Geschäftsbericht 2022

www.awg-rennsteig.de AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Inhalt

Unsere Genossenschaft

01 Editorial
02 Auf einen Blick
03 Organe der Genossenschaft

Jahresabschluss

04 Bilanz zum 31.12.2022
06 Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

08 Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2022
10 Anlagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel

Lagebericht

12 Grundlagen des Unternehmens
12 Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchensituation
16 Geschäftsverlauf
18 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
23 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
31 Nachhaltigkeitsbericht
33 Resümee

Aufsichtsrat

34 Bemerkungen des Aufsichtsrates

Weiteres

36 Wohnungsbestand

115 Jahre Erfolgsgeschichte zeichnet die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG aus, die im Jahr 1907 ihren ersten Grundstein in Suhl und damit einen bedeutsamen Meilenstein ihrer Firmengeschichte legte. Als „Genossenschaft“ gehört sie zu den besonderen Unternehmensformen, die auf Langfristigkeit angelegt sind, Generationen überdauernde Ziele verfolgen und stets dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet sind.

„Gut und sicher wohnen“

Mit diesem Motto ist die AWG "Rennsteig" eG Ansprechpartner rund ums Wohnen in den Regionen Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof.

Editorial

Nur ein Sturm oder doch ein Orkan?

Dass der Wind rauer geworden ist in den letzten Jahren, ist keinem verborgen geblieben. Nach vielen Jahren einigermaßen plan- und voraussehbarer Entwicklung haben sich die Zeiten geändert. Aber ist das nach den Herausforderungen der 90er Jahre nun eher ein neuer, kräftiger Sturm oder ein Orkan?

Die hohe Nachfrage nach Bauleistungen verbunden mit den infolge Corona und Ukrainekrieg entstandenen Materialengpässen, dem Fachkräftemangel im Baugewerbe und deutlich gestiegenen Anforderungen an das Bauen haben eine Baupreisentwicklung ohnegleichen nach sich gezogen. Die für Europa außergewöhnlich hohe Inflation seit 2021 tat ihr Übriges. So sind im Zeitraum 2011-2022 bei einer Inflationsrate von insgesamt 27% die Mieten unserer Genossenschaft nur um durchschnittlich 17%, die Instandhaltungskosten jedoch um 102% und Modernisierungskosten gar um 155% gestiegen. Dabei hat sich insbesondere seit 2016 eine Abkopplung der Baukosten von der allgemeinen Preisentwicklung manifestiert.

Mit Blick auf die aktuellen Konflikte in der Welt zwischen den Großmächten USA – China – Russland, Nachfrage nach Fachkräften (Stichwort Babyboomer) und den äußerst ambitionierten Zielen zur Einhaltung der Klimaziele muss man durchaus nachfragen, wie geordnete, planmäßige Unternehmensentwicklung gestaltet werden und ob dies überhaupt gelingen kann.
Bevor wir hierzu in lange Debatten über Sinn und Überforderung eintreten, ist es vielleicht hilfreich, seine eigene Position in Relation zu den Herausforderungen zu hinterfragen. Welche Aufgaben ergeben sich und wie können diese auch in schwierigem Umfeld angegangen werden?

Thema Klimaschutz:
Unsere Genossenschaft beheizt ihren Wohnungsbestand (außer Suhl-Nord) zu 85% mit Fernwärme und 15% mit Gas. Im gleichen Verhältnis stellt sich auch der Energieverbrauch dar, unsere Häuser sind also etwa im gleichen energetischen Zustand. Gravierende Unterschiede gibt es jedoch in der CO2-Bilanz der Beheizungsarten. So erzeugten unsere fernwärmeversorgten Objekte im vergangenen Jahr nur 6,9 kg CO2 je qm Wohnfläche und liegen damit deutlich unter der Untergrenze für 2045 von 12,5 kg/qm jährlich! Unsere 15 % gasbeheizten Objekte emittierten dagegen 40 % unserer CO2-Gesamtbilanz, was sich in durchschnittlich 27,5 kg/qm CO2 jährlich ausdrückt. Damit reißen wir deutlich die Obergrenze für 2045 von 17,5 kg/qm. Hier müssen wir also einen Schwerpunkt setzen, der aber auch eine Ziellinie etwa im Jahr 2035 haben sollte!
Weiß man gleichzeitig noch, dass keines unserer Häuser schlechter als die Energieeffizienzklasse D ist, sehr viele in Klasse C sind, relativiert sich auch unsere Aufgabe aus der diesbezüglich zu erwartenden neuen Richtlinie der EU.

Thema Bezahlbarkeit:
Unsere Genossenschaft hat derzeit eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 5,26 €/qm monatlich. Mit der Anpassung zum 01.07.2023 wird sich das auf etwa 5,50 €/qm erhöhen, also um durchschnittlich etwa 5 %. Damit bleiben wir deutlich unter der aktuellen Inflation, erst recht unter den 18% Inflation seit 2015, der letzten umfänglichen Mietanpassung. Durch den infolge der hohen Tilgung rückläufigen Kapitaldienst bleibt dann unterm Strich auch perspektivisch ein ausreichender Spielraum, um die weiterhin hohen Anforderungen an Ersatzinvestitionen und energetischen Verbesserungen zu stemmen – nicht alles aus Eigenkapital, aber gut finanzierbar.

Zwei wichtige Themenbereiche zeigen deutlich auf – ja, es wird herausfordernd! Aber sie zeigen auch, dass unsere Genossenschaft durch eine sehr langfristig stabile und kontinuierliche Entwicklung gut gerüstet ist, in diesem kräftigen Sturm die Richtung zu halten und das Schiff AWG weiterhin sicher zu lenken.
Wir danken all denen, die hierzu beigetragen und diese Entwicklung ermöglicht haben –
unseren Mitgliedern, Aufsichtsräten, Mitarbeitern und Partnern!

Frank Brösicke **Fred König**
Vorstand der AWG "Rennsteig" eG

Auf einen Blick (31.12.2022)

AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Sitz	Friedrich-König-Straße 11 98527 Suhl
Telefon	03681/ 39 19 -0
Telefax	03681/ 39 19 99
E-Mail	info@awg-rennsteig.de
Internet	www.awg-rennsteig.de

Genossenschaftsregister Amtsgericht Jena, GnR 300034

Bilanzsumme (in TEUR)	94.471
Mitglieder	4.326
Wohnungen	3.532
Mitarbeiter ohne Vorstand	24

Verbandszugehörigkeit:

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
IHK Südthüringen

Tochterunternehmen:

Rennsteig Gebäudeservice GmbH

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat der Genossenschaft

Harald	König	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Jens-Uwe	Heß	stellvertretender Vorsitzender
Lutz	Gruber	Schriftführer
Gabriele	Radke	stellvertretender Schriftführer
Thomas	Gärtner	
Thomas	Letsch	

Vorstand der Genossenschaft

Frank	Brösicke	Vorsitzender des Vorstandes
Fred	König	Technischer Vorstand

Liste der gewählten Vertreter 2021-2026 Stand am 31.12.2022

Vertreter Wahlbezirk I
Suhl-Nord

Oberkehr	Willi
König	Barbara
Neupert	Maria

Vertreter Wahlbezirk II
Ilmenauer Straße

Anders	Hubert
Schulz	Helmut
Schuster	Heidrun
Hartmann	Carmen
Schneider	Roland
Schmidt	Karlheinz
Marx	Silvio
Junius	Thomas
Jesse	Gunther
Kelber	Erika
Schneider	Theresa
Bauroth	Torsten
Koch	Michael
Schulz	Thomas
Hoffmann	Beate
Heim	Petra
Kirchner	Thomas

Vertreter Wahlbezirk III
Aue I, Aue II

Benkert	Gerhard-Günter
Will	Eva-Maria
Heim	Ramona
Boudounet	Rosemarie
Peter	Jeannette
Kachel	Adolf
Rittermann	Marco
Denner	Steffen
Lindner	Günter
Lotter	Sabine
Kühnert	Jonas

Vertreter Wahlbezirk IV
Stadtmitte, Döllberg,
Lautenberg, Pfiffergrund

Funk	Hannelore
Brückner	Gudrun
Schulz	Andreas
Süß	Bernd
Hüttl	Brita
Friese	Udo
Bauer	Michael
Truckenbrodt	Michael

Vertreter Wahlbezirk V
Zella-Mehlis, Oberhof

Thalheim	Ilona
Moritz	Dagmar
Schulze	Steffi
Zachariae	Martin

Vertreter Wahlbezirk VI
Mitglieder ohne
Genossenschaftswohnung

Schneider	Detlef
Dr. Laab	Wolfgang
Körner	Rüdiger
Sonnenberger	Uta
Riemann	Dagmar
Fuhrmann	Heike
Wettig	Thomas
Schön	Andreas
Wandel	Sabine
Günzler	Rolf
Hermann	Silke
Lieberuks	Jens-Uwe
Czarnetzki	Barbara
Klonz-Pfeffer	Elke
Heydenbluth	Maria Magdalena
Hollandt-Pfötsch	Tina

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva (alle Angaben in EUR)	2022		2021
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.062,00	8.113,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	75.791.108,05		79.291.115,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.307.282,59		1.346.895,59
Grundstücke ohne Bauten	2.301.466,06		932.307,30
Betriebs-und Geschäftsausstattung	88.453,23		104.185,23
Anlagen im Bau	222.790,57		193.339,22
Bauvorbereitungskosten	6.371,15		6.371,15
Geleistete Anzahlungen	0,00	79.717.471,65	21.759,98
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.564,59		175.564,59
Beteiligungen	137.500,00	663.064,59	137.500,00
Anlagevermögen gesamt		**80.401.598,24**	**82.217.151,28**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	55.465,03		1.659.228,40
Unfertige Leistungen	4.985.246,86		5.133.847,42
Geleistete Anzahlungen	57.980,78	5.098.692,67	68.496,14
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	73.310,20		50.540,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.606,48		106.680,73
Sonstige Vermögensgegenstände	336.433,06	456.349,74	321.520,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.263.478,47	9.130.990,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungposten		251.472,61	225.119,75
Bilanzsumme		**94.471.591,73**	**98.913.575,89**

Passiva (alle Angaben in EUR)		2022		2021
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder		394.412,00		374.731,00
der verbleibenden Mitglieder		14.727.061,57		14.885.482,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen		179.645,00	15.301.118,57	47.740,00
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	2.843,69 €			
Vorjahr	2.257,14 €			
Kapitalrücklage			2.743.077,45	2.737.167,97
Ergebnisrücklagen				
Sonderrücklage gem. §27 Abs.2 DMBilG		37.199.896,64		37.199.896,64
Gesetzliche Rücklage		4.199.494,10		4.100.129,99
Andere Ergebnisrücklagen		8.343.805,99	49.743.196,73	7.843.805,99
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		282.368,00		329.191,85
Jahresüberschuss		993.641,13		1.389.027,25
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-599.364,11	676.645,02	-1.138.902,73
Eigenkapital gesamt			**68.464.037,77**	**67.768.270,89**
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen		58.865,21		75.779,00
Sonstige Rückstellungen		1.092.122,75	1.150.987,96	833.615,74
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		18.154.125,36		21.673.853,55
Erhaltene Anzahlungen		5.891.835,28		5.102.320,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.964,79		12.198,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		326.826,11		1.078.545,47
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		24.664,48		11.830,12
Sonstige Verbindlichkeiten		412.335,10	24.817.751,12	2.319.949,70
davon aus Steuern:	32.899,89 €			
Vorjahr	16.529,46 €			
Rechnungsabgrenzungsposten			38.814,88	37.212,80
Bilanzsumme			**94.471.591,73**	**98.913.575,89**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar - 31. Dezember 2022	2022		2021
(alle Angaben in EUR)			
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.401.018,04		
aus dem Verkauf von Grundstücken	120.400,00		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.034,72	16.564.452,76	16.416.241,98
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie unfertige Leistungen			
Bestandserhöhung bei Verkaufsobjekten	219.616,47		
Bestandsminderung bei unfertigen Leistungen	-148.600,56	71.015,91	177.840,05
Sonstige betriebliche Erträge		1.268.691,01	1.089.735,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.691.582,42		
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-293.591,69	-9.985.174,11	-9.389.589,93
Rohergebnis		**7.918.985,57**	**8.294.228,01**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.360.788,34		-1.191.534,90
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-309.426,37	-1.670.214,71	-270.277,31
davon Altersversorgung: 16.639,28 €			
Vorjahr 16.267,76 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.382.827,18	-3.051.285,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-821.620,47	-1.085.062,84
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		46.120,61	106.079,05
Erträge aus Beteiligungen		27.500,00	26.500,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.404,50	6.866,80
davon aus der Abzinsung			
von Rückstellungen 556,49 €			
Vorjahr 338,90 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-805.124,85	-1.091.062,12
davon aus der Aufzinsung			
von Rückstellungen 0,00 €			
Vorjahr 261,27 €			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.073,68	-44.417,34
Ergebnis vor sonstigen Steuern		**1.309.149,79**	**1.700.033,50**
Sonstige Steuern		-315.508,66	-311.006,25
Jahresüberschuss		**993.641,13**	**1.389.027,25**
Gewinnvortrag		282.368,00	329.191,85
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-599.364,11	-1.138.902,73
Bilanzgewinn		**676.645,02**	**579.316,37**

