

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlage der Gesellschaft

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH wurde im 28. Juni 1991 gegründet. Sie ist die Rechtsnachfolgerin des Eigenbetriebs "Kommunale Wohnungsverwaltung" (KWV) der Stadt Eisenach. Nach dem Gesellschaftsvertrag vom 29.08.2011 beträgt das Stammkapital 25.600.000,00 €. Die Gesellschaft ist im Handelsregister B des Amtsgerichtes Jena unter der Nummer HRB 400883 eingetragen. Die Organe der Gesellschaft sind Geschäftsführer, Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsrat. Alleinigiger Geschäftsführer ist seit dem 04.10.2001 Herr Wilhelm G. Wagner. Der Aufsichtsrat besteht aus 7 Mitgliedern.

1.1. Geschäftsmodell der Gesellschaft

Das Hauptbetätigungsfeld der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH ist die Vermietung und Verwaltung ihres Grundbesitzes. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich des Städtebaues, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Wesentliche Veränderungen im Geschäftsmodell gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen. Hinsichtlich Organisation gab es in 2021 keine wesentlichen Veränderungen. Um den personellen Mangel sowie Verteuerungen am Handwerkermarkt zu entgegnen hat die SWG Eisenach mbH in 2021 zwei Handwerker in Vollzeit eingestellt.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.689 Wohnungen, von denen 3.577 Wohnungen in den vergangenen Jahren saniert wurden. 112 Wohnungen befinden sich im unsanierten Zustand, davon sind 14 Wohnungen zum Abriss vorgesehen. Daneben befinden sich im eigenen Bestand 31 Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand im eigenen Bestand betrug per 31.12.2021 insgesamt 10,0 %, im um den Abriss bereinigten Bestand 9,9 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 9,6 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 22,3 % belief.

Die Neuvermietung von unsaniertem Wohnraum ist aufgrund des baulichen Zustandes und der mangelnden technischen Ausstattung nahezu unmöglich.

1.3. Geschäftsbesorgungstätigkeit

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes verwaltet die Gesellschaft 257 Wohnungseinheiten und 14 Gewerbeeinheiten im Auftrag Dritter treuhänderisch bzw. als Wohnungseigentum. Daneben nimmt die SWG die kaufmännische und Teile der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung für die Wohnbau Ruhla GmbH (WBR) und für die Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda (WOG) wahr.

1.4. Ziele und Strategien

Nach den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik befinden sich in der Stadt Eisenach 24.726 Wohnungen (Stand 31.12.2020). Davon befinden sich mit ca. 3.700 Wohnungen ca. 15 % im Bestand der SWG. Neben der AWG (ca. 2.500 Wohnungen) ist damit die SWG größter Wohnungsanbieter in der Stadt Eisenach.

Ziel der Gesellschaft ist es, eine größere Anzahl attraktiver Wohnungen für alle Nachfrageschichten vorzuhalten, um für alle Wohnungssuchenden ein interessanter Ansprechpartner zu sein und diese anzuziehen.

Angesichts der Größe der Nachfragegruppe Senioren und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass dieses Klientel in Zukunft noch zunehmen wird, ist das Angebot der SWG an „seniorengerechten“ Wohnungen, im Sinne von barrierefrei oder mindestens barrierearm, etwas unterbesetzt.

Die Schwerpunkte in der strategischen Entwicklung werden deshalb durch die Gesellschaft in die Erweiterung des Portfoliobestandes im Bereich „alten- und behindertengerechtes Wohnen“ sowie im „Familien-/Generationenwohnen“ durch Sanierung und Neubau gesetzt. Durch den Einsatz von Fördermitteln aus dem sozialen Wohnungsbau sollen sozial verträgliche Mieten erreicht werden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1. Konjunkturelle Entwicklungen

Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. So war Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 % höher als im Jahr 2020.

Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). Die Preisentwicklung 2021 hat verschiedene Ursachen. Neben Preissteigerungen für Nahrungsmittel (+3,2 % im Vergleich zu 2020) und Verteuerung der Waren insgesamt (+4,3 % im Vergleich zum Vorjahr) erhöhten sich vor allem die Energieprodukte in 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Im Dezember 2021 erreichte die Inflation, auf Grund der gestiegenen Energiepreise sogar ein Plus von 5,3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat.

2.1.2. Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Zum 30. September 2021 lebten 83,2 Millionen Menschen in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr (30. September 2020) ist jedoch die Bevölkerungszahl fast konstant geblieben. Von 2011 bis 2019 war die Bevölkerungszahl praktisch ununterbrochen gewachsen. Die Entwicklung ab 2020 ist vor allem auf einen Rückgang der erfassten Wanderungen im Zusammenhang mit den durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen und zu einem geringen Teil auf eine erhöhte Sterblichkeit zurück zu führen.

