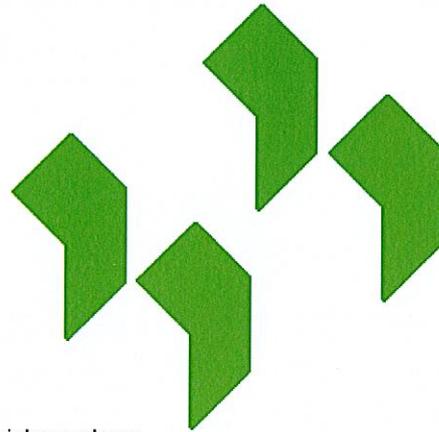




WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
HERMSDORF/THÜR.e.G.

Clara-Zetkin-Straße 16b  
07629 Hermsdorf



gut und sicher wohnen

## ***Geschäftsbericht 2021***

## Inhalt

Organe

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Vom 01.01. – 31.12.2021

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:**

<b>Aufsichtsrat:</b>	<b>Tanja Klonz</b> Verwaltungsfachangestellte Alte Regensburger Straße 18 07629 Hermsdorf	Vorsitzende
	<b>Karin Langer</b> Steuerberaterin Hofer Straße 9a 07548 Gera	Stellvertretende Vorsitzende
	<b>Jens Peter</b> Gastronom/ BU-Rentner Geraer Straße 07639 Bad Klosterlausnitz	Schriftführer
	<b>Martin Metze</b> Verwaltungsfachangestellter W.-Seelenbinder-Straße 8 07629 Hermsdorf	Beisitzer
	<b>Mario Brumme</b> 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**

***Unter der Prämisse – Fortsetzung folgt – ist auch das Jahr 2021 sowohl für die Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür.eG als auch für deren Mitglieder und Mieter wiederum ein besonderes. Die Pandemie durch Covid 19 bzw. deren Mutationen hat erneut unseren Alltag maßgeblich beeinflusst. Mit der notwendigen Vorsicht wurde der berufliche Alltag bewältigt. Trotz gewisser Einschränkungen im geschäftlichen Ablauf musste kein wirtschaftlicher Einbruch verzeichnet werden. Die Prozesse Vermietung und Instandhaltung sind reibungslos weitergelaufen. Die Bilanz für das Wirtschaftsjahr 2021 weist ein äußerst positives Ergebnis aus.***

***Die wiederholt relativ hohe Fluktuationsrate war entsprechend mit einem hohen Kostenfaktor zur Weitervermietung frei gewordener Wohnungen verbunden.***

***Die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen und die Erneuerung diverser technischer Ausstattungen waren weitestgehend im Rahmen der Budgetplanung vorgesehen. Die jedoch unvorhergesehenen bautechnischen Erfordernisse konnten durch den guten wirtschaftlichen Status der Genossenschaft kompensiert werden.***

***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**

Die Coronapandemie nahm zu Beginn des Jahres erneut an Fahrt auf. Die konjunkturelle Entwicklung war 2021 erneut stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Auch in Deutschland kam es, gebremst durch die andauernde Pandemiesituation zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen.

Nach dem Wegfall der Beschränkungen erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Zum Jahresende jedoch wurde dies gedämpft durch Materialengpässe und die 4. Coronawelle. Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung leicht zurück, die stark anziehende Baupreisentwicklung schwächte diesen Sektor deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 ca 10,8% der gesamten Wertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen. Aufgrund ihrer Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion.

Nominal erzielte die Branche 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Gegenüber dem Niveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen). Die größten Beschäftigtenzuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2%), wie Erziehung und Gesundheitswesen. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies ist ein Rückgang von 3%, die Arbeitslosenquote sank auf 5,7 %.

Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Für Reisen wurde wieder mehr Geld ausgegeben.

Die Bauinvestitionen legten 2021 nur noch um 0,5 % zu. Trotz hoher Nachfrage waren die Kapazitäten ausgelastet durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel aufgrund von Lieferengpässen.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019, während wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9%) und importiert (+3,0%) wurden.