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2022

Allgemeine Angaben

—

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG hat ihren Sitz in 98527 Suhl, Friedrich-König-Straße 11 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Jena (GnR 300034).
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden das Genossenschaftsgesetz sowie die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.
Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

—

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

—

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und entsprechend der Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.
Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, dem niedrigeren beizulegenden Wert bzw. dem Erinnerungswert am Bilanzstichtag bewertet, abnutzbares Anlagevermögen vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.
Für die Wohn- und Geschäftsbauten wurden 2 % Abschreibungen p.a. angesetzt. Die Abschreibungen auf nachträgliche Anschaffung-und Herstellungskosten wurden so bemessen, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.
Für das stillgelegte Objekt am Himmelreich 1-11 fallen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 32.022,00 € an.
Die Abschreibungssätze für Garagen betragen 5 %, für Außenanlagen 5,26 % - 10 %. Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden Abschreibungssätze von 5 % - 33,33 % angewandt.
Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 Euro netto wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.
Zu Beginn des Geschäftsjahres ging der Besitz für 36 verkaufte Wohnungen auf den Käufer über.
Zudem wurden im Geschäftsjahr Grundstücke ohne Bauten verkauft.
Ein Großteil der Grundstücke aus dem Umlaufvermögen (32.790 m²) wurde wieder in das Anlagevermögen zurückgegliedert (1.749.404,62€). Diese Grundstücke wurden einer Neubewertung unterzogen. Es ergibt sich hieraus eine Abschreibungsvolumen in Höhe von 362.110,81 €.

Finanzanlagen

—

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.
Angaben zu verbundenen Unternehmen:
Die Genossenschaft ist 100%iger Gesellschafter der Rennsteig Gebäudeservice GmbH mit Sitz in Suhl. Die Stammeinlage der Rennsteig Gebäudeservice GmbH beträgt 500.000,00 €. Die Stammeinlage wurde im Geschäftsjahr um 350.000,00 € erhöht.
Die Genossenschaft hat mit der Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Eigenkapital	525.564,59 €
Jahresergebnis	0,00 €
(Gewinnabführung	46.120,61 €)

Angaben zu Beteiligungen:
Der Ausweis betrifft unverändert eine 5 %ige Beteiligung an der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt. Das gezeichnete Kapital (137.500,00 €) wurde voll eingezahlt.

Umlaufvermögen

—

Unter der Position Grundstücke ohne Bauten werden die zum Verkauf bestimmten Grundstücke (959 m²) in Höhe von 55.465,03 € ausgewiesen.
Unfertige Leistungen wurden in Höhe der Anschaffungskosten bewertet, sie betragen zum 31.12.2022 4.985.246,86 € (2021: 5.133.847,42 €) und beinhalten die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2022. Es wurden die Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand berücksichtigt.
Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.
Zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung eingeschätzte nicht einbringbare Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben. Eine entsprechende Weiterverfolgung wird gewährleistet. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung Rechnung getragen.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	73.310,20 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.606,48 €
Sonstige Vermögensgegenstände	336.433,06 €

Die Restlaufzeiten liegen unter einem Jahr.
Die Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem gemäß Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuführenden Gewinn der Tochtergesellschaft.
Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 143.485,14 € auf Anteile an Instandhaltungsrücklagen der Wohnungen der Genossenschaft in einer Eigentümergemeinschaft.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

—

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rücklagen

—

Die Höhe der Sonderrücklage gemäß §27 Absatz 2 DMBilG (37.199.896,64 €) bleibt unverändert.
In die Gesetzliche Rücklage werden entsprechend Satzung 10% des Jahresüberschusses (99.364,11€) eingestellt.
Den Anderen Ergebnisrücklagen werden 500.000,00 € zugeführt.

Rückstellungen

—

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer (7.300,00 €) wurden entsprechend des zu erwartenden steuerlichen Ergebnisses für 2022 gebildet. Des Weiteren wird hier die noch zu zahlende Körperschaft- und Gewerbesteuer für 2021 ausgewiesen. Hier liegt noch kein Bescheid vor.
Die sonstigen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren wesentlichen Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.
Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang betreffen hauptsächlich Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von 640.842,06 €, für Betriebskosten in Höhe von 247.937,30 € und für Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie der Erstellung der Steuererklärung und der Betriebskostenabrechnung in Höhe von 84.218,18 €.

Verbindlichkeiten

—

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.
Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen (Anlage 2).
Für zwei im Jahr 2023 aus der Zinsbindung laufende Darlehen wurden bereits in 2021 Anschlussverträge in Höhe von 2.184.892,61 € zu vorteilhaften Zinskonditionen geschlossen. Auch für die in 2024 und 2025 auslaufenden Zinsbindungen wurden bereits Anschlussverträge in 2021 geschlossen, so dass alle bestehenden Darlehen bis zur vollständigen Tilgung mit günstigen Konditionen vereinbart sind.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

—

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Dies betrifft im Wesentlichen im Voraus empfangene Mieten.

Gewinn- und Verlustrechnung

—

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB erfasst.
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken beinhalten den Verkauf von zwei Grundstücken aus dem Umlaufvermögen.
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Erlöse aus Weiterberechnungen an die Mieter.
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 14.596,76 €, in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 18.170,36 € enthalten.

Sonstige Angaben

—

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

—

Zum 31.12.2022 bestehen Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 84.375,00 €. Gegenstand der Leasingverträge sind hauptsächlich Fahrzeuge.
Es werden Treuhandkonten (Mietkautionskonten) in Höhe von insgesamt 2.931,14 € geführt.

2. Arbeitnehmer

—

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 24 angestellte Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

—

	Verbleibende Mitgliederanzahl	Anteile
Stand am 31.12.2021	4.399	96.161
Zugänge	242	3.693
Abgänge	-315	-4.706
Stand am 31.12.2022	4.326	95.148

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Jahr 2022 um 158,4 T€ vermindert.
Die verbleibenden Mitglieder waren Ende 2022 mit 95.148 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das auf die gezeichneten Geschäftsanteile einzuzahlende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt somit zum 31.12.2022 14.747,9 T€, das bedeutet eine Verminderung zum Jahr 2021 um 157,0 T€.
Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

4. Ergebnisverwendung

—

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 993.641,13 € ab.
Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 99.364,11 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.
Des Weiteren werden 500.000,00 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich einschließlich des Gewinnvortrags in Höhe von 282.368,00 € ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 676.645,02 € zur Zahlung einer Dividende in Höhe von 2% zu verwenden und im Übrigen auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Nachtragsbericht

—

Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

6. Organe

—

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Frank Brösicke	Vorsitzender
Fred König	Technischer Vorstand

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Harald König	Vorsitzender	Direktor, Niederlassungsleiter Flessabank
Jens-Uwe Heß	stellv. Vorsitzender	Leiter Qualität
Lutz Gruber	Schriftführer	Dezernatsreferent
Gabriele Radke	stellv. Schriftführer	Rentnerin
Thomas Gärtner		Geschäftsführer Bauunternehmen
Thomas Letsch		Teamleiter Facility Management

Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

7. Zuständiger Prüfungsverband

—

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

Anlagen:
1 Anlagespiegel
2 Verbindlichkeitenspiegel

Suhl, den 16.02.2023

Frank Brösicke **Fred König**
Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Anlagenspiegel

Posten	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	AK/HK per 01.01.2022 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchungen EURO	AK/HK per 31.12.2022 EURO	kumulierte Abschreibung 01.01.2022 EURO	Abschreibungen des Geschäfts-jahres EURO	Abschreibungen auf Abgänge EURO	außerplanmäßige Abschreibungen EURO	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 EURO	per 31.12.2021 EURO	per 31.12.2022 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	**155.036,02**	**26.560,04**	**8.669,15**	**0,00**	**172.926,91**	**146.923,02**	**13.609,04**	**8.667,15**	**0,00**	**151.864,91**	**8.113,00**	**21.062,00**
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	167.235.138,36	116.121,98	2.236.708,84	354.506,97	165.469.058,47	87.944.023,14	2.896.465,23	1.194.559,95	32.022,00	89.677.950,42	79.291.115,22	75.791.108,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.434.459,25	0,00	30.813,14	0,00	2.403.646,11	1.087.563,66	39.611,00	30.811,14	0,00	1.096.363,52	1.346.895,59	1.307.282,59
Grundstücke ohne Bauten	6.984.960,84	1.749.404,62	212.773,40	0,00	8.521.592,06	6.052.653,54	0,00	194.638,35	362.110,81	6.220.126,00	932.307,30	2.301.466,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	612.069,99	23.277,10	1.410,80	0,00	633.936,29	507.884,76	39.009,10	1.410,80	0,00	545.483,06	104.185,23	88.453,23
Anlagen im Bau	193.339,22	367.165,34	0,00	-337.713,99	222.790,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.339,22	222.790,57
Bauvorbereitungskosten	6.371,15	0,00	0,00	0,00	6.371,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.371,15	6.371,15
Geleistete Anzahlungen Sachanlagever.	21.759,98	0,00	4.967,00	-16.792,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.759,98	0,00
Sachanlagen insgesamt	**177.488.098,79**	**2.255.969,04**	**2.486.673,18**	**0,00**	**177.257.394,65**	**95.592.125,10**	**2.975.085,33**	**1.421.420,24**	**394.132,81**	**97.539.923,00**	**81.895.973,69**	**79.717.471,65**
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.564,59	350.000,00	0,00	0,00	525.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.564,59	525.564,59
Beteiligungen	137.500,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.500,00	137.500,00
Finanzanlagen insgesamt	**313.064,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**663.064,59**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**313.064,59**	**663.064,59**
Anlagevermögen insgesamt	**177.956.199,40**	**2.282.529,08**	**2.495.342,33**	**0,00**	**178.093.386,15**	**95.739.048,12**	**2.988.694,37**	**1.430.087,39**	**394.132,81**	**97.691.787,91**	**82.217.151,28**	**80.401.598,24**

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten		Gesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	18.154.125,36	5.818.427,59	9.590.874,52	2.744.823,25	18.154.125,36	Grundschulden
	2021	21.673.853,55	3.519.728,19	14.033.906,80	4.120.218,56	21.673.853,55	Grundschulden
erhaltene Anzahlungen	2022	5.891.835,28	5.891.835,28	0,00	0,00		
	2021	5.102.320,35	5.102.320,35	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	7.964,79	7.964,79	0,00	0,00		
	2021	12.198,27	12.198,27	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	326.826,11	326.826,11	0,00	0,00		
	2021	1.078.545,47	1.078.545,47	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2022	24.664,48	24.664,48	0,00	0,00		
	2021	11.830,12	11.830,12	0,00	0,00		
sonstige Verbindlichkeiten	2022	412.335,10	412.335,10	0,00	0,00		
	2021	2.319.949,70	2.319.949,70	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	**2022**	**24.817.751,12**	**12.482.053,35**	**9.590.874,52**	**2.744.823,25**	**18.154.125,36**	
	2021	**30.198.697,46**	**12.044.572,10**	**14.033.906,80**	**4.120.218,56**	**21.673.853,55**	

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen des Unternehmens

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG mit Sitz in Suhl ist ein seit 115 Jahren in Südthüringen beheimatetes Unternehmen, welches zum Jahresende 2022 zur Vermietung bestimmte 3.388 Wohnungen mit 190.418,52 qm Wohnfläche, 10 Gewerbeeinheiten, 992 bewirtschaftete und 780 unbewirtschaftete Pkw-Stellplätze, 64 Garagen sowie insgesamt 393.819 qm Grund und Boden in Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof im Eigentum hat.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist auf die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder gerichtet, was die Erwirtschaftung ausreichender Mieterträge zur verantwortungsvollen Pflege und Anpassung des Wohnungsbestandes an sich ändernde Bedürfnisse der Mitglieder und Neuinteressenten des Marktes einschließt. Mit der von der Vertreterversammlung der Genossenschaft zuletzt in der Fassung vom 01.09.2021 beschlossenen internen Richtlinie zur Bildung der Nutzungsgebühren (WohnWertMiete) ist die Einhaltung des gesetzlichen Auftrags zur Gleichbehandlung der Mitglieder auch hinsichtlich der Nutzungsgebühr gewährleistet.
Die Genossenschaft überlässt ihre Wohnungen vorwiegend ihren Mitgliedern, jedoch ist auch das Nichtmitgliedergeschäft zugelassen, welches vor allem zur Vermietung von Wohnraum an junge Studenten und Auszubildende in der Form von Wohngemeinschaften genutzt wird. Hierdurch nutzt die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld Potential zur besseren Auslastung sonst nur schwer belegbaren Wohnraums.