Das zentrale Ergebnis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist ein zu erwartender Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl.

Im Jahr 2035 wird die Bevölkerung im Erwerbsfähigen Alter auf 45,8 bis 47,4 Mio. Menschen schrumpfen. Die Anzahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren wird bis 2039 auf 21 Mio. Menschen steigen. Laut Statistischen Bundesamt wird es 2035 deutlich weniger Menschen im Erwerbsalter geben. Der erwartete Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter ist darauf zurückzuführen, dass die großen Baby-Boom-Jahrgänge in den 2020er-Jahren aus dem Erwerbsalter ausscheiden und viel schwächer besetzte jüngere Jahrgänge aufrücken werden. In den westlichen Flächenländern ist bis 2035 wie in Deutschland insgesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter (zwischen 20 und 66 Jahren) um 7 bis 11 % zu rechnen. In den östlichen Flächenländern könnte der Rückgang sogar 12 bis 15 % betragen.

Die Zahl der Einwohner Thüringens ist im September 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat erneut gesunken. Zum Stichtag 30. September 2021 lebten gut 2,112 Millionen Frauen, Männer und Kinder im Freistaat. Das waren über 11.000 Menschen weniger als im September 2020. Der Einwohnerverlust resultierte den Angaben zufolge aus einem Sterbefallüberschuss von fast 13.000 Menschen, der durch einen positiven Wanderungssaldo von gut 4.800 Zugezogenen abgemildert wurde.

Im Dezember 2021 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland (Inländerkonzept) erwerbstätig. Im Vergleich zum Vormonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2021 saisonbereinigt um 49.000 Personen (+0,1 %), nachdem sie bereits in den Monaten März bis November 2021 durchschnittlich um jeweils 55.000 Personen oder 0,1 % zugenommen hatte. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt gleichwohl weiter unter dem Vorkrisenniveau: Im Dezember 2021 waren saisonbereinigt 0,4 % oder 198.000 Personen weniger erwerbstätig als im Februar 2020, dem Monat vor Beginn der Corona-Krise in Deutschland.

Zum 31.12.2020 lebten im Wartburgkreis 117.967 Einwohner. Der Anteil der Menschen, die älter als 65 Jahre sind lag bei 26,5 %. Hingegen lag der Anteil der unter 18-Jährigen bei nur 15,3 %. Auch hier zeichnet sich der Trend in Deutschland ab. Die Menschen werden zunehmend älter.

Für die Stadt Eisenach liegen folgende statistische Werte zur Bevölkerungsentwicklung vor:

Gesamte Einwohnerzahl 41.970

0-18 Jahre	6.450 Einwohner
19-30 Jahre	4.264 Einwohner
31-50 Jahre	10.460 Einwohner
51-65 Jahre	9.694 Einwohner
65 Jahre u. älter	11.102 Einwohner

2.1.3. Branchenentwicklung

Der vtw hat zum 31.12.2021 221 Mitglieder, darunter Genossenschaften und kommunale Gesellschaften. In Summe bewirtschaften die Mitglieder Ende 2021 263.000 Wohnungen in Eigen- und Fremdverwaltung.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten 2021 15,27 Euro/m² p.a.

Haupteinnahmequelle der Wohnungsunternehmen sind im Wesentlichen die Mieten. Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. Die mittlere monatliche Sollmiete der eigenen Wohnungen beträgt in 2020 4,88 € / m².

Die Fluktuationsrate lag 2020 bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Hingegen hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr signifikant verändert. Es konnte in 2021 ein Anstieg auf 9,0 % verzeichnet werden. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2020 geringer an als in den Vorjahren. Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 445 Euro/Einheit (2019: 428 Euro/Einheit).

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie und der globalen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren und sie bieten aus der Ukraine Geflüchteten eine neue, sichere Unterkunft.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Auch gibt es große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderinstrumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW war ein fatales Signal. Daraus haben sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben.

Weitaus größere Risiken ergeben sich aber aus dem Krieg in der Ukraine. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt Mitte April 2022 vorhersagen, wie lange die Kampfhandlungen noch andauern werden, welche weiteren Sanktionen folgen und wie viele Flüchtlinge nach Deutschland kommen und wie lange sie bleiben werden. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Relativ sicher ist, dass die Energiepreise im Mittel weiter steigen werden.