Der Beginn des Jahres 2022 ist gekennzeichnet von anhaltenden Lieferengpässen und der vierten Coronawelle.

Die massivsten Auswirkungen auf die Wirtschaft, und dies nicht nur in Deutschland, sondern europaweit, werden durch die Kriegshandlungen in der Ukraine verursacht. Enorme Preissteigerungen auf dem Energiesektor, verbunden mit der stetigen Angst, generell von Öl und Gas abgeschnitten zu werden, lassen die wirtschaftlichen Folgen derzeit als unabsehbar erscheinen.

## Branchenentwicklung

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin gegen die Coronakrise und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen.

Der Wohnungsbau bewies sich erneut als Triebfeder für den Bausektor.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 ca 257 Mrd. Euro, dies sind 62 % der Bauinvestitionen.

Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in den Hotspots Deutschlands, bleibt hoch. Die Zinsen verharren auf historisch niedrigem Niveau.

Dank der staatlichen Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz der wirtschaftlich schwierigen Verhältnisse weitgehend stabil.

Auch 2022 werden die Wohnungsbauinvestitionen Motor für die Bauwirtschaft sein.

Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich Materialengpässe, Kostensteigerungen im Energiesektor und die weitere wirtschaftliche Schwächung durch den Ukrainekrieg auswirken werden.

Nicht alle Regionen profitieren von einem Bevölkerungszuwachs. Ca. 30% der Kreise und kreisfreien Städte abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen.

Inwieweit Zuwanderungen, z .Bsp. aus der Ukraine, eine Umkehr bewirken könnten, bleibt auch hier abzuwarten.

Die Leerstandsquote der von den vtw-Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen stieg 2020 auf 8,8%. Rechnet man die von der Statistik nicht berücksichtigten stillgelegten Wohnungen hinzu, die zum Abriss vorgesehen sind, beträgt die Quote mehr als 9 %. Hinzu kommt, dass die Unternehmen im ländlichen Raum sogar eine Quote von 10,7 % bis 11.1% ausweisen.

Auch die Bevölkerungszahlen sinken weiter, außer in den Zentren Erfurt, Jena und Weimar. Hinzu kommt, dass die Altersstruktur sich weiter gravierend verändern wird. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter zwischen 20 und 65 wird bis 2040 weiter gravierend abnehmen.

Die finanzielle und wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsunternehmen hängt von der vereinnahmten Miete ab.

Es ist nur das auszugeben, was vereinnahmt werden kann.

Die historisch niedrigen Zinsen lassen Darlehen leichter aufnehmen, aber der Kapitaldienst muss auch zu leisten sein.

Die Forderungen nach einer Mietpreisbremse bei gleichzeitiger Erhöhung der Anforderungen an die energetische Ertüchtigung der Gebäude schließen einander aus.

## **Geschäftsverlauf**

Trotz der pandemischen Lage konnte ein sehr positives wirtschaftliches und finanztechnisches Ergebnis seitens der Wohnungsgenossenschaft erzielt werden.

Mit 22 leerstehenden Wohnungen von insgesamt 1070 WE bzw. einer Leerstandsquote von 2,06 % zum 31. Dezember 2021 weist die Wohnungsgenossenschaft eine wesentlich niedrigere Quote aus gegenüber dem Durchschnitt in Thüringen. Die regionale Infrastruktur und die gute Qualität der zur Verfügung gestellten Wohnungen fördert die Nachfrage. Insgesamt betrachtet ist dies wiederholt ein hervorragendes Ergebnis.

Sinkende Kreditverbindlichkeiten durch hohe Tilgungsleistungen ermöglichen der Genossenschaft, neue Verbindlichkeiten für weitere Investitionen einzugehen. Die nach wie vor günstigen Zinskonditionen haben auch bei der Kreditprolongation zusätzlich positive Wirkung gezeigt.

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.

Eine Reihe von barrierefreien Wohnungen wie in der Erich-Weinert-Straße 25 a, im Jahr 2019 neu geschaffen, beweisen das zukunftsorientierte Handeln der Genossenschaft.