Die Genossenschaft ist zu 100 % Gesellschafter ihres Tochterunternehmens Rennsteig Gebäudeservice GmbH.
Zudem hält die Genossenschaft eine 5 %-ige Beteiligung an der TVD GmbH.

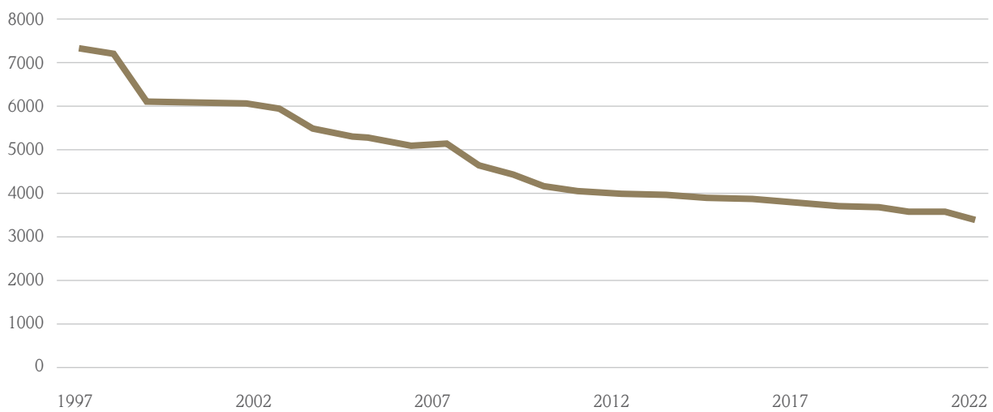
2. Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchensituation*

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.
Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.
Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.
Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.
Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern.
Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von - 0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).
Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.
Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %.
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.
Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau und auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

(*alle Angaben entnommen den GdW Informationen 163)

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).
Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1997 – 2022



Die Deutschen und die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an.
Die Wohnungsunternehmen im vtw (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Dies hat sich auch seit dem Jahr 2020 trotz der Covid-19-Pandemie und Ukraine-Krieg nicht wesentlich verändert, wenngleich die wirtschaftlichen Auswirkungen insbesondere nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs auf die organisierte Wohnungswirtschaft mit Kostensteigerungen im Energiebereich und in der Folge nahezu allen Wirtschaftsbereichen, Materialengpässen und fehlenden Handwerkskapazitäten enorm stiegen. Insbesondere auf die Folgen der Energiekrise wurde nicht von allen Unternehmen ausreichend reagiert, so dass hier nach Angaben des Prüfungsverbandes auch in Einzelfällen Insolvenzgefahr drohte. Diese Herausforderungen steigen auch in der Zukunft weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.
Die Einkommenssituation im Freistaat Thüringen und die demografische Entwicklung, der weitere Rückgang sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Zahl der Haushalte und damit verbunden ein Überangebot an Wohnraum setzen weiteren Mieterhöhungen Grenzen. Diese wären im Zuge des zweiten Sanierungszyklus aber dringend erforderlich.
Das wohnungspolitische Umfeld in unserem Wirkungskreis in Südthüringen ist seit Jahrzehnten trotz des massiven Rückbaus von Wohnanlagen durch zwei große Eigentümer infolge des drastischen Einwohnerschwundes in der Stadt Suhl weiterhin durch ein Überangebot an Wohnraum gekennzeichnet. Dies sorgt für einen scharfen Wettbewerb unter den Anbietern um die Interessenten und schränkt zudem die Möglichkeiten von Preisanpassungen ein. Angesichts der steigenden Kosten – insbesondere der Kosten des Bauens – schränkt dies die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen für die steigenden Bedarfe der Erneuerungsinvestitionen zunehmend ein. Im Zusammenspiel mit den seit Anfang 2022 sprunghaft gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen erwachsen hieraus für die Immobilienwirtschaft erhebliche Zukunftsrisiken, denen aufgrund der wirtschaftlichen Lage, der politisch formulierten Ziele und der sehr schwer prognostizierbaren Handlungen der Politik nur begrenzt durch Handlungskonzepte der Unternehmen begegnet werden kann. Die Volatilität politischen Handelns mit den hieraus kaum ableitbaren wirtschaftlichen Folgen lässt derzeit eine seriöse langfristige Unternehmensplanung, die für unsere Branche mit ihren langfristigen Wirtschaftsgütern enorm wichtig ist, kaum zu.

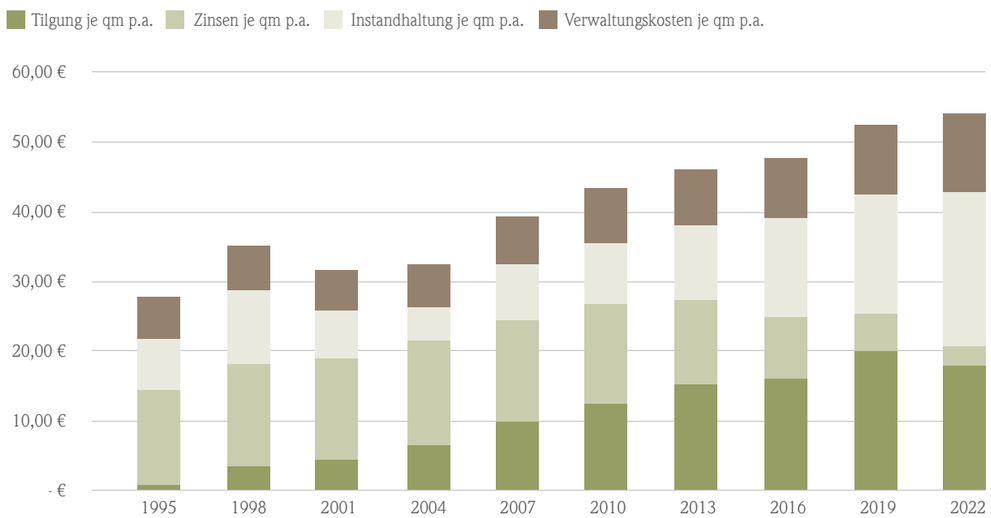
(*alle Angaben entnommen den GdW Informationen 167)

3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Genossenschaft gestaltete sich im Jahr 2022 trotz aller Widrigkeiten weitgehend planmäßig, was durch folgende Kennzahlen belegt wird:

- Die **Anzahl der Wohnungen** hat sich gegenüber dem Vorjahr (3.568) durch den Verkauf von 36 Wohnungen (Besitzübergang zum 01.01.2022), den Ankauf 1 Wohnung, die Zusammenlegung von 2 zu 1 Wohnung auf 3.532 verringert.
  Von den 3.532 Wohnungen waren am Jahresende 144 Wohnungen in zum Abriss bestimmten Gebäuden stillgelegt, so dass 3.388 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung standen.
  Von diesen 3.388 Wohnungen waren am Jahresende 333 = 9,8% nicht vermietet.
  618 der 3.388 Mietwohnungen sind in den von der Vertreterversammlung beschlossenen Abrissobjekten gelegen. Hier waren zum Jahresende 377 Wohnungen vermietet, was einer Vermietungsquote von 61,0 % entspricht.
  Im sonstigen, verbleibenden Bestand von 2.770 Wohnungen (inkl. 26 Eigentumswohnungen) standen am Jahresende 92 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 3,3 % entspricht.
- Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2022 über 1.772 **Pkw-Stellplätze**. Von diesen Stellplätzen stehen 780 zur unentgeltlichen Benutzung, 992 zur Vermietung zur Verfügung, wobei 10 Behindertenstellplätze und 4 selbstgenutzte keine Erlöse erbringen. 25 Stellplätze = 4,2 % waren am Jahresende nicht vermietet.
- Die Gewerbeeinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr (12) um 2 auf 10 reduziert. Von diesen nutzt die Genossenschaft 3 selbst, 5 waren wegen geplanten Baumaßnahmen nicht vermietet und 2 sind mit Mietern belegt.
- Die durchschnittliche Sollmiete der Genossenschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 5 Cent/qm auf 5,34 €/qm gestiegen.
  Die **Soll-Miete** für Wohnugen stieg um 6 Cent/qm auf 5,26 €/qm, die **Ist-Miete** für Wohnungen um 10 Cent/qm auf 4,80 €/qm.
  Die Forderungsausfälle stiegen leicht von 0,2 % auf 0,3 % der Umsatzerlöse.
- Die **Fluktuationsrate** bezogen auf die durchschnittlichen Mieteinheiten hat sich gegenüber 2021 um 0,4 %-Punkte auf 8,8 % erhöht, und liegt damit im Mittel der letzten 10 Jahre.

Tilgung, Zinsen, Instandhaltung und Verwaltung je qm p.a. 1995-2022



- Der **Instandhaltungskostensatz für die laufende Instandhaltung** liegt mit 22,03 €/qm nach 19,07 €/qm im Vorjahr weiterhin deutlich höher als im langjährigen Mittel. Bezieht man diesen nur auf den dauerhaften Wohnungsbestand erreicht er 26,95 €/qm (Vorjahr 24,13 €/qm).
- Die **Investitionen** in den Bestand erreichen mit 4.712 T€ einen Wert von 24,55 €/qm, (Vorjahr 20,23 €/qm). Bezogen auf den nachhaltigen Bestand errechnen sich die Investitionen in den Bestand mit einen Wert von 30,03 €/qm (Vorjahr 25,61 €/m²).
  Schwerpunkt bei den Erweiterungsinvestitionen bildeten die Erneuerung von Außenanlagen und der nachträgliche Anbau von Balkonüberdachungen an einem Neubauprojekt.
- Die durchschnittlichen **Verwaltungskosten** sind von 517,28 €/WE auf 602,10 €/WE gestiegen, die **Mitarbeiterproduktivität** reduzierte sich von auf 163 auf 152 WE/Mitarbeiter, wobei beachtet werden muss, dass 3 der Mitarbeiterinnen zeitweise in Mutterschaftsurlaub bzw. Elternzeit waren und ersetzt werden mussten. Der **Personalkostensatz** stieg von 12,8 % auf 14,8 %.
- Das **EBITDA** sank leicht auf 25,19 €/qm (Vorjahr 25,98 €/qm), die **Eigenkapitalrentabilität** reduzierte sich ebenso leicht auf 1,5 % (Vorjahr 2,0 %). Der **Cash Flow** blieb trotz der hohen Tilgung und hoher Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 3.722 T€ (Vorjahr 3.742 T€).
- Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 36,1 % (Vorjahr 40,3 %) ihrer Mieteinnahmen für den **Kapitaldienst** aufgewendet, hiervon 4,7 % für **Zinsen** (Vorjahr 7,1 %) und 31,4 % für **Tilgung** (Vorjahr 33,2 %). Dies entspricht der langfristigen Strategie der Genossenschaft zur Entschuldung.
- Der **dynamische Verschuldungsgrad** reduzierte sich mit dem ermittelten Cash-Flow bei gleichzeitiger Schuldentilgung um 0,6 auf 3,3 Jahre (Vorjahr 3,9 Jahre).

