierefreien Wohnungseinheiten sowie einer Wohngruppe mit 8 Einheiten im Anlagevermögen aktiviert werden. Des Weiteren waren im Herbst 2019 die Balkonanbauten in der R.- Breitscheid-Str. 13-18 fertiggestellt und die Aufzugsanbauten am Grünstädter Platz 22-25 in Betrieb genommen. Der Umbau zu barrierereduzierten Wohnungen konnte in einem Aufgang am Grünstädter Platz zu Beginn des Jahres 2020 realisiert werden.

### **Entwicklung des Kreditportfolios**

Es liegen für die Kreditverbindlichkeiten Zinsfestschreibungen bis in die Jahre 2021/22, 2025 und aktualisiert bis 2034 vor. Für die vorhandenen Kreditverträge gelten Vereinbarungen zur vollständigen Tilgung der Verbindlichkeiten mit Auslaufen der Zinsbindung.

Aufgrund des branchenbedingt hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastungen wurden seitens der Genossenschaft alle Maßnahmen geprüft bzw. eingeleitet, um die Zinslast zu senken. Dies ist deutlich erkennbar an den massiv gesunkenen Zinskosten.

Für die Investition in das erworbene Gebäude zum barrierefreien Umbau in der Erich-Weinert-Straße 25 a in Hermsdorf wurde ein entsprechender Kreditabschluss erforderlich, der aufgrund der derzeitigen günstigen Konditionen, mit besonders niedrigen Zinsbeträgen zum Abschluss kam. Die äußerst positive Lage auf dem Kreditmarkt ermöglichte es der Genossenschaft, kurzfristig einen weiteren Kredit für die Anbauten Balkone in der R.-Breitscheid-Str. 13-18 und der Aufzugsanlagen am Grünstädter Platz 22-25 aufzunehmen.

**Baugeschehen** Die nachhaltig zu verzeichnende hohe Fluktuation pro Jahr macht weiterhin massive Renovierungsarbeiten in den Leerwohnungen erforderlich.

In den Bestandsbauten sind vorrangig Reparaturen an Heizungsanlagen, malerseitige Instandsetzungen an Fassaden, Balkoninstandsetzungen sowie Treppenhausrenovierungen durchzuführen.

Die zweite große „Sanierungswelle“ der Nachwendezeit ist auch in Hermsdorf angekommen. Nachsanierungen und der Austausch qualitativ minderwertiger Bauelemente sind unumgänglich.

Die Entscheidung im Jahr 2019, die bereits seit 3 Jahren geplante Maßnahme des Balkonanbaus an der R.-Breitscheid-Straße 13-18 zu realisieren und des Weiteren Aufzüge zum barrierefreien Zugang zur jeweiligen Wohnung am Grünstädter Platz 22-25 zu schaffen erwies sich als richtig, insbesondere um die Entwicklung der Genossenschaft zum attraktiven Wohnungsanbieter voran zu bringen.

Die Möglichkeit, Fördermittel des Landes in Anspruch zu nehmen, erleichterte diese Vorgehensweise.

**Personalentwicklung** In der Geschäftsstelle waren per 31.12. 2020 (außer dem Vorstand) 8,8 Vollbeschäftigte tätig, davon 4,8 in der Verwaltung, 1,0 VBE im Regiebereich und 3 als Hauswarte.

Weiterhin beschäftigte die Genossenschaft 1 Teilzeitbeschäftigte im Reinigungsbereich (Betreuung Gäste-WE).

**Verwaltung Wohneigentum** Zum 31.12.2020 verwaltete die Wohnungsgenossenschaft für fünf Eigentümergemeinschaften insgesamt 108 Eigentumswohnungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Verwaltergebühren in Höhe von 28,5 TEuro als Ertrag erzielt.

Das Vermögen der Eigentümergemeinschaften ist vom Vermögen des Verwalters getrennt.