Auch das Projekt –Anbau von Aufzugsanlagen- am Grünstädter Platz 22-25, bezuschusst durch das Land Thüringen, trug zur Verbesserung der Vermietbarkeit des dortigen Bestandes bei und erweiterte das Angebot für das Segment Barrierefreiheit. Im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung von frei werdenden Wohnungen investierte die Genossenschaft auch 2021 wieder einen nicht unerheblichen Betrag.

So wurden u. a. im Wirtschaftsjahr eine Reihe von Wohnungen mit barrierefreien Duschen ausgestattet.

## **Verwaltungs- und Vermietungssituation**

Mit dem Abschluss des Wirtschaftsjahres 2021 bewirtschaftete die Wohnungsgenossenschaft 1070 eigene Wohnungen, verwaltete 108 Eigentumswohnungen, weiterhin waren in der Vermietung 6 Garagen, 162 PKW-Stellplätze und 33 Tiefgaragenplätze.

Die Mietrückstände betragen zum 31.12.2021: 7.398,90 €.

90 Wohnungskündigungen standen 84 Wohnungsübergaben gegenüber.

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Jahr 2021 für eigene Mieteinheiten 304,24 Euro je Mieteinheit. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein um 48,79 Euro geringerer Betrag pro Mieteinheit.

Eine durchschnittliche Fluktuation von ca. 8 – 9 % jährlich verursachte hohe Kosten.

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 nach wie vor von besonderem Interesse.

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

Von insgesamt 1070 Wohnungen befanden sich am 31. Dezember 2021 2,06 % 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 5,24 € 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 791,25 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.

Zusätzliche Barrierefreiheit durch Umbauten des Badbereiches und der Ausstattung mit bodengleichen Duschen sorgen zukünftig für eine verbesserte Vermietbarkeit.

Am Grünstädter Platz wurden gesonderte Baumaßnahmen erforderlich aufgrund der Erneuerung der Straßenbeleuchtung.

Bei einer maßgeblichen Mietfläche von nunmehr 62.939,71 m<sup>2</sup> beträgt der Kostensatz für reine Instandhaltungen 12,57 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Betracht der zugehörigen Verwaltungskosten sind 18,39 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen.

Im Vorjahr hatten wir einen Betrag von 17,74 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 01.01.2021	1130
Zugänge im Jahr 2021 (im lfd. Jahr)	84
Abgänge zum 31.12. 2021	77

davon:

- wegen Kündigung	58
- wegen Tod	15
- wegen Ausschluss	4
- Übertragung	1

**Mitgliederbestand 31.12.2021** **1206**

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

Vermögens- und Kapitalstruktur (in TEuro)	31.12.2021		31.12.2020	
	Anlagevermögen	27.427,82	88,50	28.357,16
Umlaufvermögen	3.560,77	11,49	2.885,85	9,24
Rechnungsabgrenzung	1,62	0,01	0,57	0,00
Akt. Untersch.-betrag aus				
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>30.990,20</b>	<b>100,00</b>	<b>31.243,58</b>	<b>100,00</b>
<b>Fremdmittel</b>	<b>15.668,61</b>	<b>54,32</b>	<b>17.080,93</b>	<b>54,32</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>15.321,59</b>	<b>45,68</b>	<b>14.162,65</b>	<b>45,68</b>
<b>Vermögenszugang</b>	<b>1.158,94</b>		<b>876,76</b>	
<b>Vermögensabgang</b>				
Eigenkapital	15.321,59	45,33	14.162,65	45,33
So. Rückstellungen	106,65	0,35	108,55	0,35
<b>Fremdkapital</b>	<b>15.561,96</b>	<b>54,32</b>	<b>16.972,39</b>	<b>54,32</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>30.990,20</b>	<b>100,00</b>	<b>31.243,58</b>	<b>100,00</b>

Auch für das Wirtschaftsjahr 2021 wird ein Bilanzgewinn ausgewiesen.  
Der Vermögenszugang wirkt sich auf die Eigenkapitalquote in besonderem Maße aus.