Die seit dem Jahr 2013 auf 20 Jahre ausgedehnte Unternehmensplanung berücksichtigt alle wesentlichen Einflüsse und Erfordernisse der Unternehmensentwicklung wie Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung, Kapitalmarktentwicklung, Bestandsentwicklung, Investitionserfordernisse u.a.m. nach den jeweils aktuellen Erkenntnissen. Die Planung verfolgt verschiedene, zum Teil divergierende Ziele, deren umfassende Einhaltung jedoch zwingend für eine dauerhaft positive Bestandsentwicklung ist.
Die Genossenschaft konnte entgegen ihren Planungen ihr langfristiges Programm zur Anpassung des Bestandes an die schrumpfende und alternde Bevölkerung auch in 2022 nicht fortsetzen, da das Land Thüringen die Förderung hierfür eingestellt hat. Damit konnte weder Aufzugseinbauten fortgesetzt noch der Abriss nicht mehr benötigten Wohnraums in Angriff genommen werden, da eine Investition ohne Förderung für die Bewohner zu deutlichen Mehrbelastungen führen würde, die kaum verkraftbar erscheint, oder aber beim Abriss das Unternehmen mit Kosten belasten würde, die besser in den vermietungsfähigen Wohnungsbestand investiert werden sollten.
Die Genossenschaft realisiert ihre Leistungen mit einer engagierten und leistungsfähigen Mitarbeiterschaft. Außer den beiden Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. 3 der Beschäftigten standen jedoch wegen Schwangerschaft und Elternzeit dem Unternehmen nur zeitweise zur Verfügung. Alle Beschäftigten verfügen über die für ihren Arbeitsplatz einschlägigen Ausbildungen als Betriebswirt, Fachwirt oder Kaufmann. Mit umfassenden Serviceleistungen von Akquise über Kontaktaufnahme und Vertragsabschluss, Einzug, laufende Betreuung bis hin zum Umzug oder der Beendigung des Vertragsverhältnisses stehen die Mitarbeiter mit fachlichem und sozialem Engagement und vielfältigen Unterstützungsangeboten unseren Kunden zur Verfügung.

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Vermögen	2022 Tsd. €	%	2021 Tsd. €	%	Veränderung Tsd. €
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	79.738,5	89,1	81.904,1	87,3	- 2.165,6
Finanzanlagen	663,1	0,8	313,1	0,3	350,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Grundstücke ohne Bauten	55,5	0,1	1.659,2	1,8	- 1.603,7
Übriges Vorratsvermögen	58,0	0,1	100,1	0,1	- 42,1
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	683,1	0,7	692,0	0,7	- 8,9
Flüssige Mittel	8.263,5	9,2	9.131,0	9,8	- 867,5
Vermögen gesamt	**89.461,7**	**100,0**	**93.799,5**	**100,0**	**- 4.337,8**

Kapital	2022 Tsd. €	%	2021 Tsd. €	%	Veränderung Tsd. €
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital (Strukturbilanz)	67.593,2	75,6	67.048,9	71,5	544,3
Fremdkapital	18.154,1	20,3	21.673,9	23,1	- 3.519,8
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	1.151,0	1,3	909,4	1,0	241,6
Verbindlichkeiten	2.266,6	2,5	3.870,4	4,1	- 1.603,8
vorges. Dividendenausschüttung	296,8	0,3	296,9	0,3	- 0,1
Kapital gesamt	**89.461,7**	**100,0**	**93.799,5**	**100,0**	**- 4.337,8**

Das Anlagevermögen reduzierte sich um rund 2,2 Mio. € im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen von rund 2.989 T€, außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstücke infolge Wertberichtigung in Höhe von 362 T€, außerplanmäßige Abschreibung auf ein Abrissobjekt mit 32 T€ und dem Vermögensabgang von 36 verkauften Wohnungen mit 891 T€, denen die Umgliederung von Grundstücken vom Umlauf- in das Anlagevermögen im Wert von rund 1.749 T€ und die Aktivierung von Bauleistungen im Umfang von 483 T€ entgegenstehen.
Das Anlagevermögen macht rund 89 % des Gesamtvermögens nach Strukturbilanz aus. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Der Anlagendeckungsgrad beträgt nach rund 108,8 % im Vorjahr nunmehr 107,7 %.
Das Eigenkapital (Strukturbilanz) stieg um rund 544 T€ und macht wegen des rückläufigen Fremdmittelanteils nunmehr schon 75,6 % des zur Verfügung stehenden Kapitals aus.

Die liquiden Mittel nahmen wegen der hohen Tilgung und der Finanzierung aller Investitionen aus Eigenkapital um rund 867 T€ auf 8.263 T€ ab, sind aber immer noch sehr komfortabel.

4.2 Finanzlage

Hauptfokus der Finanzdispositionen der Genossenschaft ist die jederzeitige Sicherung ausreichender liquider Mittel zur Bedienung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäft, insbesondere der Begleichung der Zahlungsverpflichtungen aus Kredit-, Waren- und Dienstleistungsgeschäften. Zudem soll auch ausreichend Geldvermögen für die geplanten Erneuerungs- und Erweiterungsinvestitionen der Genossenschaft generiert werden.
Daneben ist es Ziel, mit den vorhandenen Finanzmitteln bei einer defensiven Anlagestruktur zusätzliche Liquidität aus Geldanlagen zu schöpfen.

Dabei kommen nur sichere, spekulationsfreie Anlagen bei Kreditinstituten mit hoher Bonität oder mit Staatsgarantien in Betracht. Aufgrund der anhaltenden Situation an den Finanzmärkten konnte hier in 2022 kaum nennenswerter Erfolg erzielt, zudem mussten aufgrund der hohen Liquidität auch Verwahrentgelte gezahlt werden.
Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen damit nicht. Finanzinstrumente wie Swaps, Caps oder ähnliche werden durch die Genossenschaft nicht in Anspruch genommen.
Die Genossenschaft hatte alle bestehenden Darlehen bis zur vollständigen Rückzahlung bereits prolongiert, so dass für alle bestehenden Kredite Zinsrisiken nicht bestehen. Dies betrifft auch die in 2023-2025 zur Prolongation anstehenden Darlehen. Die langfristigen Fremdmittel sind vollständig in Annuitätendarlehen mit aktuellen Restlaufzeiten bis maximal 2030 gebunden. Bis dahin werden alle Darlehen planmäßig zurückgeführt sein. Der gewichtete Durchschnittszinssatz aller Darlehen beläuft sich am 31.12.2022 auf 2,62 %, wobei hier insgesamt noch insgesamt 7 Darlehen aus den Jahren 2012 / 2013 mit Zinssätzen über 4% enthalten sind, die entweder im Zeitraum 2023 bis 2026 zu sehr günstigen Zinssätzen prolongiert oder vollständig zurückgeführt werden.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**4.686,5 T€**
Planmäßige Tilgung für Objektfinanzierungsmittel	**- 3.519,7 T€**
Zinsaufwendungen	**- 803,6 T€**
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Objektfinanz.	**363,2 T€**

Trotz der mit über 33 % der Ist-Mieteinnahmen hohen planmäßigen Tilgung der Genossenschaft, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt, ermittelt sich für 2022 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der zur Bedienung des Kapitaldienstes ausreicht und einen Überschuss erwirtschaftet.

Die frei verfügbaren liquiden Mittel reduzierten sich wegen der Finanzierung aller Investitionen aus eigenem Kapital und einer hohen Tilgung um rund 867 T€.
Aufgrund der seit Jahren stabilen und sehr guten Liquiditätssituation sind laufende Kreditlinien mit Kreditinstituten nicht vereinbart. Die aktuell vorhandene Liquidität in Höhe von etwa 51 % des Jahresumsatzes sichert nach den Planungen der Genossenschaft jederzeit die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft.

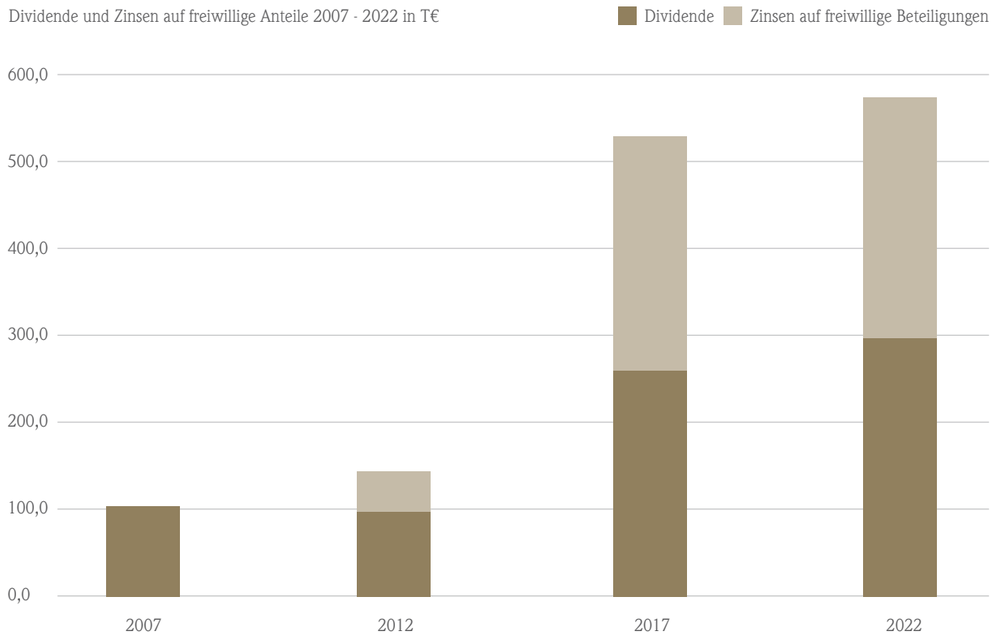
Die bereits für 2022 vorgesehene umfassenden Überarbeitung der langfristigen Unternehmensplanung bis 2041 ist aus Sicht des Vorstandes auch aktuell wenig sinnvoll, da derzeit die Rahmenbedingungen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung kaum mit seriösen Annahmen untersetzt werden können. Insoweit wird sich der Vorstand darauf beschränken, die vorhandene Planung auf Aktualität zu prüfen, die erreichten Ergebnisse einzuarbeiten und im Übrigen für die nächsten 3 Jahre in der Hoffnung aktualisieren, dass bis dahin wieder verlässlichere Ausblicke möglich sind.

4.3 Ertragslage

Die Genossenschaft weist im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss aus, der sich wie folgt ermittelt:

	2022 absolut (€)	in %	2021 Absolut (€)	in %	Veränderung absolut
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung und aus Verkauf von Grundstücken	16.521.418,04	97,6%	16.386.514,36	97,6%	134.903,68
Andere Umsatzerlöse und Erträge	335.188,82	2,0%	229.636,86	1,4%	105.551,96
Bestandsveränderung	71.015,91	0,4%	177.840,05	1,1%	-106.824,14
Summe Erlöse	**16.927.622,77**	**100,0%**	**16.793.991,27**	**100,0%**	**133.631,50**
Betriebskosten und Grundsteuern	5.827.415,23	34,4%	5.918.429,06	35,4%	-91.013,83
Instandhaltungsaufwand	4.141.055,89	24a,5%	3.688.679,09	22,0%	452.376,80
Personalaufwand	1.670.214,71	9,9%	1.461.812,21	8,7%	208.402,50
Abschreibungen	2.988.694,37	17,7%	3.028.309,09	18,1%	- 39.614,72
Zinsaufwand	805.124,85	4,8%	937.558,18	5,6%	-132.433,33
Sonstige Aufwendungen	982.223,61	5,8%	661.532,04	3,9%	320.691,57
Summe Aufwendungen	**-16.414.728,66**	**97,0%**	**-15.696.319,67**	**93,5%**	**-718.408,99**
Betriebsergebnis	512.894,11		1.097.671,60		-584.777,49
davon HBW	466.469,33	2,8%	1.097.671,60	6,6%	-631.202,27
davon Verkaufstätigkeit	46.424,78	0,2%	0,00		46.424,33
Zins-und Beteiligungsergebnis	74.468,62		139.106,95		-64.638,33
Neutrales Ergebnis	413.578,40		217.223,70		196.354,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.300,00		-64.975,00		57.675,00
Jahresergebnis	**993.641,13**		**1.389.027,25**		**-395.386,12**