### **Risikobericht / Prognosebericht:**

Das Wirtschaftsjahr 2020 war gekennzeichnet durch die Coronapandemie. Trotz dessen konnte eine zufriedenstellende Nachfrage nach unseren Wohnungen registriert werden. Aufgrund der relativ hohen Fluktuation setzten sich die hohen finanziellen Aufwendungen für die Instandsetzungen in den Bestandsobjekten der Genossenschaft fort. Reparaturarbeiten im Bereich Heiz -und Sanitärleitungen bzw. Kompletterneuerungen von Bädern und Schönheitsreparaturen sind die wesentlichen Aufgabenstellungen. Auch konstruktive Veränderungen an den Beständen tragen dazu bei, die Vermietbarkeit der Objekte zu steigern.

Die hierfür erforderlichen Finanzmittel sind in den Planungsvorlagen ersichtlich. Es gilt, die wirtschaftliche Entwicklung bzw. die Marktposition unserer Wohnungsgenossenschaft weiter zu stärken.

Die Ertrags- und Vermögenslage gilt als gesichert und wird vom Vorstand geprüft und analysiert. Gegenüber dem Aufsichtsrat erfolgen regelmäßig Berichterstattungen im Rahmen des Risikomanagements.

Auch im vergangenen Wirtschaftsjahr konnte wiederholt festgestellt werden, dass zunehmend Anfragen zu barrierearmen Wohnraum gestellt wurden. In der Regel erfolgen diese aus gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Gründen bei Aufgabe eigener Liegenschaften.

Die Genossenschaft bietet einen guten Service im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Bestände. Die Leerstandssituation stellt für unsere Genossenschaft kein Risiko dar. Das letzte Jahr konnte mit einer Quote von 1,59% beendet werden. Die umfangreich erfolgten Sanierungen in der Nachwendezeit spiegeln sich bisher in den hohen Kreditverbindlichkeiten wider. Hohe Tilgungsraten und aktuell niedrigere Zinsaufwendungen, Zinssicherungsmaßnahmen, Sondertilgungen und verbesserte Konditionen zu den Verträgen tragen zur weiteren positiven Entwicklung des Unternehmens bei und haben die Finanzlage der Genossenschaft positiv beeinflusst. Die Planungssicherheit ist auch für die Folgejahre gegeben. In den kommenden Jahren werden eine Reihe von Kreditverbindlichkeiten vollständig getilgt sein. Dies schafft die Möglichkeit, auch unter dem Aspekt der aktuell günstigen Konditionen, neue Kredite abzuschließen insbesondere für bauliche Veränderungen an unseren Bestandsbauten. Den Zahlungsverpflichtungen kann die Genossenschaft entsprechen.

Aktuell muss jedoch seit Beginn des Jahres 2020 auch in Deutschland ein deutlicher Einschnitt aufgrund des Coronavirus (COVID-19) festgestellt werden. Sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben wird dies deutlich. Die gesamtwirtschaftliche Lage ist kritisch zu betrachten. Eine endgültige Einschätzung zu den Auswirkungen kann derzeit noch nicht beschrieben werden. Auch für unsere Genossenschaft werden Risiken im Geschäftsverlauf bemerkbar. Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit aufgrund von Insolvenzen können zu einschneidenden Einkommensverlusten bei unseren Mietern führen. Dies wird sich in erhöhten Rückständen bei Mieten äußern. Auch die Arbeitsfähigkeit der Handwerksbetriebe könnte zu Verzögerungen in der Ausführung von Instandhaltungsleistungen führen.

## **Zusammenfassung**

Die im Rahmen der Finanz-und Wirtschaftsplanung aufgestellten Parameter spiegeln die Entwicklung der Genossenschaft in Zahlen wider. Durch eine ausreichende Liquidität und die weitere Reduzierung des bisherigen Kreditportfolios wird die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sichergestellt. Die Neuaufnahme von Krediten dient der Bestandserweiterung und erfolgte zu äußerst günstigen Konditionen. Leitfaden und Ansporn ist uns vor allem das Wohl unserer Mitglieder. Die Bedürfnisse, die an das Wohnen und das soziale Umfeld gestellt werden, sind heute andere als in den Jahren der Gründung der Genossenschaft und der politischen Wendezeit.