Die Herausforderungen, die vor den Unternehmen stehen, sind gewaltig. Mit Hochdruck wird zwar von politischer Seite an Notfallplänen und an Möglichkeiten der Entlastung der Menschen von den hohen Energiekosten über einen Wohngeldzuschuss hinaus gearbeitet. Es stehen außergewöhnliche Zeiten bevor.

2.2. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Mietausfälle sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst. Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2021 liegt mit 1.456,7 T€ (Vorjahr 1.226,9 T€) über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2021 wirkten sich gegenüber dem Vorjahr vor allem eine Zuschreibung aufgrund des Wegfalls der dauernden Wertminderung in Höhe von 200,0 T€ auf ein Wohngebäude aus. Des Weiteren wirkten sich gestiegene Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+1.158,6 T€), der gestiegene Personalaufwand (+126,2 T€) und die gesunkenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (-374,5 T€) negativ auf das Jahresergebnis aus. Die höheren Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wurden durch höhere Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen (+1.310,8 T€) mehr als kompensiert. Hingegen haben sich die Zinsaufwendungen (-120,8 T€) verringert und beeinflussen das Ergebnis positiv.

Eigener und verwalteter Bestand

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
	Anzahl	Tm ²	Anzahl	Tm ²
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.991	237	3.955	235
- davon Wohneinheiten	3.946	211	3.910	209
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.932	208	3.896	206
- davon Gewerbeeinheiten	45	26	45	26

Im verwalteten Bestand können keine Flächenangaben gemacht werden, da insbesondere in der WEG – Verwaltung lediglich die Anzahl der Einheiten bzw., der Miteigentumsanteil für die Verwaltung maßgeblich sind. Aus diesem Grund enthalten die Flächenangaben im Gesamtbestand und im eigenen Bestand die gleiche Anzahl.

Zusätzlich zu den angegebenen eigenen und für Dritte verwalteten Einheiten werden im Rahmen einer kaufmännischen Betreuung 508 Wohn- und 22 Gewerbeeinheiten der Wohnbau Ruhla GmbH und der Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda betreut.

Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Wohn- und Nutzfläche in Tm ²	237	235
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.720	3.708
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.675	3.663
- davon Gewerbeeinheiten	31	31
Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	88,9	88,9
Durchschnittsgröße in m ²		
- der Wohnungen	57,11	56,90
- der Gewerbeobjekte	847,16	847,16

Die relativ große durchschnittliche Gewerbefläche resultiert daraus, dass sich ca. 75 % der gesamten Nutzfläche (19.625 m²) für Gewerbe auf drei Mietverhältnisse verteilt.

Leerstände im eigenen Bestand

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Wohnungen	369	369
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	362	362
Gewerbeeinheiten	3	5

<u>Leerstandsquoten</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	10,0	10,0
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	9,9	9,9
Gewerbeeinheiten in %	9,7	16,1
<u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	412,35	411,06*

* Anpassung Berichtsjahr 2020, aufgrund Anpassung der Berechnungsbasis.

Lage**2.2.1. Vermögenslage**

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	117.989,9	89,2	122.950,8	91,5
Verkaufsobjekte	2.318,0	1,8	2.388,3	1,8
Kurzfristiges Vermögen	11.950,8	9,0	8.943,9	6,7
Bilanzsumme	132.258,7	100,0	134.283,0	100,0

Das langfristige Vermögen verringerte sich insbesondere durch Abgänge (5.741,4 T€) sowie planmäßige Abschreibungen (4.774,9 T€) und außerplanmäßigen Abschreibungen (2,7 T€). Dem gegenüber stehen Investitionen in das Anlagevermögen (5.357,3 T€) sowie Zuschreibungen (200,0 T€).

Die Verringerung des Bestandes an Verkaufsobjekten (70,3 T€) resultiert aus dem Verkauf von drei Grundstücken ohne Bauten. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Zunahme der liquiden Mittel (1.945,3 T€), der unfertigen Leistungen (1.205,0 T€) und der Rechnungsabgrenzungsposten (37,7 T€) Dem gegenüber steht die Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (180,4 T€).

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	80.120,5	60,6	79.191,1	59,0
Langfrist. Fremdkapital	42.282,8	32,0	45.280,9	33,7
Kurzfrist. Fremdkapital	9.855,4	7,4	9.811,0	7,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	132.258,7	100,0	134.283,0	100,0

Das Eigenkapital veränderte sich durch das Jahresergebnis 2021 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2020 (842,0 T€). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich aufgrund von Sondertilgungen (1.773,2 T€), Tilgungszuschüssen (174,0 T€) und planmäßigen Tilgungen (2.911,4 T€). Dem wirken Valutierungen von Darlehen (1.857,7 T€) entgegen.