Kennziffern zur Beurteilung der Finanz- und Vermögenslage		2021	2020
		- Verhältnis Zinsaufwand/Sollmiete %	10,32
- Eigenkapitalrentabilität %	7,52	6,04	
- Anlagendeckungsgrad	105,67	112,61	
- Restbuchwerte der Gebäude Euro/m <sup>2</sup>	383,06	392,70	
- Buchwert des Grd. und Bod. Euro/m <sup>2</sup>	27,61	27,61	
- Objektverschuldung Euro/m <sup>2</sup>	215,36	236,17	
- Cash Flow TEuro	2.082,22	1.827,34	
- Verhältnis Cash Flow/Tilgung	1,36	1,40	

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 lediglich 10,32 % 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 fristen-gerechten Finanzierung des Anlagevermögens – zeigt, dass die Finanzierung des Anlagevermögens gesichert ist.

**Die Objektverschuldung**, zum 31.12.2021 mit 215,36 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich gegenüber dem Vorjahr wieder verringert. Dies resultiert aus dem relativ hohen Tilgungsbetrag.

**Der Cash Flow** – Indikator für die Fähigkeit zur Innenfinanzierung - ist gegenüber dem Vorjahr niedriger. Bei einer planmäßigen Tilgungsleistung des Wirtschaftsjahres 2021 von insgesamt 1.527,44 TEuro entspricht der Cash Flow der 1,36-fachen Tilgungsleistung.

**Kapitalfluss-  
rechnung und  
Liquidität**

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.152,29	855,5
+/- Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des AV	931,81	927,7
+/- Zunahme/Abnahm. Rückstellungen	-1,90	44,6
+/- Gewinne/Verlust aus Abgang Gegenst. AV Außerordentliche Ein/Auszahlung Zahlungsunwirksamer Erträge Verlust aus Verkauf Wertpapiere	0,00	- 0,4
<b>Cash flow</b>	<b>2.082,22</b>	<b>1.827,4</b>
-/+ Zunahme/Abn. Vorräte, Ford. aus Vermiet. u. a. Aktiva	+ 20,48	32,2
+/- Zunahme/Abnahme erh. Anzahl. sowie anderer Passiva	- 83,95	- 1,8
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	408,62	471,0
<b>Cash flow aus lauf. Geschäftstätigk.</b>	<b>2.427,37</b>	<b>2.328,4</b>
+ erhaltene Zinsen	5,10	0,39
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	0,00	1,50
- Auszahl. f. Investit. in das AV	- 0,00	- 474,90
<b>Cash flow aus Invest.Tätigkeit</b>	<b>5,10</b>	<b>- 473,0</b>
+/- Zu-bzw. Abnahme d. GG verbl. Mitgl.	2,79	29,72
+ Eintrittsgelder (Kapitalrücklage)	1,87	1,85
+ Einzahl. aus Aufn. Finanz.kredite	0,00	0,00
+ Einzahl. Fördermittel	0,00	378,90
- gezahlte Zinsen für Kredite u.ä.Aufw.	-408,62	-471,02
- Dividendenzahlung an Mitglieder	- 17,09	0,00
- planm. Tilg. Dauerfinanzierungsmi.	-1.525,01	-1.986,48
<b>Cash flow aus Finanzierungstätigk.</b>	<b>-1.946,06</b>	<b>-2.047,0</b>
+/- akt. Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung		
Zun./Abn. des liquiden Vermögens	486,41	- 191,6
<u>zuzügl. Finanzmittelbest. 31.12. d. VJ</u>	<u>1.274,30</u>	<u>1.465,9</u>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2021</b>	<b>1.760,71</b>	<b>1.274,3</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 2021 jederzeit gewährleistet.