Dividende und Zinsen auf freiwillige Anteile 2007 - 2022 in T€



Aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, dem Kerngeschäft der Genossenschaft, hat diese, wie auch in den Vorjahren, einen Überschuss erwirtschaften können. Bei rückläufigem Wohnungsbestand ergeben sich reduzierte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (-139,1 T€), erhöhte Umlagen aus Abrechnung der Betriebskosten (142,5 T€) und Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (120,4 T€). Bei deutlich gestiegenem Instandhaltungs- und Personalaufwand führen geringere Abschreibungen und deutlich geringere Zinsaufwendungen, die nur noch 4,8 % der Aufwendungen ausmachen, zu einem besseren Betriebsergebnis.
Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist infolge der ungünstigen Kapitalmarktsituation und geringerer Erlösabführung der Tochter rückläufig.
Das neutrale Ergebnis bildet sich in den Erträgen hauptsächlich aus Buchgewinnen aus dem Verkauf von 36 Wohnungen und einem Grundstück (905 T€), der Auflösung von Rückstellungen (33 T€), Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen (16 T€), Erträgen aus früheren Jahren (15 T€), der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (7 T€) und verschiedenen Kleinpositionen mit insgesamt rund 979 T€. Dem stehen in den Aufwendungen vor allem außerplanmäßige Abschreibungen infolge der Wertberichtigung von Grundstücken (362 T€) und der Abschreibung des Restwertes eines Abrissobjektes (32 T€), Umzugskosten für den Freizug von Abrissobjekten (60 T€), Schadenersatzforderungen (35 T€), Ausbuchung von Forderungen (32 T€), Aufwendungen für frühere Jahre (18 T€), Zuführung zur Wertberichtigung (17 T€), Spenden (6 T€) und verschieden Kleinposten gegenüber. Damit errechnet sich ein neutrales Ergebnis von rund 413 T€.
Infolge des positiven Jahresergebnisses hat die Genossenschaft zudem Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von voraussichtlich 7 T€ zu zahlen.
Das Jahresergebnis wird damit durch positive Ergebnisse in allen 3 Teilbereichen von Betriebs-, Finanz- und Neutralem Ergebnis gebildet und nur durch überschaubare Steuerzahlungen belastet.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Entwicklung des Teilmarktes und Strategie der Bestandsanpassung

Die Genossenschaft hat ihren Hauptbestand in Suhl, weshalb die Entwicklung dieses Standortes maßgeblich für die Prognose der Marktentwicklung ist. In der Stadt Zella-Mehlis und in Oberhof sind die Anzahl der Haushalte seit Jahren nahezu unverändert und lassen einen stabilen Wohnungsmarkt erwarten.
Für die Stadt Suhl liegen verschiedene Szenarien für die Einwohner- und Haushalteentwicklung vor. Eine im Oktober 2020 im Auftrag der Stadt Suhl erstellte Einwohner- und Haushaltsprognose 2040 geht weiterhin von einem nachhaltigen Sterbeüberschuss in der Stadt auf Grundlage der Bevölkerungsstruktur aus. Mit unterschiedlichen Szenarien hinsichtlich der Wanderungsdefizite ermitteln sich in der Folge unterschiedliche jährliche Bevölkerungsverluste, die in 2040 im günstigsten Fall (Ausgleich Sterbeüberschüsse durch Wanderungsgewinne) bei einer Bevölkerungsanzahl von 38.620 Einwohnern, im ungünstigsten Fall (gleichbleibende Wanderungsgewinne) bei einem Rückgang um 14,1 % auf 33.120 Einwohnern endet.[1]
Das Thüringer Landesamt für Statistik geht in seiner 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2021 – 2042[2] hingegen von einer deutlich stärkeren Abnahme der Suhler Bevölkerung bis 2042 von 36.100 in 2021 auf 32.300 in 2030, 27.300 in 2040 und nur noch 26.600 in 2042 aus.[2]

Die Genossenschaft hat im Rahmen der Erstellung der langfristigen Planung (20 Jahresplanung) auf Basis der ungünstigeren Variante des statistischen Landesamtes einen Rückgang der vermieteten Wohnungen entsprechend ihres Marktanteiles von rund 15 % angenommen und hieraus eine rückläufige Bestandsentwicklung geplant, die zunächst den vollständigen Rückzug aus dem

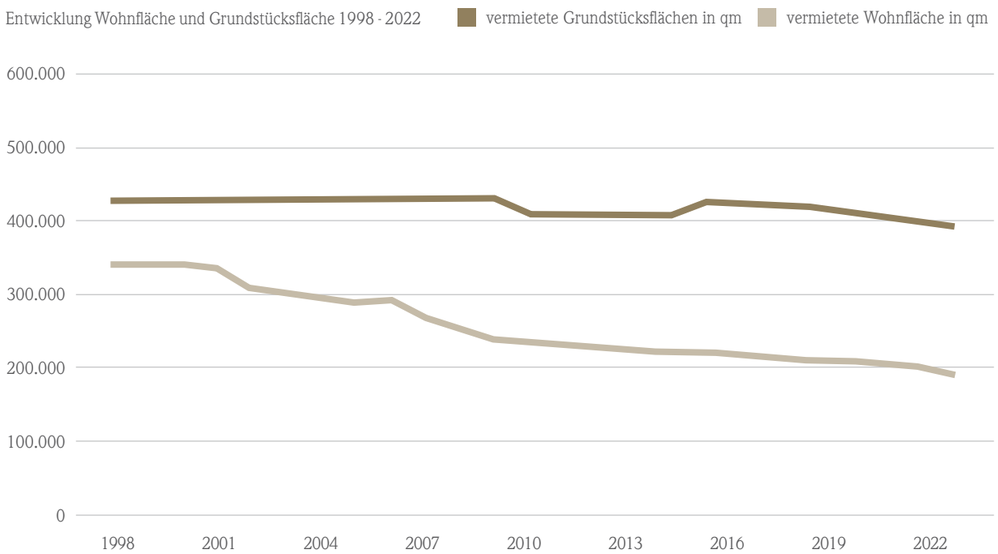
Standort Suhl-Nord bis zum Jahr 2025 und parallel ab 2020 den sukzessiven Freizug und Abriss der Wohnanlagen am Standort Schwarzes Wasser (Karl-Marx-Straße / Am Himmelreich) vorsieht. Ziel ist es dabei, den Freizug und Abriss stets so zu steuern, dass die Erlösschmälerung wegen Leerstand nicht über 10 % der Sollmieten liegt. Nachdem der Freizug in Suhl-Nord ab diesem Jahr das vorletzte Gebäude der Genossenschaft erreichen wird, sind auch am Standort Schwarzes Wasser bereits 2 von 7 Gebäuden planmäßig freigezogen und in einem Fall abgerissen worden.

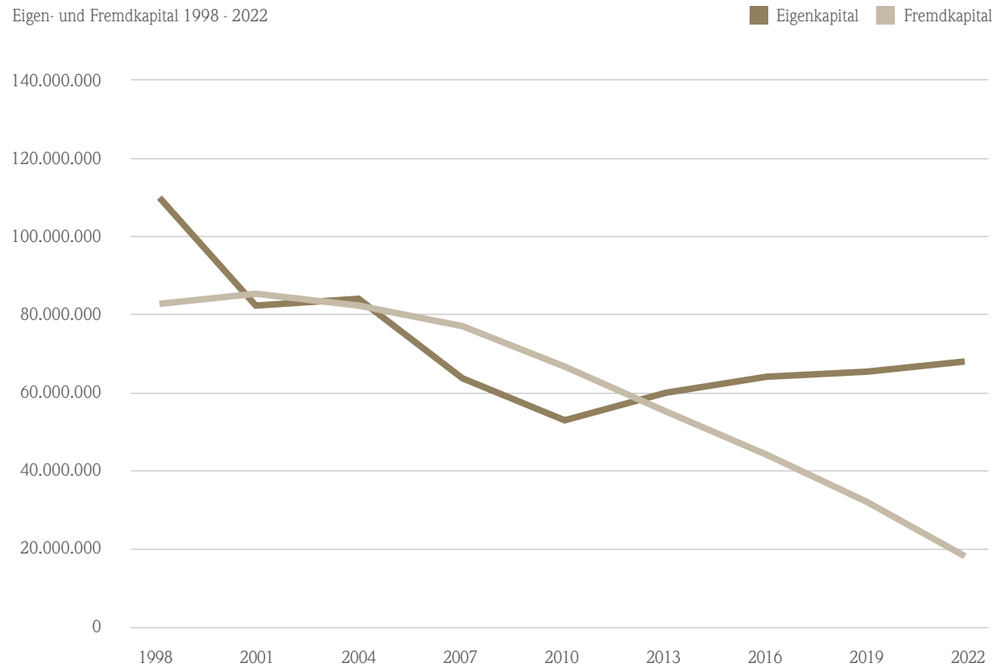
Bei weiterhin rückläufiger Bestandsentwicklung rechnet die Genossenschaft aufgrund geplanter Erhöhungen der Grundmiete und gestiegener Betriebskostenvorauszahlungen mit einem moderaten Wachstum der Umsatzerlöse. Gleichermaßen werden aber auch die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen insbesondere bei den Baukosten und den Betriebskosten die Ergebnissituation deutlich ungünstig beeinflussen. Die Planungen der Genossenschaft erwarten für das Folgejahr nachstehende Entwicklung:

Position	Ist 2022	Plan 2023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.401,0 T€	16.968,2 T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.691,6 T€	11.088,1 T€
Ergebnis Hausbewirtschaftung	466,5 T€	216,3 T€
Jahresergebnis	**993,6 T€**	**56,2 T€**

Dennoch wird sich die Genossenschaft mit angepassten Reaktionen auf die externen Einwirkungen entsprechend ihrer langfristigen Pläne unter den weiterhin sehr schwierigen regionalen und insgesamt komplizierten wirtschaftlichen Bedingungen stabil entwickeln. Die hier bestehen Risiken der Entwicklung werden im Folgenden näher betrachtet.

1 Wohnungsmarktprognose für die Stadt Suhl – GEWOS Juli 2020
2 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung – Thüringer Landesamt für Statistik 2023





5.2 Chancen und Risiken

Die Genossenschaft hat ihren Wirkungskreis in einem von extrem hohen demografischen Veränderungen betroffenen Raum, dem nur durch eine Anpassung der Stadtstrukturen begegnet werden kann. Dabei ist der erforderliche Stadtumbau als Gesamtheit von Abriss, Sanierung/ Modernisierung und Neubau zu verstehen und aktiv unter Beachtung der wirtschaftlichen Risiken und Chancen zu gestalten.
Die Genossenschaft arbeitet als aktiver Partner am lokalen Markt eng mit der Stadt Suhl und den wesentlichen weiteren Partnern des Stadtumbaus zusammen. Die beschlossenen Konzepte zur Stadtentwicklung stellen dabei einen Rahmen dar, der Risiken der Entwicklung beschreibt, aber auch Chancen zur Entwicklung öffnet.

Demografie

Auf der Grundlage der Veröffentlichung über die regionalen Rahmenbedingungen bis 2040, insbesondere der demografischen Entwicklung in Hinblick auf Bevölkerungsschwund und steigendem Durchschnittsalter, wurden die genossenschaftlichen Planungen in 2019 aufgrund der überdurchschnittlich gestiegenen Baukosten umfassend überarbeitet und bis 2038 erweitert. Hier wurden damit auch Investitionen an Objekten einbezogen, die bisher außerhalb des Planungshorizontes lagen und weitere potentielle Rückbaureserven darstellen. Aus kaufmännischer Vorsicht wurden die hier mit Erreichen des Endes der Standzeiten der einzelnen Bauteile erforderlichen Investitionen einbezogen.

Die Genossenschaft sieht insbesondere in ihrer auf verschiedene Zielgruppen ausgerichteten Markenpolitik Zukunftschancen, da sich andere Vermieter am Markt der unterschiedlichen Zielgruppenansprache bisher nicht vergleichbar gestellt haben. Die Entwicklung und permanente Anpassung von an den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nachfrager ausgerichteten Angeboten ist aus Sicht der Genossenschaft eine zwingende Notwendigkeit in sich verändernden Märkten. Mit der Nachrüstung von Aufzügen in insgesamt 75 Hauseingängen der Genossenschaft wurde die Palette der Angebotsvielfalt erweitert und attraktiv gemacht. Die Genossenschaft bietet damit in rund 2/3 ihrer dauerhaften hochgeschossigen Wohnungsbestände barrierefreie oder barrierereduzierte Zugänge zu ihren Wohnungen an. Insgesamt führt dies aus Sicht des Vorstandes mittelfristig zu erheblichen Vorteilen gegenüber anderen Anbietern am Markt, die sich sowohl von den baulichen wie auch den Serviceleistungen noch nicht auf diese Entwicklung gleichermaßen eingestellt haben. Mit den zielgruppenorientierten Angeboten im JungesWohnen, HerbstzeitWohnen, KlassikWohnen und PremiumWohnen sind Produkte entwickelt, die konkret wirken. Damit soll sowohl für die am Standort Wohnenden wie auch für neu Hinzuziehende das Wohnen in Suhl attraktiv angeboten werden. In dem mit den beabsichtigten Entwicklungen in Suhl-Nord verbundenen entstehenden Zuwanderungspotential, welches auch in der Bevölkerungsprognose des Landes maßgeblich zur Standortstabilisierung indiziert wird, sieht die Genossenschaft weitere Zukunftschancen. In gemeinsamer Initiative der Stadt Suhl in Zusammenarbeit mit der LEG und der IHK Südthüringen zur gewerblichen Entwicklung des Standortes Suhl-Nord sollen dort bis zu 1.200 neue Arbeitsplätze in zukunftsfähigen Bereichen entstehen! Mit der im Jahr 2018 eröffneten neuen Perspektive der Entwicklung eines Oberzentrums in Kooperation der Städte Oberhof, Zella-Mehlis, Suhl und Schleusingen entsteht zudem in diesem Markt neue Hoffnung.