Die kurzfristigen Fremdmittel reduzierten sich durch die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (138,3 T€) und der Rechnungsabgrenzungsposten (28,3 T€). Dem gegenüber stehen im Wesentlichen Erhöhungen bei den sonstigen

Verbindlichkeiten (172,2 T€), Verbindlichkeiten aus Vermietung (72,5 T€) und den erhaltenen Anzahlungen (94,4 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.2.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2021	2020
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.945,5	2.194,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.710,4	7.395,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11,7	-7.815,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.776,8	1.170,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.890,8	2.945,5
Darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,0

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte die Mittelabflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit decken. Darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelbestand.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit spiegelt insbesondere die Kaufpreiszahlung eines Grundstücksverkaufs wider, gegenläufig wirken die Kosten für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Käufe.

Im Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit sind insbesondere die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel, planmäßige und außerplanmäßige Tilgung, die Ausschüttung an die Gesellschafterin, die Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen sowie die Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen enthalten.

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2021 einen Bestand von 4.890,8 T€ (Vorjahr: 2.945,5 T€) aus.

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2021 enthält Mittel in Höhe von insgesamt 843,4 T€ (Vorjahr 843,4 T€), über die die SWG nicht frei verfügen kann. Es handelt sich hierbei um Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 843,4 T€, die seinerzeit durch den Verkauf von Immobilien mittels Investitionsvorrangbescheid erzielt wurden.

Die vereinnahmten Erlöse aus Grundstücksverkäufen sind so lange vorzuhalten, bis ein bestandskräftiger Bescheid des Vermögensamtes ergeht, in dem festgestellt wird, wer Anspruch auf den Erlös aus diesem Grundstücksverkauf hat.

Aus einem Rahmenvertrag für Geschäftskredite kann die SWG jederzeit ein Darlehen über 1.500,0 T€ aufnehmen. Darlehenskonditionen und Durchführungsmodalitäten werden erst mit Aufnahme vereinbart.

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen und wird das auch aus heutiger Sicht trotz Corona – Krise und Ukraine Krieg in Zukunft sein. Die Finanzlage ist geordnet.

2.2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2021 liegt mit 1.456,7 T€ (Vorjahr 1.226,9 T€) über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 19.225,4 T€ unter den Erlösen des Vorjahres (19.599,9 T€). Die Mieten für Gewerbeeinheiten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 379,3 T€ auf 2.013,3 T€ reduziert. Dies resultiert aus dem Verkauf des Teileigentums am Markt 2/Karlstraße 2-4. Hingegen haben sich die Sollmieten für Wohnungen um 254,5 T€ im Vergleich zu 2020 erhöht. Die Ertragsminderungen wegen Leerstand für Wohnungen und Gewerbe betragen in 2021 1.484,6 T€.

Nach dem deutlichen Rückgang des Leerstandes in den Jahren 2015/2016 bedingt durch die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, ist seit 2017/2018 ein Wiederanstieg der Leerstandskosten zu verzeichnen. Ein großer Teil der in Eisenach angekommenen und aufgenommenen Flüchtlinge sind mit Erhalt ihres Bleiberechts nicht in Eisenach verblieben. Andererseits zeigt sich hier auch die zunehmende Überalterung unserer Mieterschaft. Viele der älteren Mieter können/wollen in ihren Wohnungen nicht bleiben, brauchen barrierefreien Wohnraum oder ziehen in eine Pflegeeinrichtung. Die bei der SWG wohnungssuchende jüngere Mieterschaft kann hier den Saldo aus Wohnungskündigungen und Neuvermietung nicht ausgleichen. Um diesem Trend entgegenwirken zu können, hat die SWG begonnen, mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen, der auch barrierefrei, mindestens barrierearm ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 64,5 T€ erzielt. Es handelt um den Verkauf von unbebauten Grundstücken.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 115,9 T€ reduzierten sich insgesamt um 3,3 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Zwar hat sich die Vergütung für die Verwaltungstätigkeit erhöht, jedoch konnten weniger Einnahmen für Zusatzleistungen generiert werden.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2021 in Höhe von 163,9 T€ erzielt und liegen damit um 27,0 T€ niedriger als 2020 (190,9 T€).