## Ertragslage und -entwicklung

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst,  
zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

(in TEuro)	2021	2020	Veränd.
Umsatzerlöse Hausbewirtsch.	5.502,12	5.416,93	85,19
Andere Umsatzerlöse u. Erträge	67,15	63,33	3,82
Bestandsveränderungen	208,98	-19,22	228,20
	<b>5.778,25</b>	<b>5.461,04</b>	<b>317,21</b>
Betriebskosten	1.631,92	1.621,30	+ 10,62
Instandhaltung (fremd)	791,25	756,90	+ 34,35
Personalaufwand	652,19	718,24	- 66,05
Abschreibungen	931,82	927,72	+ 4,10
Zinsaufwand	408,62	471,02	- 62,40
Sonstige Aufwendungen	191,93	167,92	+ 24,01
	<b>- 4.607,73</b>	<b>- 4.663,1</b>	<b>- 55,37</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>+ 1.170,52</b>	<b>797,94</b>	<b>+ 372,58</b>
<b>Zinsergebnis/Finanzergebnis</b>	<b>+ 5,12</b>	<b>+ 0,39</b>	<b>+ 4,73</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>+ 23,35</b>	<b>+ 65,43</b>	<b>- 42,08</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 1.152,29</b>	<b>+ 855,47</b>	<b>+ 296,82</b>

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 296,82 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 2,06 %, der niedrigere Zinsaufwand und die niedrigen Erlösschmälerungen führen zu diesem positiven Ergebnis.  
Wir gehen davon aus, dass sich der Wohnungsleerstand auch in den kommenden 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 barriere reduzierten 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 2022, 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.

Aktuell wurde ein Kreditvertrag über 1 Mill. Euro zu einem äußerst geringen Zinssatz und einer festen Rückzahlungsdauer innerhalb der kommenden 10 Jahre für den Anbau von Loggien an der R.-Breitscheid-Straße 1 – 6 geschlossen.

**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. 2021 (außer dem Vorstand) 7,8 Vollbeschäftigte tätig, davon 3,8 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 31.12.2021 verwaltete die Wohnungsgenossenschaft für fünf Eigentümergemeinschaften insgesamt 108 Eigentumswohnungen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Verwaltergebühren in Höhe von 28,5 TEuro als Ertrag erzielt.

Das Vermögen der Eigentümergemeinschaften ist vom Vermögen des Verwalters getrennt.

### **Risikobericht / Prognosebericht:**

Auch das Wirtschaftsjahr 2021 war wiederholt gekennzeichnet durch die Coronapandemie. Um so erstaunlicher war es für die Genossenschaft, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil blieb, sich zum Jahresende sogar diese noch verstärkte.

Die hohen finanziellen Aufwendungen für die Instandsetzungen in den Bestandsobjekten der Genossenschaft setzen sich fort. Reparaturarbeiten im Bereich Heiz -und Sanitärleitungen bzw. Kompletterneuerungen von Bädern und Schönheitsreparaturen sind die wesentlichen Aufgabenstellungen. Diese konstruktiven Veränderungen an den Beständen tragen zur besseren Vermietbarkeit der Objekte bei.

In den Planungsvorlagen sind diese Mittel einkalkuliert. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung bzw. die Marktposition unserer Wohnungsgenossenschaft wird somit weiter gestärkt.

Die Ertrags- und Vermögenslage ist gesichert. Sie wird seitens des Vorstandes regelmäßig geprüft und analysiert. Gegenüber dem Aufsichtsrat erfolgen die erforderlichen Berichterstattungen im Rahmen des Risikomanagements.

Die Anfragen zu barrierearmen Wohnraum gehen fortlaufend in der Dienststelle ein. In der Regel erfolgen diese aus gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Gründen, häufig auch unter dem Aspekt der Aufgabe des eigenen Wohneigentums.

Die Genossenschaft versucht, einen guten Service im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Bestände zu gewährleisten.

Die Leerstandssituation stellt für unsere Genossenschaft kein Risiko dar.

Das letzte Jahr wurde mit einer Quote von 2,06% beendet, wobei eine Reihe gekündigter Wohnungen bereits wieder im Anfragemodus waren.

Die umfangreich erfolgten Sanierungen in der Nachwendezeit spiegelten sich bisher in den hohen Kreditverbindlichkeiten wider. Hohe Tilgungsraten und aktuell niedrigere Zinsaufwendungen, Zinssicherungsmaßnahmen, Sondertilgungen und verbesserte Konditionen zu den Verträgen tragen zur positiven Entwicklung des Unternehmens bei und haben die Finanzlage der Genossenschaft entsprechend 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 aufzunehmen, insbesondere für bauliche Veränderungen an unseren Bestandsbauten. Der Vorstand erwartet auch für das Geschäftsjahr 2022 einen erneuten Jahresüberschuss.