Risiken aus der demografischen Entwicklung sind, soweit sie heute aus den vorliegenden Prognosen entnehmbar sind, in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Sollten sich hiervon wesentliche Abweichungen im Zeitablauf ergeben, machen sich Anpassungen der Unternehmensplanungen erforderlich. Durch das vorhandene Risikomanagementsystem wird die Entwicklung einem ständigen Plan-Ist-Vergleich unterzogen, so dass auf negative Abweichungen schnell und wirksam reagiert werden kann.

Fremdkapital

Risiken aus dem konsequent, u.a. auch mit Sondertilgungen, reduziertem Fremdkapitalanteil im Finanzierungsportfolio begegnet die Genossenschaft auch weiterhin durch eine zügige Darlehenstilgung im Rahmen der vereinbarten Darlehensverträge. Mit den zuletzt in 2021 vereinbarten Prolongationen für die in den Jahren 2023-2025 auslaufenden Zinsbindungen sind alle Zinsrisiken für bestehende Darlehen vollständig beseitigt. Die Genossenschaft wird nach den geschlossenen Vereinbarungen alle derzeitigen Darlehen bis 2030 vollständig tilgen und damit die wirtschaftlichen Spielräume sowohl in der Liquidität wie auch in der Rentabilität deutlich erweitern und zudem mit dem Freifallen von Sicherheiten auch ihre Spielräume für ggfs. erforderliche Neukredite erweitern.

Vermögensanlage

Die Genossenschaft legt ihre Barmittel auf Basis einer beschlossenen Anlagerichtlinie ausschließlich in Euro-Währung bei Kreditgebern mit hoher Bonität und entsprechendem Sicherungshintergrund an. Dabei wird dennoch auf möglichst hohe Erträge geachtet, um selbst bei bescheidenen Anlagerenditen ein gutes Zinsergebnis zu erreichen. Leider konnte im finanzpolitischen Umfeld der letzten beiden Jahre die Zahlung von sogenannten Verwahrentgelten aufgrund der hohen Liquidität der Genossenschaft nicht vermieden werden.

Mit der in 2022 begonnenen Stabilisierung infolge der Anhebung der Leitzinsen durch die EZB sind zumindest Verwahrentgelte derzeit kein Thema mehr. Bescheidene Renditen für Geldanlagen eröffnen allmählich wieder Gelegenheiten für ein besseres Finanzergebnis. Durch die planmäßig rückläufige Liquidität der Genossenschaft wird aber auch diese Unterstützung überschaubar sein.
Komplexe oder risikobehaftete Anlagemodelle werden seitens der Genossenschaft nicht genutzt.

Baupreise

Die Baupreise sind nach den enormen Veränderungen seit 2016 in den letzten drei Jahren auch unter dem Eindruck der weltweiten Nachfrage und des Fachkräftemangels nochmals in 2022 unvorstellbar angestiegen. Nach der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes vom 01.02.2023[3] verteuerten sich gegenüber 2021 Stahl um bis zu 40,4%, Flachglas um 49,3%, Bitumen um 38,5%, Dämmplatten um über 20 % und Holz um bis zu 46 %. Durch den Anstieg des Dieselpreises um fast 42% und der Bauarbeitsleistungen um bis zu 27,2 % haben sich die Baukosten insgesamt in einem nie erwarteten Niveau erhöht. Die Genossenschaft versucht, dem sowohl bei der laufenden Instandhaltung als auch bei Instandsetzung und Modernisierung durch ein vielfältiges Maßnahme-Paket zu begegnen. So werden mindestens alle 2 Jahre die Standardleistungen der laufenden Instandhaltung neu am Markt verpreist und mit Festpreisverträgen gebunden. Hierdurch ist gesichert, dass die Genossenschaft auch bei nicht vermeidbaren Preisentwicklungen stets marktgerechte Preise erhält. Trotz konsequenter Nutzung aller Möglichkeiten der Ausschreibung aller größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der frühzeitigen Bindung von Bauleistungen für das laufende oder das Folgejahr, der intensiven Prüfung von Aufmaßen und Rechnungen sowie einer akribischen Gewährleistungsnachschau konnte die Genossenschaft jedoch Budgetüberschreitungen insbesondere in der laufenden Instandhaltung und der Wohnungsmodernisierung nicht verhindern. Hier waren mehrfach Umschichtungen im Rahmen des geplanten Gesamtbudgets zu Lasten geplanter Baumaßnahmen erforderlich, um im Kerngeschäft ausreichend handlungsfähig zu bleiben und dennoch ein positives Jahresergebnis zu erreichen. Auch aktuell muss insbesondere wegen der stark gestiegenen Nachfrage nach Bauleistungen ein weiteres Anziehen der Baupreise festgestellt werden. Die zwischenzeitlich eingesetzte in den östlichen Bundesländern auf breiter Front wirkende „zweite Sanierungswelle“ sowie der Fachkräftemangel im Baugewerbe wird diesen Effekt voraussichtlich deutlich verstärken, wobei die eingebrochene Nachfrage nach Neubauleistungen in den Ballungszentren hier möglicherweise Entlastung bringen könnte.

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html

Korruption

Kein Unternehmen ist vor dem Risiko der Schädigung infolge Korruption oder Bestechung vollständig geschützt. Jedoch kann das Unternehmen durch klare Regeln, Richtlinien und Anweisungen eine Vielzahl von präventiven Möglichkeiten ergreifen, um das Potential einzuschränken, Verfehlungen frühzeitig zu erkennen und damit Schäden zu begrenzen.
Neben dem bestehenden Risikosystem, der Aufbau- und Ablauforganisation, den Dienstanweisungen und sonstigen präventiven Maßnahmen hat die Genossenschaft in 2010 eine Compliance-Richtlinie erlassen. Mit dieser Richtlinie sind für alle Mitarbeiter und Bereiche verbindliche Regelungen im Umgang mit Dritten, insbesondere Fremdfirmen und nahestehenden Personen geregelt. Hierdurch sind Regeln geschaffen, die einerseits die Mitarbeiter, zum anderen aber auch das Unternehmen vor Korruption schützen und sich der Wert der Genossenschaft für die Mitglieder erhöhen kann. Bislang sind im Unternehmen keinerlei Korruptionsfälle bekannt geworden.

IT

Die Genossenschaft hat ein mehrstufiges Sicherungssystem zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der IT-Landschaft und vor dem Schutz schädlicher Einflüsse auf das System ergriffen. In 2016 wurden diese Verfahren aufgrund der gestiegenen Angriffe auch durch bislang unverdächtige Dateiformate nochmals erweitert. Der Sicherung der Daten als zentralen Wert des Unternehmens wird permanent besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Zudem wurde auch das Risiko des Personalausfalls durch die Bindung externer Dienstleister für die unterschiedlichen Systemkomponenten reduziert.
Mit dem Übergang des ERP-Systems in den SaaS-Betrieb seit Oktober 2022 wurde ein wesentliches Risiko hinsichtlich der zentralen Datenhaltung und -verarbeitung maßgeblich reduziert. Mit der weiteren Verlagerung von Datenhaltung und Prozessen in Cloud-basierte Anwendungen im Rahmen der Strategie Digital 2023 werden die hier noch bestehenden weitere Risiken minimiert und die Digitalisierung der Genossenschaft maßgeblich voran getrieben.
Nach Einschätzung des Unternehmens werden damit die sicherheitstechnisch erforderlichen Maßnahmen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen umfassend erfüllt. Durch redundante Datenhaltung und den regelmäßigen Austausch der Hardwareplattform des Unternehmens wird auch derzeit das Risiko des unerwarteten Hardwareausfalls minimiert.
Den Regelungen der DSGVO trägt die Genossenschaft durch ein umfassendes Datensicherheitskonzept Rechnung und sieht sich auch hier gut aufgestellt.

Personal

Im Rahmen der Reduzierung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurde und wird die Anpassung der Personalstruktur der Genossenschaft regelmäßig geprüft. Damit entstehen jedoch Personalausfallrisiken, die ein umfassenderes Management zur Sicherung der Abläufe in der Genossenschaft erfordern. Insbesondere durch die Schaffung breiterer Einsatzmöglichkeiten und Gewährleistung einer tiefen Prozesskenntnis bei verschiedenen Mitarbeitern eines Bereiches beugt die Genossenschaft einem möglichen längerfristigen Ausfall von Mitarbeitern vor. Die im Jahr 2018 realisierte Neuausrichtung der Kernprozesse zur Effizienzsteigerung konnte wegen zahlreicher Personalausfälle (Krankheit, Mutterschutz, Elternzeit) auch in 2022 ihre volle Kraft noch nicht entwickeln, jedoch die richtigen Ansätze bestätigen. Dabei muss die Genossenschaft weiterhin ihrem erhöhten Aufwand in der Neuvermietung aufgrund der schwierigen Marktsituation Rechnung tragen.
Mit der eingeleiteten Strategie Digital 2023 wird die Genossenschaft neben der Auslagerung von Prozessen und Daten insbesondere auch eine intensive Prozessanalyse und -optimierung umsetzen, die strategisches Einsparpotential heben soll.
Im Rahmen der mittelfristigen Personalentwicklung sind zudem Personalersetzungen erforderlich, die eine längere Einarbeitung in die Prozesse erfordern, um vorhandenes Wissen nicht zu verlieren. Hierdurch wurde bereits eine temporäre Erhöhung des Personalbestandes eingeleitet, um die Unternehmenszukunft zu sichern und die Entwicklung stabil zu halten.