Erlöse aus dem Verkauf von Strom, der seit dem 2. Halbjahr 2010 mit den installierten Photovoltaikanlagen gewonnen und an die EVB GmbH verkauft wird, lagen im Geschäftsjahr 2021 mit 126,4 T€ unter Vorjahresniveau (147,1 T€), da durch den Verkauf des Objektes Markt 2/Karlstraße 2-4 eine dort befindliche Photovoltaikanlage ebenfalls verkauft wurde. Da diese Erträge „sonnenabhängig“ sind, muss auch zukünftig mit jährlich schwankenden Erträgen gerechnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich insgesamt um 836,8 T€ auf 999,7 T€ gegenüber dem Vorjahr (1.836,5 T€) verringert. Dies resultiert hauptsächlich auf in 2020 durchgeführten Zuschreibungen des Anlagevermögens auf Wohnbauten, welche in 2021 in geringerem Umfang gebucht wurden.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es zu einer Erhöhung um 1.158,6 T€ von 10.217,9 T€ im Geschäftsjahr 2020 auf 11.376,5 T€ im Jahr 2021. Ursache für die Erhöhung sind vor allem die Aufwendungen für umlagefähige Betriebs- und Heizkosten, bei denen sich die Kostensteigerungen der letzten Monate massiv zeigen. Diese haben sich um 1.200,2 T€ in 2021 erhöht. Ca. 73 % davon (ca. 900,0 T€) sind auf gestiegene Heizkosten zurückzuführen, wobei die erstmalige Bildung einer Rückstellung für ausstehende Rechnungen mit 198,0 T€ zu Buche schlagen. Die Aufwendungen für Betriebskosten haben sich im selben Zeitraum um 130,5 T€ erhöht, wobei hier vor allem die Aufwendungen für Versicherungen mit einer Erhöhung von 106,2 T€ den größten Anteil ausmachen.

Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen fällt in 2021 geringer als im Vorjahr aus. Diese haben sich lediglich um 1,2 T€ erhöht. Ursache hierfür ist mitunter die Corona-Krise und der Handwerkerangel, wodurch beauftragte Maßnahmen nur mit zeitlichem Verzug ausgeführt wurden.

Die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung verzeichneten in 2021 einen Rückgang um 42,8 T€, was vor allem auf gesunkenen Kosten für Miet- und Räumungsklagen zurück zu führen ist.

Der Personalaufwand (2.633,4 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.507,2 T€) erhöht. In 2021 beschäftigte die SWG (ohne Geschäftsführer) durchschnittlich 47,08 Mitarbeiter (42,00 VbE), von denen 6 Mitarbeiter (3,48 VbE) in Teilzeit beschäftigt sind. 2 Mitarbeiter sind geringfügig beschäftigt, 4 Auszubildende absolvierten ihre Ausbildung im Unternehmen.

Zur Stärkung der eigenen Regieabteilung wurden in 2021 2 ausgebildete Handwerker neu eingestellt.

Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist bereits seit mehr als 15 Jahren im Unternehmen beschäftigt.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen enthalten hauptsächlich die planmäßigen Abschreibungen für das Jahr 2021 in Höhe von 4.774,9 T€ (Vorjahr 4.786,6 T€). Zudem wurden in 2021 eine außerplanmäßige Abschreibung auf Anlagen im Bau (Schloßberg 13) in Höhe von 2,7 T€ vorgenommen, da dieses Projekt nicht weiterverfolgt wird.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 816,1 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr (815,6 T€) kaum verändert. Zwar haben sich in 2021 die Abschreibungen für Miet- und Räumungsklagen um 91,6 T€ reduziert, entgegen wirken jedoch die Zuführungen zur Pauschalwertberichtigung (+53,0 T€), die gestiegenen sonstigen Beratungskosten (+21,6 T€), EDV-Kosten (+5,8 T€), Ausgaben für Büromaterial (+6,4 T€) und sonstigen Unternehmenskosten (+6,4 T€).

Das Finanzergebnis des Jahres 2021 (-624,5 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-744,9T€) um 120,4 T€ verbessert.

Die Zinserträge (7,5 T€) bestehen im Wesentlichen aus Verzugszinsen für offene Mietforderungen. Die Gewährung eines langfristigen Darlehens an das Tochterunternehmen GIS GmbH führte zu Erträgen aus Wertpapieren und Ausleihungen von 17,1 T€ (Vorjahr 17,8 T€).

Die Zinsaufwendungen haben sich insgesamt um 120,8 T€ auf 649,1 T€ (Vorjahr 769,9 T€) verringert. Der Rückgang der Aufwendungen ist in erster Linie auf die vorgenommenen planmäßigen Tilgungen zurückzuführen.