Die veränderten Bedürfnisse der Menschen, resultierend aus der demographischen Entwicklung machen neue Wohnkonzepte erforderlich. Den Altbestand an diese neuen Anforderungen anzupassen ist erklärtes Ziel der Genossenschaft, jedoch immer unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und vorhandener Liquidität.

Die Genossenschaft wurde der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen weitestgehend gerecht, wobei der Bedarf hier weiter steigt.

Das traditionelle Sommerfest der Genossenschaft, bisher immer eine willkommene Abwechslung für die Mitglieder und Beitrag zu Förderung des genossenschaftlichen Miteinander, konnte pandemiebedingt im Jahr 2020 nicht stattfinden.

Die Förderschule Hainspitz erhielt trotz dessen eine Spende seitens der Wohnungsgenossenschaft.



Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von  
**855.468,96 Euro ab.**

**Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss nach den im Jahresabschluss ausgewiesenen 10%igen Einstellungen in die**

**Gesetzliche Rücklage 85.546,90 Euro**

**verbleibenden Bilanzgewinn 769.922,06 Euro**

**wie folgt zu verwenden:**

**Gewinnausschüttung in Höhe von 1 % der als Pflichtanteil zum 1. Januar 2020 gebuchten Geschäftsguthaben der Mitglieder als Dividendenzahlung**

**Der verbleibende Bilanzgewinn erfolgt als Einstellung in die Ergebnismrücklage.**

Hermsdorf, 23. April 2021

Wohnungsgenossenschaft  
Hermsdorf/Thür. eG

   
Richter Preiß  
Vorstand

## **Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2020**

Die Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG hat ihren Sitz in 07629 Hermsdorf, Clara-Zetkin-Straße 16b und ist eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Jena unter der Nummer: GnR 200057

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BILRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

### **B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Anlagevermögen**

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Grundlage der Bewertung der Grundstücke mit Wohnbauten sind die Bewertungsrichtlinien und Vorschriften der DM-Eröffnungsbilanz. Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Erhaltene Investitions- und Tilgungszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte nach den Bodenrichtwerten zum 31.12.1994 für Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz in Höhe von 25,56 Euro und 35,79 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind um folgende planmäßige lineare Abschreibungen gemindert:

Wohngebäude	1,5 % - 2 %
Außenanlagen, Spielplätze, Stellplätze und Wegebefestigungen	7 %
Geschäfts- und andere Bauten	2 und 4 %
Garagen	3,3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 – 33,33 %

- |   |   |
|---|---|
| <b>2. Bewertungsmethode<br/>Umlaufvermögen</b>    | Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte zu Anschaffungskosten.<br><br>Ausfälle durch Leerstand und Eigennutzung wurden durch aktivische Wertberichtigungen berücksichtigt. |
| <b>3. Bewertungsmethode<br/>Rückstellungen</b>    | Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.                   |
| <b>4. Bewertungsmethode<br/>Verbindlichkeiten</b> | Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.   |

**C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung:**

1. Die Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt:

(Beträge in Euro)