Bautätigkeit

Den Erfordernissen der demografischen Entwicklung Rechnung tragend hat die Genossenschaft ab 2008 begonnen, jährlich Aufzüge in ihre zum dauerhaften Verbleib vorgesehenen Wohnanlagen der 70er Jahre einzubauen. Zwischenzeitlich sind 13 Bauabschnitte abgeschlossen und bis 2020, auch unter Nutzung des Programms Barriereereduzierung des Landes Thüringen, 60 Aufzüge neu eingebaut. Hinzu kommen 4 Aufzüge in den in 2015 neu errichteten Wohnanlagen und 11 Bestandsaufzüge in Wohnhochhäusern, so dass die Genossenschaft derzeit 75 Aufzüge betreibt. Die 11 Bestandsaufzüge wurden in 2021/22 umfassend instandgesetzt, wodurch deren Laufzeit deutlich verlängert werden konnte. Damit wurde ein großer Schritt zur weiteren Erhöhung der Attraktivität der genossenschaftlichen Angebote geschaffen. Weitere geplante Einbauten von Aufzügen scheitern an mangelnder Förderung des Landes, eine Investition ohne Förderung lässt sich jedoch nicht rentabel und für die Bewohner bezahlbar darstellen.
Mit der Erarbeitung des Unternehmenskonzeptes 2019 – 2038 hatte die Genossenschaft auch grundlegende Antworten auf die Herausforderungen der zu erwartenden Instandsetzungserfordernisse der nächsten beiden Jahrzehnte gegeben. Hier wurden insbesondere die auslaufenden Lebenszyklen der in den 90er Jahren erneuerten Bauwerksteile auch unter dem Aspekt der weiterhin zu erwartenden Wohnungsreduzierung infolge des demografischen Wandels angemessen berücksichtigt. Mit der regelmäßigen Aktualisierung der seit 2013 auf einen 20-Jahreszeitraum ausgedehnten Planung wurden sich verändernde Ergebnisse und Bedingungen jeweils berücksichtigt. Eine Anpassung der langfristigen Planung an die Ist-Ergebnisse und die sich hieraus ergebenden Erfordernisse erfolgte zuletzt im Frühjahr 2019, wobei insbesondere eine tiefgehende Überprüfung der bislang geplanten Investitionstätigkeit unter dem Eindruck der bereits damals nahezu explodierenden Baukosten und weiter verschärfter gesetzlicher Anforderungen an das Bauen eingeflossen sind. Die nächste umfassende Prüfung der Planung war für den Frühjahr 2022 vorgesehen, wurde jedoch aufgrund der Entwicklungen infolge des Ukraine-Krieges erneut verschoben. Da auch die derzeitigen Rahmenbedingungen eine einigermaßen verlässliche langfristige Vorausschau nicht zulassen, wird der Vorstand die vorhandene Planung lediglich an den Ist-Zustand anpassen und im Übrigen „aus Sicht fahren“ müssen, bis wieder einigermaßen prognostizierbare Umstände eintreten.
Zur Finanzierung zukünftiger Baumaßnahmen kann die Genossenschaft angesichts der extrem gestiegenen Baukosten nicht mehr ausschließlich auf Eigenmittel bauen, sondern wird im Zeitablauf auch neue Kredite aufnehmen müssen. Die günstige Liquiditätslage der Genossenschaft erlaubt jedoch derzeit noch eine vollständige Finanzierung der Maßnahmen aus Eigenmitteln.
Der Rückbau von nicht mehr benötigten Wohnanlagen wurde in Abhängigkeit von der Bewilligung entsprechender Fördermittel in der Vergangenheit fast vollständig aus Zuschüssen finanziert. Allerdings hat die Genossenschaft sowohl in 2020 wie auch in 2021 erhebliche eigene Mittel aufwenden müssen, um Abrisse zu finanzieren. Da eine Abrissförderung seitens des Landes nicht mehr erfolgt, hat die Genossenschaft zwei stillgelegte Objekte gesichert und lässt sie stehen, bis wieder eine Förderung erfolgt oder andere Verwertungsmöglichkeiten gefunden sind.

Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft hat nach Beschlussfassung in der Vertreterversammlung der Genossenschaft am 05. März 2008 das neuartige System der WohnWertMiete eingeführt. Hierdurch konnten seitdem deutliche Mietsteigerungen erreicht werden. In 2012 wurde das System erstmals überprüft und mit Beschluss der Vertreterversammlung in wenigen Punkten angepasst. Mit einer Neufassung hat die Vertreterversammlung am 22.04.2015 die Grundlage geschaffen, um auch zukünftig an die Inflationsrate angepasste Erlössteigerungen zu realisieren. Nach Beschlussfassung in der Vertreterversammlung wurden hierauf basierend ab dem 01.07.2015 weitere wesentliche Schritte in der Entwicklung der Nutzungsgebühr und damit der Erträge der Genossenschaft vollzogen. Die Weiterentwicklung des Systems durch die Arbeitsgruppe aus Vertretern, Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstand wurde mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 01.09.2021 auf ein neues Niveau gehoben.
Auf dieser Basis war ab Juli 2022 die Anpassung der Grundmieten geplant. Mit Blick auf die seit Frühjahr 2022 extrem gestiegenen Energiepreise und die auf die Bevölkerung einwirkende Inflation hat die Genossenschaft hiervon jedoch zunächst Abstand genommen. Nachdem die Belastungen aus dem Anstieg der Energiepreise durch staatliche Maßnahmen relativiert werden und die Preissteigerungen infolge der Inflation nachlassen, haben die Gremien entschieden, die vorgesehene Erhöung zum Juli 2023 nachzuholen.

Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Mit einer ersten Korrektur der Vermögenswerte des Standortes Suhl-Nord im Jahresabschluss 2010 hatte die Genossenschaft alle bis dahin bekannten Risiken des Vermögensverlustes realisiert. Die ermittelten verbleibenden Ertragswerte für die Gebäude und die Werte für die Grundstücke stellten nach Einschätzung des Vorstandes die tatsächlichen dauerhaften Werte im Rahmen der geplanten zukünftigen Entwicklung des Standortes dar. Nachdem die Stadt Suhl im Rahmen eines „umsetzungsorientierten Realisierungskonzeptes“ den Teil der tatsächlich für Gewerbenutzung zu entwickelnden Flächen konkretisiert hat und damit die sonstigen verbleibenden Flächen für eine Renaturierung vorsieht, war bei den hiervon betroffenen Flächen der Genossenschaft eine nochmalige Wertberichtigung auf den amtlich ausgewiesenen Wert von Grünflächen erforderlich. Dies wurde im Jahresabschluss 2014 realisiert.

Mit dem in der Unternehmensplanung ab 2020 vorgesehenen Freizug und Rückbau der Wohnanlagen „Am Schwarzen Wasser“ (Karl-Marx-Straße / Am Himmelreich) war die Werthaltigkeit des dort verbuchten Vermögens zu prüfen. Im Rahmen einer außerordentlichen Vertreterversammlung hat das zuständige Organ der Genossenschaft im Frühjahr 2016 (Beschluss Nr. 1/2016) der Umgliederung des Bestandes in den Abrissbestand zugestimmt und damit den Weg für eine Wertberichtigung eröffnet. Im Jahresabschluss 2016 sind diese Wertberichtigungen berücksichtigt und damit realisiert.

Die Genossenschaft hatte ab 2021 zwei größere Grundstücksareale für einen Verkauf an Dritte zum Eigenheimbau vorgesehen, da hierfür in der Region eine große Nachfrage bestand. Es wurden durch die Genossenschaft an diesen in das Umlaufvermögen umgegliederten Grundstücken Planungs- und Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen realisiert und entsprechend aktiviert. Mit der enormen Baukostensteigerung und dem gleichzeitig starken Anstieg der langfristigen Zinsen kam die Nachfrage nach Baugrundstücken fast vollständig zum Erliegen. Da nach unserer Einschätzung in naher Zukunft eine grundsätzliche Änderung dieser Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist, hat der Vorstand am 18.11.2022 entschieden, derzeit keine weiteren Verkaufsaktivitäten für Grundstücke umzusetzen und in der Folge die Grundstücke wieder in das Anlagevermögen zurück zu gliedern. Die hierbei vorgenommene Wertberichtigung auf den Bodenrichtwert führt zu außerplanmäßigen Abschreibungen, die wir in diesem Jahresabschluss berücksichtigt haben.

Damit sind alle aus heutiger Sicht erkennbaren Risiken aus dem Wohnungs- und Grundstücksbestand der Genossenschaft berücksichtigt. Andere Vermögensrisiken sieht die Genossenschaft derzeit nicht. Die Vermögenslage bleibt geordnet.

Die Genossenschaft hat für 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von nur rund 50 T€ geplant, welches insbesondere durch ein außergewöhnlich niedriges Betriebsergebnis beeinflusst sein wird. Für den gesamten Planungszeitraum bis 2038 rechnet die Genossenschaft dennoch stets mit positiven Betriebsergebnissen, welche mit positiven Finanzergebnissen und nur geringen Belastungen aus den neutralen Ergebnissen saldiert zu stets positiven Jahresergebnissen führen.

Die Liquidität des Unternehmens ist nach den Planungen der Genossenschaft stets gesichert.
Die Finanzierung der geplanten Investitionen ist aus Eigenmitteln und Neukrediten vorgesehen, die aufgrund der guten Bonität der Genossenschaft und ausreichend freien Beleihungsspielräumen zu günstigen, marktüblichen Konditionen erwartet werden. Die aktuell vorhandene hohe Liquidität wird planmäßig reduziert, jedoch wird eine ausreichende Liquiditätsreserve stets vorgehalten.
Die weitere Entwicklung freiwilliger Beteiligungen an der Genossenschaft wird stets unter dem Aspekt der rentablen Verwendbarkeit der zufließenden Mittel und eines ausgewogenen Mitgliederbestandes beobachtet und ggfs. korrigiert. Bislang wurde dies durch Neubauprojekte, die eine adäquate Eigenkapitalverzinsung ermöglichten, realisiert. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes seitens der Genossenschaft keine entsprechende Neuinvestition beschlossen ist, werden derzeit freiwillige Beteiligungen mit Ausnahme der Wiederanlage von Zins- und Dividendenerträgen (auffüllbar auf volle Anteile) nicht zugelassen. Aufsichtsrat und Vorstand werden bei Bedarf hierzu neue Festlegungen treffen.

Außergewöhnliche Risiken

Seit Anfang 2020 hatte sich ein neuer Typ eines Corona-Virus von China beginnend weltweit ausgebreitet. Die hieraus entstandene Pandemie hat die wirtschaftliche, kulturelle, soziale und medizinische Entwicklung in Deutschland, Europa und der ganzen Welt in 2020/21 maßgeblich beeinträchtigt. Auch das Jahr 2022 stand weiterhin unter dem Eindruck der Pandemie. Zudem wurde mit dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine eine völlig neue Situation in Europa geschaffen, die das Leben hier und weltweit maßgeblich beeinflusst. Insbesondere die hohe Abhängigkeit Deutschlands und Teilen Europas von russischer Energie in Form von Erdgas und Erdöl sowie von Rohstoffen aus Russland wurden über Nacht zu einer Belastung, die alle Lebensbereiche erfasste und zu bislang ungekannten Verteuerungen im Energiesektor und folgend nahezu allen Lebensbereichen führte. Die Inflation in Deutschland stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf den höchsten Wert seit Kriegsende.
Die Europäische Zentralbank reagierte auf die Inflation mit mehreren deutlichen Anhebungen des Leitzinses, um durch „teureres Geld“ die Inflation wieder in den Zielkorridor um die 2% zu lenken. Dies wird allerdings nach allgemeiner Auffassung mehrere Jahre in Anspruch nehmen, in denen zudem ein starkes Wirtschaftswachstum benötigt wird, um Einkommen und Preise wieder in ein ausgewogenes Verhältnis zu entwickeln.
Da derzeit nicht prognostiziert werden kann, wie lange der Krieg Russlands gegen die Ukraine andauern wird, welche Lasten der Krieg selbst und die folgende Beseitigung der Kriegsschäden mit sich bringen werden, welche Folgen dies für die Energiepolitik in Deutschland haben wird und wie sich dies auf die Preise in allen Sektoren der Volkswirtschaft auswirkt, kann derzeit keine verlässliche Prognose der zukünftigen Entwicklung in Deutschland gegeben werden. Die anzutreffenden mittelfristigen Meinungen in Politik und Wirtschaft reichen von anhaltender Rezession bis hin zu einem neuen Aufschwung und deutlichem Wachstum.
Unter diesem Eindruck und der auch erlebten Unberechenbarkeit politischer Entscheidungen ist es uns derzeit nicht möglich, verlässliche Planungen zu erstellen, die die Vielfalt der äußeren Risiken ausreichend abbilden und berücksichtigen können.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Genossenschaften sind ein generationenübergreifendes Geschäftsmodell. Daran muss sich auch die Geschäftspolitik jeder einzelnen Genossenschaft und damit auch der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ausrichten und messen lassen.
Ein wesentlicher Ansatz zur Entwicklung nachhaltiger Strategien sind langfristige Unternehmensplanungen. Durch die auf lange Sicht vorausschauende Planung von Investitionen und Desinvestitionen können Fehlinvestitionen und hiermit verbundene Ressourcenverschwendung am ehesten vermieden werden.
Unsere Genossenschaft erstellt seit Anfang der 90er Jahre 10-Jahresplanungen und hat diese schon vor über 10 Jahren auf einen 20-jährigen Planungshorizont mit einem deutlich darüber hinaus reichenden strategischen Horizont (aktuell bis 2050) erweitert. Auf dieser Grundlage wurden z.B. bereits Anfang dieses Jahrtausends langfristige Entscheidungen zum Standort Suhl-Nord und Karl-Marx-Straße / Am Himmelreich getroffen, die aus dieser Betrachtung heraus voraussichtlich unrentable Investitionen vermieden hat.