Die Zinsswapgeschäfte dienen ausschließlich zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

2.2.4. Gesamtaussage

Der Vergleich mit den vorangegangenen Geschäftsjahren deutet darauf hin, dass die im Konsolidierungsprozess der SWG eingeleiteten Maßnahmen auch weiterhin Früchte tragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei weiterer konsequenter Durchsetzung des bestehenden Konsolidierungskonzeptes auch in Folgejahren mit positiven

Jahresüberschüssen zu rechnen ist, die sich voraussichtlich in den Größenordnungen zwischen 0,4 bis 0,8 Mio. € bewegen werden. Die SWG geht davon aus, dass sich in den kommenden Jahren insbesondere die sog. „2. Sanierungswelle“ auf das Jahresergebnis stark senkend auswirken wird.

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität			2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{bilanz. Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	60,4	59,0	59,3
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanz. Eigenkapital}}$	%	1,9	1,5	2,8
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}+\text{Zinsen}}{\text{bilanz. Gesamtkapital}}$	%	1,6	1,5	2,3
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	5.906,6	6.291,5	6.781,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
durchschnittliche Sollmiete je qm	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- u. Nutzfläche} \times 12}$	€	5,38	5,45	5,39 *
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	9,0	10,9	11,1

* Anpassung Berichtsjahr 2019, aufgrund Anpassung Berechnungsbasis der Sollmieten.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2021 positiv.

Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2021 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2020	31.12.2021	Planwert 2021	Bewertung
Umsatzerlöse - davon aus Hausbewirtschaftung	20.073,1 T€ 19.600,0 T€	19.569,7 T€ 19.225,4 T€	19.605,2 T€ 19.254,7 T€	Verringerung zum Vorjahr, Planwert überschritten
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-176,0 T€	1.134,8 T€	52,9 T€	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Verringerung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken durch Verkauf
Andere Aktivierte Eigenleistungen	36,2 T€	99,9 T€	210,0 T€	Erhöhung zum Vorjahr, Planwert unterschritten
Sonstige betriebliche Erträge	1.836,5 T€	999,7 T€	260,7 T€	Planwert überschritten durch Erträge Versicherung, Gutschriften für frühere Jahre
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - davon aus Hausbewirtschaftung	10.234,0 T€ 10.217,9 T€	11.401,5 T€ 11.376,5 T€	10.079,6 T€ 10.055,5 T€	Vorjahr und Planwert überschritten durch gestiegene Heiz- und Betriebskosten
Rohergebnis	11.535,8 T€	10.402,6 T€	9.943,5 T€	
Personalaufwand	2.507,2 T€	2.633,4 T€	2.503,2 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch Tariferhöhung, Leistungszulagen und neu eingestellte Mitarbeiter, Planwert unterschritten
Abschreibungen	6.185,3 T€	4.777,6 T€	4.582,0 T€	Reduzierung zum Vorjahr, da keine Sondereinflüsse
sonstige betriebliche Aufwendungen	815,6 T€	816,1 T€	865,0 T€	Vorjahresniveau, Plan Unterschreitung
Erträge aus Ausleihungen	17,8 T€	17,2 T€	17,2 T€	Reduzierung zum Vorjahr durch planmäßige geringere Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	7,2 T€	7,5 T€	2,8 T€	Erhöhung zum Vorjahr und zum Plan durch Zinsen aus Forderungen f. Vermietung
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	769,9 T€	649,1 T€	900,4 T€	Rückgang zum Vorjahr; Planwert durch Vereinbarung variabler Zinsen unterschritten
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,8 T€	38,0 T€	112,8 T€	höheres steuerliches Jahresergebnis führt zu höheren Steuerverpflichtung;
Ergebnis nach Steuern	1.283,6 T€	1.513,1 T€	1.000,0 T€	
Sonst. Steuern	56,7 T€	56,4 T€	48,5 T€	Vorjahresniveau
Jahresergebnis	1.226,9 T€	1.456,7 T€	951,5 T€	

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr und dem Plan überschritten.

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2021 bis 2035 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2020 sowie der per 30.09.2021 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Nach dem Jahresergebnis aus dem Jahr 2021 in Höhe von 1.456,7 T€ wird für 2022 laut Planung vom 30.11.2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 486,3 T€ bei Umsatzerlösen von 19.956,1 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 4.665,4 T€ gerechnet.