Aktuell muss jedoch auch für 2021 in Deutschland ein deutlicher wirtschaftlicher Einbruch aufgrund der Coronainfektionen festgestellt werden. Besonders im sozialen Sektor als auch im Wirtschaftsleben wird dies deutlich. Die gesamtwirtschaftliche Lage ist kritisch zu betrachten, und dies insbesondere durch die massiven Energiepreissteigerungen. Eine endgültige Einschätzung zu den Auswirkungen kann derzeit noch nicht beschrieben werden. Auch für unsere Genossenschaft werden Risiken im Geschäftsverlauf bemerkbar. Die Arbeitsfähigkeit der Handwerksbetriebe weist Verzögerungen in der Ausführung von Instandhaltungsleistungen auf aufgrund des mangelnden Materialnachsches.

## **Zusammenfassung**

Die im Rahmen der Finanz- und Wirtschaftsplanung aufgestellten Parameter spiegeln die Entwicklung der Genossenschaft in Zahlen wider. Durch eine ausreichende Liquidität und damit vor allem verbunden die weitere Reduzierung des Kreditportfolios wird die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sichergestellt.

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 2021 wiederholt nicht stattfinden.

Die Genossenschaft nutzte jedoch die Möglichkeit, die freien Mittel als Spende für die vom Hochwasser betroffenen Menschen im Ahrtal zu verwenden.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von  
**1.152.288,51 Euro ab.**

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

<b>Gesetzliche Rücklage</b>	<b>115.228,85</b>	<b>Euro</b>
<b>verbleibenden Bilanzgewinn</b>	<b>1.037.059,66</b>	<b>Euro</b>

**wie folgt zu verwenden:**

**Gewinnausschüttung in Höhe von 2 % der als Pflichtanteil zum 1. Januar 2021 gebuchten Geschäftsguthaben der Mitglieder als Dividendenzahlung**

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

Hermsdorf, 25. April 2022

Wohnungsgenossenschaft  
Hermsdorf/Thür. eG

Vorstand Richter Preiß

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

**Bilanz zum 31.12.2021**

AKTIVA	Euro	31. Dez. 2021 Euro	31. Dez. 2020 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.340.805,88		28.255.223,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.303,74		57.685,74
3. Grundstücke ohne Bauten	8.056,31		8.056,31
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.650,00	27.427.815,93	36.192,00
<b>Summe Anlagevermögen gesamt</b>		<b>27.427.815,93</b>	<b>28.357.157,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.748.152,61	1.748.152,61	1.539.170,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen a. Vermietung	6.668,69		11.850,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	45.232,49	51.901,18	60.525,93
<b>III. Flüssige Mittel u. Bausparguthaben</b>			
1. Kassebestand u. Guthaben bei Kreditinst.	1.760.715,65	1.760.715,65	1.274.304,08
<b>Summe Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>3.560.769,44</b>	<b>2.885.850,72</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		1.615,77	574,34
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>30.990.201,14</b>	<b>31.243.582,99</b>