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Ansch.- Herst.kosten z. 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Ansch.- und Herst.kosten 31.12.2020	kumulierte Abschreibg. 01.01.2020	Abschreibg. des Gesch.Jahres	Abgänge	kumulierte Abschreibung 31.12.2020	Restbuchwert zum 31.12.2020	Restbuchwert zum 31.12.2019
Immat.Vermög. gegenstände	0,00				0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sachanlagen											
Grdst. u. grdstgl. Rechte mit WB	61.667.644,04	434.230,87			62.101.874,91	32.936.084,54	910.566,49		33.846.651,03	28.255.223,88	28.731.559,50
Grdst. u. grdstgl. Rechte m. Gesch. u. and. Bauten	1.509.088,22				1.509.088,22	1.450.020,48	1.382,00		1.451.402,48	57.685,74	59.067,74
Zwischensumme	63.176.732,26	434.230,87			63.610.963,13	34.386.105,02	911.948,49		35.298.053,51	28.312.909,62	28.790.627,24
Grdst. u. grdstgl. Rechte o. Bauten	8.056,31				8.056,31	0,00			0,00	8.056,31	8.056,31
Zwischensumme	63.184.788,57	434.230,87			63.619.019,44	34.386.105,02	911.948,49		35.298.053,51	28.320.965,93	28.798.683,55
And. Anlagen											
BGA	234.630,90	1.723,52			236.354,42	183.290,90	15.771,52	1.100,00	200.162,42	36.192,00	51.340,00
Anlagen im Bau										0,00	0,00
Sachanlagen	63.419.419,47	435.954,39			63.855.373,86	34.569.395,92	927.720,01	1.100,00	35.498.215,93	28.357.157,93	28.850.023,55
Anlagevermögen insgesamt	63.419.419,47	435.954,39			63.855.373,86	34.569.395,92	927.720,01	1.100,00	35.498.215,93	28.357.157,93	28.850.023,55

( Stand per 20.04.2021 )

### Erläuterungen zur Bilanz:

1. Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten in Höhe von 1.587,45 TEuro noch nicht abgerechnet, die in der Position „Unfertige Leistungen“ enthalten sind.
2. Es gab keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
3. Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

Werte in Euro	Stand per 01.01.2020	Zugang	Abgang	Stand per 31.12.2020
Kapitalrücklage	52.289,64	1.850,00		54.139,64
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	3.149.219,52	0,00	0,00	3.149.219,52
Gesetzliche Rücklage	884.859,15	85.546,90	0,00	970.406,05
Sonstige Rücklage	6.772.345,21	0,00	0,00	6.772.345,21
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b><u>10.858.713,52</u></b>	<b><u>87.396,90</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>10.946.110,42</u></b>

**Unverteilter Gewinn aus BJ 2019/2020: 1.349.141,83 €**

4. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zu deren Sicherheit gewählten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar: (alle Werte in Euro)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon:			Art der Sicherung
		bis zu 1Jahr	1-5Jahre	über 5 Jahre	
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.990.888,78 (17.202.359,09)	1.381.455,23 (2.309.183,64)	5.554.028,78 (5.625.221,23)	8.055.398,77 (9.267.954,22)	Grundpfandrecht
Aufgel. Zinsu.Tilg. (Vorjahr)	90.745,30 (92.163,63)	90.745,30 (92.163,63)	0,00	0,00	keine
erh.Anzahlungen (Vorjahr)	1.784.074,25 (1.699.441,51)	1.784.074,25 (1.699.441,51)	0,00	0,00	keine
Verb.aus Vermiet. (Vorjahr)	7.036,67 (8.421,10)	7.036,67 (8.421,10)	0,00	0,00	keine
Verb.aus Lief.u.Leist. (Vorjahr)	87.976,75 (182.183,53)	87.976,75 (182.183,53)	0,00	0,00	keine
sonst.Verbind. (Vorjahr)	11.671,54 (10.054,67)	11.671,54 (10.054,64)	0,00	0,00	keine
<b>Gesamtbetrag Verbindlichkeiten (Vorjahr)</b>	<b>16.972.387,29 (19.194.623,53)</b>	<b>3.362.959,74 (4.301.448,08)</b>	<b>5.554.028,78 (5.625.221,23)</b>	<b>8.055.398,77 (9.267.954,22)</b>	

## 5. Zinsbezogene Derivate

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos bestehender Bankverbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag Zinsswaps mit einem Nominalbetrag von 5.726,67 TEuro, die auf längere Sicht eine Absicherung der festgeschriebenen Zinshöhen ermöglichen. Nachfolgend werden die in der Genossenschaft bestehenden Swapvereinbarungen dargestellt:

Art des Derivates	Nominalbetrag in TEuro	besichertes Grundgeschäft	variabl. Zinssatz	Festzins	Laufzeit	beizulegender Zeitwert in TEuro
Payer Swap	1.295,74	Darlehen	3-Monats-Euribor	0,91 %	2033	-82,78
Payer Swap	1.253,08	Darlehen	3-Monats-Euribor	4,10 %	2022	-94,84
Payer Swap	1.421,82	Darlehen	3-Monats-Euribor	2,25 %	2030	-180,92
Payer Swap	1.756,03	Darlehen	3-Monats-Euribor	3,45 %	2022	-69,72
	(31.12.2020)					(31.03.2021)

Die Bezugsbeträge (Nominalbeträge) reduzieren sich parallel mit der Tilgung der zugrunde liegenden Grundgeschäfte (Darlehensvaluta). Grundgeschäft und Sicherungsgeschäft sind jeweils zur Bewertungseinheit zusammengefasst.

Es erfolgt keine Realisierung von Gewinnen oder Verlusten.

Die Bewertung erfolgt als internes Rechnungsmodell der HVB auf der Basis der Barwertmethode. Ein Marktwert im eigentlichen Sinne liegt der Genossenschaft nicht vor.

Für die im Jahr 2022 auslaufenden Swap-Vereinbarungen wurden Nachfolgevereinbarungen mit dem entsprechenden Kreditinstitut für die weiter laufenden Darlehen bis zur Endfälligkeit abgeschlossen.

Der beizulegende Zeitwert dieser beiden Zinsswaps beträgt zum 31.03.2021 178,00 TEuro.

#### **Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Zinsaufwendungen bestehen lediglich aus den Aufwendungen gegenüber den Kreditinstituten.

## **D. Sonstige Angaben**

1. Für vier Fahrzeuge bestehen Leasing-Verträge für die nächsten ein bis vier Jahre mit jährlichen finanziellen Verpflichtungen in Höhe ca 8.828,50 € und für den Leasing vertrag Kopierer sind 4.631,22 Euro aufzuwenden. Für einen Rasentraktor wurde ein Leasing in Höhe von 991,88 Euro abgeschlossen.  
Die Erneuerung der Computerhardware wurde 2020 realisiert, dies auch im Rahmen des Abschlusses eines Leasing-Vertrages in Höhe von 4.575,29 Euro.
2. Zum Bilanzstichtag wurden Guthaben von Eigentümergemeinschaften in Höhe von 632.421,79 Euro treuhänderisch verwaltet.
3. Die Zahl der im Jahresdurchschnitt 2020 beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringf. Beschäftigte</u>
Kaufmänn. Mitarbeiter	4	1	-
Technische Mitarbeiter	-	1	-
Handwerker Regiebetrieb	1	-	-
Hauswarte	3	-	-
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

## **5. Mitgliederbewegung**

	<u>Zahl der Mitglieder</u>
01.01.2020	1.118
Zugänge 2020	81
<b>31.12.2020</b>	<b><u>1.199</u></b>

Zum 1. Januar 2020 sind 69 Mitglieder hiervon ausgeschieden (durch Aufkündigung zum 31.12.2020, Todesfall und Ausschluss).

Die Geschäftsguthaben der am 31.12.2020 verbleibenden Mitglieder haben sich um 29.724,18 Euro erhöht.

## **6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

## **7. Mitglieder des Vorstandes**

Frau Monika Richter  
Herr Steffen Preiß



#### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Tanja Klonz	Vorsitzende	MA Landratsamt
Frau Karin Langer	stellvertretende Vorsitzende	Steuerberaterin
Herr Jens Peter	Schriftführer	EU-Rentner
Herr Martin Metze	Beisitzer	Verwaltungsfachwirt
Herr Mario Brumme	Beisitzer	Elektrotechniker

#### Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, gem. § 289 Abs.2 Nr.1 HGB, mit Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz-oder Vermögenslage eingetreten.