Der tendenziell wieder ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Investitionsplan für 2022 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 15.703,4 T€ vorgesehen. Deren Finanzierung soll neben dem Einsatz von Eigenkapital vor allem aus Förderkrediten des Landes Thüringen für sozialen Wohnungsbau, KfW-Förderdarlehen und Kapitalmarktdarlehen erfolgen. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten (Zustimmung des Stadtrates zu Darlehensaufnahmen) sind die Darlehensaufnahmen für Investitionen im Finanzierungsplan als Maximalbetrag zu verstehen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung sowie der anhaltende Ukraine Krieg machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der Corona-Krise und des Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß der Pandemie und der Dauer des Krieges ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Feststellbar ist aktuell eine stetige Preiserhöhung in verschiedenen Bereichen. Für die Mieterschaft der SWG sind vor allem die Steigerung in den Betriebs- und Heizkosten spürbar. Die aktuellen Erhöhungen dieser Kosten betreffen die Mieter unmittelbar. Die Betriebskostenabrechnungen 2021 werden zeigen inwieweit die Mieter in der Lage sein werden diese Kosten zu tragen. Weitere Kostenentwicklungen hängen stark von Entscheidungen in der Politik ab. Es bleibt abzuwarten, welche Sanktionen beschlossen werden und wie weitreichend die Folgen auf die Wirtschaft sein werden.

3.2. Risikobericht

Die Risiken in der künftigen Entwicklung werden derzeit in folgenden Bereichen gesehen:

1. Externe Geschäftsrisiken, die durch die SWG nur wenig oder nicht beeinflussbar sind:

- Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Abwanderung) – Entwicklung der Zuwanderung aus dem Ausland
- Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeitslosenquote
- Vorhandensein von Förderregelungen insbesondere zur Marktanpassung des Wohnungsbestandes (ISSP – Programm; KfW – Programme)
- Rückforderungen/Nachforderungen im Rahmen vermögensrechtlicher Regelungen (Erblastentilgungsfonds u. ä.)
- Kapazitätsrückgang bei Handwerkern, der dazu führt, dass Modernisierung und Instandhaltung nicht zeitnah ausgeführt werden können und Preissteigerungen zu erwarten sind,
- Weitere Einschränkungen des sozialen und wirtschaftlichen Lebens aufgrund der Corona-Krise,
- Dauer des Ukraine Krieges und damit verbundene Sanktionen,
- Preissteigerungen für Instandhaltungen, Materialien und Energie,
- Grundsteuerreform und mögliche Neuregelungen zur Umlage von Grundsteuern,
- unklare gesetzliche Regelungen zur Aufteilung und Umlage des CO2-Preises sowie
- Pflichten von Wohnungseigentümern zur Erreichung der Klimaziele.

2. Interne Geschäftsrisiken:

- Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuationsrate
- zu realisierende durchschnittliche Monatssolllmieten
- Entwicklung der Kapitalkosten
- Entwicklung der Instandhaltungskosten
- Entwicklung der Kapitaldienstfähigkeit und der Innenfinanzierungskraft (EBITDA, Cash flow)
- Entwicklung der Mietrückstände

Um entstehende Risiken rechtzeitig erkennen zu können, werden regelmäßige Auswertungen zur Entwicklung des Leerstandes, der Liquidität und zur Abrechnung der Jahresplanung vorgenommen.

Durch das im Jahr 2005 installierte Risikomanagementsystem können mittels regelmäßiger Kennziffernauswertung entstandene bzw. möglicherweise entstehende Risiken zeitnah erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Derzeit sind für ein Darlehensvolumen von ca. 2,8 Mio. € Konditionen auf Euribor – Basis vereinbart, die durch Swaps zinsgesichert sind. Über das Finanzportfolio der Gesellschaft betrachtet, sind bei der SWG keine unausgeglichene Zinsänderungsrisiken bis 2022 vorhanden. Danach sind die Risiken gering und in der Planung bereits berücksichtigt.

Zusätzlich zu den bereits vorgenommenen Zinssicherungsmaßnahmen soll in den kommenden Geschäftsjahren freie Liquidität vorwiegend zur Darlehenssondertilgung oder für Investitionen eingesetzt werden.

Ausgehend von der derzeitigen wirtschaftlichen Situation am Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten, dass die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere die Mieterlöse, in den kommenden Zeiträumen eine wesentliche Steigerung erfahren können. Daher werden Sanierungsmaßnahmen sinnvoll zur Marktanpassung des Wohnungsbestandes und zur Angebotsverbreiterung vorgenommen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Eisenach verbunden mit dem Rückgang der Zuwanderungen von Flüchtlingen und Asylsuchenden nach Eisenach hat die Gesellschaft einen kontinuierlichen Anstieg der Leerstandsquote seit 2017/2018 zu verzeichnen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Eisenach und einem durch die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellten Gutachten zur möglichen Inanspruchnahme der städtischen Tochtergesellschaften bei der Haushaltskonsolidierung hat die Stadt Eisenach als Gesellschafterin der SWG mittels Gesellschafterbeschluss die Gesellschaft zur Gewinnausschüttung ab 2015 verpflichtet. Im Jahr 2021 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2020 eine Gewinnausschüttung von 842,0 T€ netto an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2022 sollen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2021 421,0 T€ netto (bzw. 500,0 T€ brutto) an die Stadt Eisenach durch die SWG ausgeschüttet werden.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine Krieges ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen ist vor allem das Risiko von Kostensteigerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und im Energiesektor. Bisherige Beobachtungen zeigen, dass mögliche zukünftige Mietausfälle im geringen Maße Gewerbemieten betreffen können. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weiter