Damit wurden nicht nur enorme finanzielle Mittel eingespart, sondern auch sonst benötigtes Material, Personalressourcen und für die Durchführung der Leistungen erforderliche Nebenressourcen (Fahrzeuge, Werkzeuge, Hilfsstoffe, …) nicht eingesetzt. Gleichermaßen führt die Reduzierung der laufenden Instandhaltung mit zunehmender Nähe zur Stilllegung von Wohnanlagen zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Ein zusätzlicher Ansatz im Rahmen der Investitionen ist die Anwendung langlebiger Materialen und vorausschauende Instandhaltung / Instandsetzung. Mit einem frühzeitigen Austausch schneller verschleißender Materialen können Gesamtsysteme wesentlich länger betrieben werden, was zur Vermeidung des Einsatzes von Rohstoffen, Personalressourcen und erforderlichen Hilfsstoffen und Energie führt. Mit dem in den vergangenen Jahren realisierten Austausch von Panzerschläuchen an zahlreichen Objekten konnte so die Laufzeit der Sanitärinstallationen deutlich verlängert werden. Ebenso führt die in 2021 / 2022 realisierte umfassende Instandsetzung von 11 Aufzugsanlagen zur Verlängerung der ursprünglich geplanten Laufzeit um ca. 15 Jahre.

Weiterer wesentlicher Ansatz zur Ressourcenschonung ist die Nutzung umweltschonender Beheizungssysteme für die Wohnanlagen. Die Genossenschaft beheizt derzeit 87,2 % ihres Wohnungsbestandes mir Fernwärme mit einem durchschnittlichen CO2-Ausstoß von 7,0 kg/qm Wohnfläche jährlich. Unter Einbeziehung der derzeit noch mit Gas beheizten Wohnanlagen erhöht sich dieser Werte auf rund 9,9 kg/qm p.a., was jedoch deutlich unter den Klimazielen zur Klimaneutralität 2045 für den Teilbereich Wohnen liegt. Diese Klimaziele streben einen Verbrauch von 0,5 – 0,7 t je Peron jährlich an, was bei der angenommen Wohnfläche von 40 qm je Person einem CO2-Ausstoß von etwa 12,5 bis 17,5 kg/qm p.a. entsprechen würde. Dieses Ziel unterbieten wir schon heute deutlich! Dennoch streben wir an, sowohl den Energieverbrauch durch geringinvestive Maßnahmen wie auch den Anschluss weiterer Gebäude an die Fernwärme zu reduzieren, wobei der Fernwärmeerzeuger selbst auch weitere Investitionen zur Reduzierung der CO2-Belastung aus der Fernwärme plant. Die aktuell bekannt gewordene Pflicht zur CO2-Zertifizierung von Müllverbrennungsanlagen, die einen Hauptanteil der hier genutzten Fernwärme liefern, bringt jedoch einen völlig neuen Aspekt in diese Betrachtung, der derzeit strategisch noch nicht ausreichend bewertet werden kann, sondern zunächst eines intensiven Austausches mit dem Fernwärmelieferant bedarf.

Ein nicht zu vernachlässigender nächster Nachhaltigkeitsansatz ist eine hohe Kundenbindung. Mit der Bindung unserer Mitglieder an die Genossenschaft durch eine hohe Wohnzufriedenheit streben wir an, die Anzahl der Umzüge innerhalb der Genossenschaft und zu Dritten zu reduzieren. Jeder Umzug kostet nicht nur Transportressourcen, sondern ist auch stets mit Aufwand zur umfassenden Renovierung von Wohnungen und damit Ressourcenverbrauch verbunden. Zudem führt eine hohe Wohnzufriedenheit auch zu weniger persönlichem Stress und damit einer besseren Gesundheit, was in der Folge Ressourcen des Gesundheitssystems schont.

Die Genossenschaft beschäftigt derzeit 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle verfügen über eine für die jeweilige Stelle adäquate Ausbildung. Zudem investiert die Genossenschaft in die permanente Weiterentwicklung der Kompetenzen der Beschäftigten, um diese damit langfristig in die Lage zu versetzen, ihre Arbeitsinhalte auf hohem Niveau zu erfüllen.
Die Beschäftigten sind zwischen 22 und 63 Jahre alt, im Mittel 47 Jahre, wobei keine sich besonders häufenden Jahrgänge vertreten sind. Durch diese Altersstruktur sichert die Genossenschaft, dass Erfahrung erhalten bleibt und weitergegeben werden kann. Ebenso macht diese Altersstruktur Anpassungen der Unternehmensstruktur ohne erhebliche wirtschaftliche Risiken möglich.

Die Beschäftigten der Genossenschaft waren am 31.12.2022 im Mittel 6.853 Tage = 18,8 Jahre beschäftigt, wobei die Beschäftigungsdauer von 554 bis zu 14.079 Tagen (über 38 Jahre) reicht. Diese Personaltreue spiegelt auch die Unternehmensphilosophie nach langfristiger Stabilität und Treue wieder.
Mit der permanenten Anpassung der Prozesse der Geschäftsstelle an sich wandelnde äußere Bedingungen und Herausforderungen sorgen wir zudem dafür, dass unser Unternehmen effizient geführt und entwickelt wird und damit auch langfristig die geschäftspolitischen Ziele erfüllen kann.

Letztendlich sind zu einem nachhaltigen Handeln aber auch nur Unternehmen in der Lage, die neben den materiellen und personellen Ressourcen auch die wirtschaftlichen Parameter ihres Unternehmens im Blick behalten und damit für eine langfristige Finanzierbarkeit nachhaltiger Unternehmensziele sorgen.
Mit ihrer langfristigen Unternehmensplanung belegt unsere Genossenschaft nicht nur ihr Engagement in die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und die langfristige Sicherung eines auf die geschäftsziele ausgerichteten Personalbestandes, sondern zeigt auch auf, dass mit dieser Unternehmenspolitik das Unternehmen dauerhaft gestärkt und stabil gehalten wird. Die Einhaltung von Mindestschwellen bei Liquidität und Rentabilität, die Verbesserung wichtiger wirtschaftlicher Kennzahlen und die Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit sind dabei in der Planung angestrebte Ziele, denen sich die Genossenschaft in den vergangenen Jahren immer deutlicher widmen und diese dabei kontinuierlich erfüllen konnte. Die Planungen zeigen, dass dies auch für die Zukunft des Unternehmens möglich ist.

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft “Rennsteig“ eG versteht sich als generationenübergreifendes Unternehmen, welches die von den Vorgängergenerationen erschaffenen Werte unter den jeweiligen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in die Zukunft trägt. Dabei verfolgt und nutzt sie Chancen, die auch den nachfolgenden Generationen die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung und im besten Sinne gemeinnützigen Nutzung des Vermögens der Genossenschaft eröffnet.

7. Resümee

Mit dem der Genossenschaft zu Grunde liegenden Geschäftsmodells der langfristigen Vermietung von Wohnungen ist auch in einem rückläufigen Markt eine beherrschbare Ertragssituation gegeben, die eine stetige, planmäßige Anpassung des Unternehmens an sich wandelnde Bedingungen ermöglicht. Mit der Unternehmensplanung bis 2038 sind die Weichen für eine stabile, wirtschaftlich starke Genossenschaft gestellt. Heute erkennbare und abschätzbare Risiken der Entwicklung sind vollständig berücksichtigt und lassen eine dauerhaft positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Suhl, 16.02.2023

Frank Brösicke Fred König

Vorstand der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG

Bemerkungen des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2022

Im Zeitraum vom 30. Januar bis 16. Februar 2023 fand die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 unserer Genossenschaft durch den vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. statt.

Unter Einbeziehung des Abschlussgespräches zur Prüfung am 16. Februar 2023, der Beurteilungen der Prüfer sowie eigener Feststellungen und Untersuchen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates den Jahresabschluss 2022 ausgewertet und den Bericht des Aufsichtsrates erstellt. Hierbei fanden außerdem die regelmäßigen Berichte des Vorstandes sowie die Ergebnisse aus den Beratungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates Berücksichtigung.

Der satzungsgemäße Zweck der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dem folgend, wurden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und finanzieller Aspekte alle notwendigen Entscheidungen in einem sich ständig verändernden Umfeld getroffen.

Nach Prüfung schließt der Jahresabschluss bei einer Bilanzsumme von 94.471,6 T€ mit einem Jahresüberschuss von 993,6 T€. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2022 beträgt 466,5 T€. Unsere Genossenschaft hat auch im zweiten pandemiegeprägten Jahr ihre Stabilität erhalten und ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Dies ist das Resultat einer vorausschauenden, verantwortungsvollen und konzentrierten Arbeit aller Gremien der Genossenschaft sowie ihrer Mitarbeiter /-innen.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um vier Prozent auf inzwischen bei 72,5 % gestiegen. Die Objektverschuldung sank weiter auf einen Wert 94,12 €/m², die Bewertung des Anlagevermögens ist realistisch. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden weiter reduziert.

Damit konnten auch im Jahr 2022 planmäßige Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen trotz sehr schwieriger Marktlage weitgehend durchgeführt werden. Das Ziel der Genossenschaft, stetig in die Qualität des Wohnungsbestandes zu investieren und damit den Wert des Genossenschaftsvermögens zu erhalten und zu sichern, wurde auch weiterhin als eine vordringliche Aufgabe verfolgt.

In einer durch weiter sinkende Einwohnerzahlen gekennzeichneten Region wurde die Leerstandsquote auf 9,8 Prozent gesenkt. Dies war möglich durch weitere Anpassung des Wohnungsbestands, aber auch durch weiterhin große Anstrengungen zur Mieterbindung und Mietergewinnung.

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2022 soziale Verantwortung für ihre Mitglieder übernommen und die Einführung der 2021 beschlossenen WohnWertMiete 4.0 verschoben. Zur Sicherung des weiteren Fortbestehens unserer Genossenschaft muss dieses System in diesem Geschäftsjahr umgesetzt werden, der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand hierbei ausdrücklich.

In schwierigen Zeiten, die vor uns liegen, müssen wir die Grundlagen unseres genossenschaftlichen Handelns weiter stärken. Wir haben die Satzung der AWG Wohnungsbaugenossenschaft "Rennsteig" eG überarbeitet und werden unsere strategische Unternehmensplanung neu fassen.

Im Ergebnis der Analyse des Jahresabschlusses 2022 und der Auswertung der Prüfungsergebnisse des vtw. Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2022 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses 2022 zuzustimmen und
- die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen.

H. König

Harald König
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnungsbestand (Stand 01.01.2023)

Wohnbereich	Straße	Hausnummer	Wohnungen
Suhl-Nord	Kornbergstraße	40-60	227
	Lauterkopfstraße	1-25	185
Ilmenauer Straße	Am Himmelreich	1-11, 34-48, 50-62, 72-84	320
	Otto-Bruchholz-Straße	17-31	102
	Friedrich-Wolf-Straße	7-17	48
	Alexander-Gerbig-Straße	7-19, 35-47, 2-40	415
	Carl-Fiedler-Straße	41-61, 18-32, 52	261
	Karl-Marx-Straße	4-12, 26-36, 50-60, 11-21, 35-45	290
Stadtmitte	Friedrich-König-Straße	11, 17	167
	Rimbachhügel	5-7	24
	Judithstraße	12-28	83
	Roschstraße	4-8	26
	Backstraße	4-6	20
	Stadelstraße	5-7	22
	Schleusinger Straße	29, 29a	12
Döllberg	Hufelandstraße	1-7, 18-24	72
Lautenberg	Joseph-Haydn-Straße	1-11, 6-18	98
	Georg-Friedrich-Händel-Straße	22-26	20
Pfiffergrund	Theodor-Körner-Straße	6-10, 7-15, 18	54
Aue I	Leonhard-Frank-Straße	18-40, 80-86, 90-96, 108-114	238
	Auhammerweg	1	24
Aue II	Würzburger Straße	44-48	132
	Auenstraße	9-15, 34-76	417
Zella-Mehlis	Straße der Freundschaft	8-34, 1-19	182
Oberhof	Gräfenrodaer Straße	14-22, 26-34	93
Gesamt			**3.532**

Suhl: 3257 Wohnungen = 92%
Zella-Mehlis: 182 Wohnungen = 5%
Oberhof: 93 Wohnungen = 3%

Herausgeber

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl

Gestaltung

Büro für Design und Innenarchitektur
www.design-innenarchitektur.de

Texte

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG

Fotografie

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Adobe Stock

Kontakt

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
"Rennsteig" eG
Friedrich-König-Straße 11
98527 Suhl

Telefon: +49 3681 39 19 0
Telefax: +49 3681 39 19 99

info@awg-rennsteig.de
www.awg-rennsteig.de

Wohnen am Rennsteig