#### 9. Vorschlag zur Gewinnverwendung

**Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 855.468,96 Euro.**

**Der Vorstand schlägt vor, nach der im Jahresabschluss ausgewiesenen 10%igen Einstellung in die**

**Gesetzliche Rücklage: 85.546,90 Euro**

**den verbleibenden Bilanzgewinn 769.922,06 Euro**

**wie folgt zu verwenden:**

**Gewinnausschüttung in Höhe von 1% der als Pflichtanteil zum 1. Januar 2020 gebuchten Geschäftsguthaben der Mitglieder als Dividendenzahlung**

**Der verbleibende Bilanzgewinn erfolgt als Einstellung in die Ergebnissrücklage.**

Hermsdorf, 23. April 2021

Wohnungsgenossenschaft  
Hermsdorf/Thür. eG

*Richter*

Preiß

Vorstand

Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG  
 Clara-Zetkin-Straße 16 b  
 07629 Hermsdorf

# Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA	Euro	31. Dez. 2020 Euro	31. Dez. 2019 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.255.223,88		28.731.559,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.685,74		59.067,74
3. Grundstücke ohne Bauten	8.056,31		8.056,31
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.192,00		51.340,00
5. Anlagen im Bau	0,00	28.357.157,93	0,00
<b>Summe Anlagevermögen gesamt</b>		<b>28.357.157,93</b>	<b>28.850.023,55</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.539.170,40	1.539.170,40	1.558.393,88
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen a. Vermietung	11.850,31		2.566,70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	60.525,93	72.376,24	667.095,19
<b>III. Flüssige Mittel u. Bausparguthaben</b>			
1. Kassebestand u. Guthaben bei Kreditinst.	1.274.304,08		1.465.908,21
2. Bausparguthaben	0,00	1.274.304,08	0,00
<b>Summe Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>2.885.850,72</b>	<b>3.693.963,98</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		574,34	534,56
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>31.243.582,99</b>	<b>32.544.522,09</b>

<b>PASSIVA</b>			
	Euro	31. Dez. 2020 Euro	31. Dez. 2019 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der ausscheidenden Mitglieder	99.367,00		111.463,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.766.226,45		1.736.502,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	1.867.393,45	0,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
1. Kapitalrücklage		54.139,64	52.289,64
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage	3.149.219,52		3.149.219,52
2. Gesetzliche Rücklage	970.406,05		884.859,15
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.772.345,21	10.891.970,78	6.772.345,21
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		1.349.141,83	579.219,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.162.645,70</b>	<b>13.285.898,56</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	108.550,00	108.550,00	64.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	15.081.628,08		17.294.522,72
2. erhaltene Anzahlungen	1.784.074,25		1.699.441,51
3. aus Lieferungen und Leistungen	87.976,75		182.183,53
4. aus Vermietung	7.036,67		8.421,10
5. sonstige Verbindlichkeiten	11.671,54	16.972.387,29	10.054,67
<b>Summe Passiva</b>		<b>31.243.582,99</b>	<b>32.544.522,09</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

	Euro	31. Dez. 2020 Euro	31. Dez. 2019 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.416.926,61		5.108.262,01
b) aus Betreuungstätigkeit	28.512,00	5.445.438,61	28.512,00
<b>2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-19.223,48	6.088,62
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		42.262,40	31.833,40
<b>4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.242.527,18	2.242.527,18	2.157.118,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.225.950,35</b>	<b>3.017.577,99</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	601.136,21		583.748,50
b) Soziale Abgaben	117.097,25	718.233,46	126.370,10
<b>6. Abschreibungen</b>		927.720,01	859.292,13
<b>7. Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>		167.923,23	177.658,50
<b>8. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		391,46	432,93
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		471.024,18	545.225,91
<b>Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:</b>		<b>941.440,93</b>	<b>725.715,78</b>
<b>10. Sonst.Steuern</b>		85.971,97	82.138,26
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<b>855.468,96</b>	<b>643.577,52</b>
<b>12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage</b>		85.546,90	64.357,75
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>769.922,06</b>	<b>579.219,77</b>

Hermisdorf, den 20.04.2021

# **Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020**

## **Allgemeines**

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf hat auch im Geschäftsjahr 2020, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei der Ausübung seiner Tätigkeit fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, die planerische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichtet.