Entwicklung. Auf auftretenden Risiken wird mit angemessenen Maßnahmen, bedarfsweise reagiert. Für die Gesellschaft waren 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Gesellschaft ist überzeugt davon, dass mit einer zukunftsgerichteten Entwicklung des Bestandes durch Sanierung und Neubau, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, die bisherige positive Entwicklung, trotz aktueller Krise, weiter fortgesetzt wird.

3.3. Chancenbericht

Wesentliche Möglichkeiten zur Verbesserung der Ertragslage insbesondere im Bereich der Hausbewirtschaftung und Vermietung werden in den bestehenden Wohnanlagen aufgrund der derzeitigen Situation am Eisenacher Wohnungsmarkt nicht gesehen. Mieterhöhungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Insbesondere die Bestandspflege und -entwicklung wird zukünftig einen erhöhten Stellenwert einnehmen, um eine Bindung der vorhandenen Mieterschaft an die SWG als Vermieter zu erreichen.

Die Strategiekonzepte der Gesellschaft laufen auf die Ausrichtung ihrer Bestände auf die zu erwartende demografische Entwicklung hinaus. Das beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum auf der Grundlage des Bedarfes älterer Mieter ebenso, wie die Bereitstellung von Wohnraum für Familien mit Kindern. Dass die SWG mit ihrer Strategie im richtigen Trend liegt, zeigen die Nachfragen im Vermietungsbereich, insbesondere nach barrierefreien/ -armen Wohnungen. Hier liegt die Nachfrage weitaus höher, als die SWG an entsprechendem Wohnraum bisher anbieten kann.

Aus diesem Grund hat sich die Gesellschaft entschieden, in den kommenden Jahren bis 2026 insgesamt ca. 65 Mio. € in den Neubau von Wohnungen an verschiedenen Standorten in Eisenach zu investieren. Durch die Finanzierung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus des Landes Thüringen und der KfW können den zukünftigen Mietern moderne, den heutigen Standards entsprechende Wohnungen zu moderaten und bezahlbaren Mieten angeboten werden. Die Durchführung von Projekten des sozialen Wohnungsbaues tragen einen wesentlichen Bestandteil zur Zukunftsfähigkeit der SWG bei. Durch die Schaffung moderner, barrierearmer, attraktiver und vor allem bezahlbarer Wohnungen sichert sich die SWG die Nachfrage nach ihren Wohnungen.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft verwendet zum 31.12.2021 neben den originären Finanzinstrumenten in geringem Umfang auch Zinsderivate in Form von Swaps.

Die originären Finanzinstrumente betreffen auf der Aktivseite die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel und auf der Passivseite die Verbindlichkeiten.

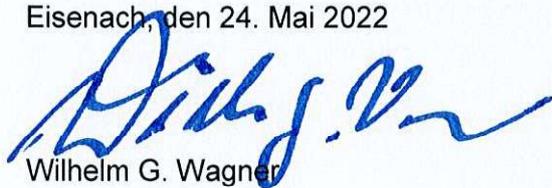
Das Risiko des Ausfalls von Forderungen wird über Einzelwert- bzw. Pauschalwertberichtigungen minimiert.

Verbindlichkeiten bestehen in Form von Kreditverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Das Risiko bei Kreditverbindlichkeiten besteht bei Auslaufen der Zinsbindungen in der Anschlussfinanzierung. Zinsänderungsrisiken für nach 2022 auslaufende Kreditverbindlichkeiten wurden bereits in der Planung berücksichtigt und können als gering eingestuft werden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten konnten in der Vergangenheit jederzeit termingerecht beglichen werden. Aufgrund der Liquiditätsslage und der Finanzierungssituation des Unternehmens wird auch in Zukunft von keinen Risiken ausgegangen.

Bei den Zinsswapgeschäften handelt es sich um Bewertungseinheiten mit dem Grundgeschäft. Der Marktwert wurde mit der marktüblichen markt-to-market-Methode berechnet und ist bezüglich der bestehenden SWAP-Verträge negativ. Es handelt sich ausschließlich um „Mikro-Headging“. Die Geschäfte dienen zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

Eisenach, den 24. Mai 2022



Wilhelm G. Wagner

Geschäftsführer