**PASSIVA**

	Euro	31. Dez. 2021 Euro	31. Dez. 2020 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der ausscheidenden Mitglieder	119.648,25		99.367,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.769.018,52		1.766.226,45
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	450,00	1.889.116,77	1.800,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
1. Kapitalrücklage		56.014,64	54.139,64
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage	3.149.219,52		3.149.219,52
2. Gesetzliche Rücklage	1.085.634,90		970.406,05
3. Andere Ergebnismrücklagen	8.104.398,70	12.339.253,12	6.772.345,21
<b>IV. Bilanzgewinn aus 2020</b>			1.349.141,83
<b>V. Bilanzgewinn aus 2021</b>		1.037.059,66	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.321.444,19</b>	<b>14.162.645,70</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	106.650,00	106.650,00	108.550,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	13.554.189,16		15.081.628,08
2. erhaltene Anzahlungen	1.820.519,39		1.784.074,25
3. aus Lieferungen und Leistungen	147.682,03		87.976,75
4. aus Vermietung	9.192,90		7.036,67
5. sonstige Verbindlichkeiten	30.376,47	15.561.959,95	11.671,54
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	147,00	147,00	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b>30.990.201,14</b>	<b>31.243.582,99</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	Euro	31. Dez. 2021 Euro	31. Dez. 2020 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.502.124,17		5.416.926,61
b) aus Betreuungstätigkeit	28.512,00	5.530.636,17	28.512,00
<b>2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		208.982,21	-19.223,48
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		50.360,32	42.262,40
<b>4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.372.219,49	2.372.219,49	2.242.527,18
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.417.759,21</b>	<b>3.225.950,35</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	536.405,20		601.136,21
b) Soziale Abgaben	115.788,51	652.193,71	117.097,25
<b>6. Abschreibungen</b>		931.817,40	927.720,01
<b>7. Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>		191.939,15	167.923,23
<b>8. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		5.109,19	391,46
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		408.621,21	471.024,18
<b>Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:</b>		<b>1.238.296,93</b>	<b>941.440,93</b>
<b>10. Sonst.Steuern</b>		86.008,42	85.971,97
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<b>1.152.288,51</b>	<b>855.468,96</b>
<b>12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklage</b>		115.228,85	85.546,90
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.037.059,66</b>	<b>769.922,06</b>

Hermisdorf, den 01.04.2022

## Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2021

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 16. Oktober 2020 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 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 Rückstellungen</b>    | Die Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.                   |
| <b>4. Bewertungsmethode 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. 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Ansch.- und Herst.kosten 31.12.2021	kumulierte Abschreibg. 01.01.2021	Abschreibg. des Gesch.Jahres	Abgänge	kumulierte Abschreibung 31.12.2021	Restbuchwert zum 31.12.2021	Restbuchwert zum 31.12.2020
Immater. Vermög. gegenstände	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
Sachanlagen										
Grdst. u. grdstgl. Rechte mit WB	62.101.874,91	0,00		62.101.874,91	33.846.651,03	914.418,00		34.761.069,03	27.340.805,88	28.255.223,88
Grdst. u. grdstgl. Rechte m. Gesch. u. and. Bauten	1.509.088,22			1.509.088,22	1.451.402,48	1.382,00		1.452.784,48	56.303,74	57.685,74
Zwischensumme	63.610.963,13	0,00		63.610.963,13	35.298.053,51	915.800,00		36.213.853,51	27.397.109,62	28.312.909,62
Grdst. u. grdstgl. Rechte o. Bauten	8.056,31			8.056,31	0,00			0,00	8.056,31	8.056,31
Zwischensumme	63.619.019,44	0,00		63.619.019,44	35.298.053,51	915.800,00		36.213.853,51	27.405.165,93	28.320.965,93
And.Anlagen										
BGA	236.354,42	2.475,40		238.829,82	200.162,42	16.017,40		216.179,82	22.650,00	36.192,00
Anlagen im Bau									0,00	0,00
Sachanlagen	63.855.373,86	2.475,40		63.857.849,26	35.498.215,93	931.817,40		36.430.033,33	27.427.815,93	28.357.157,93
Anlagevermögen insgesamt	63.855.373,86	2.475,40		63.857.849,26	35.498.215,93	931.817,40		36.430.033,33	27.427.815,93	28.357.157,93

( Stand per 30.03.2022 )

### Erläuterungen zur Bilanz:

1. Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten in Höhe von 1.783,65 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 01.01.2021	Zugang	Abgang	Stand per 31.12.2021
Kapitalrücklage	54.139,64	1.875,00		56.014,64
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	3.149.219,52	0,00	0,00	3.149.219,52
Gesetzliche Rücklage	970.406,05	115.228,85	0,00	1.085.634,90
Sonstige Rücklage	6.772.345,21	1.332.053,49	0,00	8.104.398,70
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>10.946.110,42</b>	<b>1.449.157,34</b>	<b>0,00</b>	<b>12.395.267,76</b>
<b>Unverteilter Gewinn aus BJ 2021:</b>		<b>1.037.059,66 €</b>		