Im Berichtszeitraum haben fünf Sitzungen des Aufsichtsrates stattgefunden.

Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstandes erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht. Da z. Teil erforderlich wurden Beschlüsse auch schriftlich im Umlaufverfahren gefasst.

## **Schwerpunkte der Beratungen**

Das Wirtschaftsjahr 2020 war gekennzeichnet durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Dies hat sich auch auf die Arbeit des Aufsichtsrates ausgewirkt.

So war es unter anderem nicht möglich, eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung einzuberufen. Eine Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2019 war jedoch dringend erforderlich, um gekündigte Genossenschaftsanteile an die bisherigen Mitglieder zur Auszahlung bringen zu können.

Die temporäre Sonderkompetenz des Aufsichtsrates ist geregelt im Gesetz Art. 2 § 3 Abs. 3 zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht. In der Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2020 wurde der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2019 durch den Aufsichtsrat entsprechend der o. gen. gesetzlichen Regelung einstimmig bestätigt.

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrates in den einzelnen Sitzungen standen die folgenden Schwerpunktthemen:

In der Sitzung am 4. Februar 2020 wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand über den Verlauf und den Abschluss der Baumaßnahmen Grünstädter Platz 22-25 – Anbau von Aufzugsanlagen und Umbau in einzelnen Wohnungen zur Barrierefreiheit in den Bädern - und RBS 13-18 -Anbau einer neuen Balkonanlage im Wirtschaftsjahr 2019 - informiert.

Die 2. Aufsichtsratssitzung am 16. März war inhaltlich im Wesentlichen gekennzeichnet durch die Betrachtungen zum Abschluss der Baumaßnahme Erich-Weinert-Straße 25a im Rahmen eines Prüfungsthemas durch den Aufsichtsrat. Das gesamte Bauprojekt wurde bautechnisch und kostenseitig durch den Vorstand dargestellt. Die positive Resonanz im Vermietungsprozess bestätigte die Richtigkeit der Durchführung eines solchen Projektes durch die Genossenschaft.

Thema der Sitzung vom 15. Juni 2020 waren wie bereits erwähnt die Bestätigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019, eine Diskussion zur Dividendenzahlung und die Wiederbestellung des kaufmännischen Vorstandes, Frau Richter.

Die Berichterstattung über das vorläufige Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. fand in der Sitzung vom 9. September 2020 statt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat dieses Ergebnis zustimmend zur Kenntnis genommen. Er hat weiterhin festgestellt, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten worden sind und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Schwerpunkt der Sitzung am 3. Dezember 2020 war die Diskussion und Beschlussfassung zur Verabschiedung des Prüfungsberichtes zur Wirtschaftsprüfung 2019, die Diskussion und Beschlussfassung zur Planfortschreibung des Finanz- und Wirtschaftsplanes bis zum Jahr 2025 und die Vorstellung einer eventuellen gemeinsamen Projektgestaltung mit dem ASB-Kreisverband im Rahmen des neuen Teilhabegesetzes. Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurde dem Aufsichtsrat vorab zur umfassenden Information übermittelt.

Im Berichtsjahr bestanden keine Interessenkonflikte von Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Im Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keinen Anlass, Einwendungen gegen die geprüften Jahresabschlussunterlagen. Der Aufsichtsrat billigt somit den ihm vorgelegten Jahresabschluss.

**Der Jahresabschluss 2019 der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG ist damit festgestellt.**

Die Daten zum Jahresabschluss 2020 wurden dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 27. April 2021 zur Diskussion vorgelegt.

Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 an. Er billigt ihn und empfiehlt den Mitgliedern im Rahmen eines Umlaufverfahrens, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss in seinen Bestandteilen, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie nebst Anlagen festzustellen sowie die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu bestätigen.

Der Aufsichtsrat beantragt in diesem Rahmen, den Organen der Genossenschaft Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstandes sowie den Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/ Thür. eG für ihr tatkräftiges Engagement und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2020.

Hermsdorf, den 27. April 2021

Tanja Klönz

Vorsitzende des Aufsichtsrates