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

Verbindlichkeiten gegenüber	insgesamt	davon:			Art der Sicherung
		bis zu 1Jahr	1-5Jahre	über 5 Jahre	
Kreditinstituten (Vorjahr)	13.465.804,45 (14.990.882,78)	1.371.636,67 (1.381.455,23)	5.364.484,28 (5.554.028,78)	6.729.683,50 (8.055.398,77)	Grundpfandrecht
Aufgel. Zinsu.Tilg. (Vorjahr)	88.384,71 (90.745,30)	88.384,71 (90.745,30)	0,00	0,00	keine
erh.Anzahlungen (Vorjahr)	1.820.519,39 (1.784.074,25)	1.820.519,39 (1.784.074,25)	0,00	0,00	keine
Verb.aus Vermiet. (Vorjahr)	9.192,60 (7.036,67)	9.192,60 (7.036,67)	0,00	0,00	keine
Verb.aus Lief.u.Leist. (Vorjahr)	147.682,03 (87.976,75)	147.682,03 (87.976,75)	0,00	0,00	keine
sonst.Verbind. (Vorjahr)	30.376,47 (11.671,54)	30.376,47 (11.671,54)	0,00	0,00	keine
<b>Gesamtbetrag Verbindlichkeiten (Vorjahr)</b>	<b>15.561.959,65 (16.972.387,29)</b>	<b>3.467.791,87 (3.362.959,74)</b>	<b>5.364.484,28 (5.554.028,78)</b>	<b>6.729.683,50 (8.055.398,77)</b>	

## 5. Zinsbezogene Derivate

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos bestehender Bankverbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag Zinsswaps mit einem Nominalbetrag von 5.276,48 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	1.202,00	Darlehen	3-Monats-Euribor	0,91 %	2033	-54,5
Payer Swap	1.132,72	Darlehen	3-Monats-Euribor	4,10 %	2022	-40,11
Payer Swap	1.291,75	Darlehen	3-Monats-Euribor	2,25 %	2030	-138,10
Payer Swap	1.651,01	Darlehen	3-Monats-Euribor	3,45 %	2022	-106,72
	(31.12.2021)					(31.12.2021)

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 weiterlaufenden Darlehen bis zur Endfälligkeit abgeschlossen.

Der beizulegende Zeitwert dieser beiden Zinsswaps beträgt zum 31.12.2021 -68,99 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 10.122,74 € und für den Leasingvertrag Kopierer sind 5.153,59 Euro aufzuwenden. Für einen Rasentraktor wurde ein Leasing in Höhe von 2.757,60 Euro abgeschlossen.  
Die Erneuerung der Computerhardware wurde 2020 realisiert, dies auch im Rahmen des Abschlusses eines Leasing-Vertrages in Höhe von 6.204,68 Euro für das Jahr 2021.
2. Zum Bilanzstichtag wurden Guthaben von Eigentümergemeinschaften in Höhe von 676.873,11 Euro treuhänderisch verwaltet.
3. Die Zahl der im Jahresdurchschnitt 2021 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>
01.01.2021	1.130
Zugänge 2021	84
<b>31.12.2021</b>	<b><u>1.206</u></b>

Zum 1. Januar 2021 sind 77 Mitglieder hiervon ausgeschieden (durch Aufkündigung zum 31.12.2021, Todesfall und Ausschluss).

Die Geschäftsguthaben der am 31.12.2021 verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.792,07 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.152.288,51 Euro.**

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

**Gesetzliche Rücklage: 115.228,85 Euro**

**den verbleibenden Bilanzgewinn 1.037.059,66 Euro**

**wie folgt zu verwenden:**

**Gewinnausschüttung in Höhe von 2% der als Pflichtanteil zum 1. Januar 2021 gebuchten Geschäftsguthaben der Mitglieder als Dividendenzahlung**

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

Hermsdorf, 25. April 2022

Wohnungsgenossenschaft  
Hermsdorf/Thür. eG

  
Richter      Preiß  
Vorstand