

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

### **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. Alleiniger 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. Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum. Die SWG kann außerdem alle im Bereich des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Gesellschaft kann ebenso wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Sie errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar und mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten.

Wesentliche Veränderungen im Geschäftsmodell gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen. Hinsichtlich Organisation und Personalstruktur gab es im Geschäftsjahr 2016 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen.

#### **1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation**

Am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.691 Wohnungen, von denen 3.537 Wohnungen in den vergangenen Jahren saniert wurden. 176 Wohnungen befinden sich im unsanierten Zustand, davon sind 47 Wohnungen zum Abriss vorgesehen. Daneben befinden sich im eigenen Bestand 27 Gewerbeeinheiten, 5 Wohnungen sind mit Restitutionsansprüchen behaftet.

Der Leerstand im eigenen Bestand betrug per 31.12.2016 insgesamt 6,8 %, im um den Abriss bereinigten Bestand 5,8 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 5,3 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 41,6 % belief.

Die Vermietung 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 152 Wohnungseinheiten und 2 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 seit 01.01.2014 auch 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 24.546 Wohnungen (Stand 31.12.2015). 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.

## **Wirtschaftsbericht**

### **1.5. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **1.5.1. Konjunkturelle Entwicklung**

Das solide und stetige Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich auch 2016 fortgesetzt. Die Erwartungen wurden teils sogar übertroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Jahr 2015 war das BIP um 1,7 % gewachsen, 2014 um + 1,6 %, 2013 lediglich um 0,3 %.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung waren, wie bereits in den Vorjahren, die Konsumausgaben, die um 2,5 % stiegen. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 2,0 % (Vorjahr: + 1,9 %). Deutlich stärker fiel mit 4,2 % der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben aus (Vorjahr + 2,8 %). Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Anteil an der positiven Entwicklung hatten auch die Investitionen. So stiegen die preisbereinigten Bauinvestitionen um 3,1 %, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen alle Wirtschaftsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2016 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %. Überdurchschnittlich entwickelte sich dabei das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,8 % zulegen konnte. Auch im Produzierenden Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit + 1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen.

Nach niedrigen Inflationsraten – gemessen am Verbraucherpreisindex – in der ersten Jahreshälfte zog zum Jahresende 2016 die Teuerungsrate in Deutschland an und erreichte im Dezember 2016 mit + 1,7 % den Jahreshöchststand. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, hatte es eine höhere Inflationsrate zuletzt im Juli 2013 mit + 1,9 % gegeben. Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %.

Für die geringe Jahresteuerrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich: Diese verbilligten sich insgesamt 2016 gegenüber 2015 deutlich um 5,4 %, der preisdämpfende Effekt fiel jedoch geringer aus als im Vorjahr. 2016

gingen vor allem die Preise für Mineralölprodukte (– 9,3 %, davon leichtes Heizöl: – 16,9 %; Kraftstoffe: – 7,3 %) sowie Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme: (– 8,5 %) zurück. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuersatzrate 2016 deutlich höher bei + 1,2 % gelegen.

Der Anstieg der Inflationsrate im Dezember 2016 ist auf die aktuelle Preisentwicklung für Energie zurückzuführen. So verteuerte sich Energie insgesamt am Jahresende um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den ersten elf Monaten 2016 hatte es ausschließlich Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahresmonat gegeben.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit 1991. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1,0 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Die Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, war 2016 um 1,2 % höher als im Vorjahr.

Die vom Institut der deutschen Wirtschaft Ende 2016 befragten Wirtschaftsverbände rechnen 2017 mit einem verhaltenen Wachstum. Der Immobilienboom wird anhalten. Deshalb sind vor allem das Baugewerbe sowie verwandte Branchen für 2017 zuversichtlich. Die Automobilindustrie und die Finanzwirtschaft fürchten einen Abwärtstrend. Die Herbstprojektion 2016 der Bundesregierung erwartet für 2017 einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,4 %, für 2018 von 1,8 %.

### **1.5.2. Bevölkerungsentwicklung**

Im Jahr 2015 nahm nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 978.000 Personen (+ 1,2 %) zu und lag am Jahresende bei 82,2 Millionen. Das ist der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992, der damals + 700.000 Personen betragen hatte. 2014 hatte es einen geringeren Anstieg um 430.000 Personen (+ 0,5 %) gegeben. Die Bevölkerungszunahme im Jahr 2015 resultiert aus dem hohen Wanderungsüberschuss. 2015 starben 188.000 Personen mehr als geboren wurden. Dieses Geburtendefizit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (– 153.000).

Am 31.12.2015 hatte Thüringen 2.170.714 Einwohner. Wie das Thüringer Landesamt für Statistik mitteilt, stieg die Einwohnerzahl des Freistaates im Jahr 2015 um 13.955 Personen bzw. 0,6 %. Dies ist der erste Einwohnergewinn für Thüringen seit der Wiedervereinigung.

Hauptgrund dafür ist die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland. Durch den Wanderungsgewinn in Höhe von 24.706 Personen wurde der Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) von 10.896 Personen mehr als ausgeglichen. Im Jahr 2014 lag der Wanderungsgewinn bei 4.721 Personen und der Sterbefallüberschuss bei 9.070 Personen, was zu einem Bevölkerungsrückgang führte. Eine Unterscheidung der Zuzüge aus dem Ausland nach Schutzsuchenden (Asylbewerber und Flüchtlinge) und Nicht-Schutzsuchenden ist nicht möglich, da dies kein Erhebungsmerkmal der Wanderungsstatistik ist.

Insgesamt gab es 2015 in Thüringen 1,1 Millionen Haushalte, in denen 2,2 Millionen Menschen lebten. Die Mehrzahl der Thüringer (79 % bzw. 1.688.000 Personen) lebte jedoch auch 2015 in Mehrpersonenhaushalten, wobei es sich hierbei zu fast zwei Dritteln um Zweipersonenhaushalte handelte. Sie machten 38 % aller Thüringer Haushalte aus. Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen lag 2015 nur noch bei 2 %. Im Jahr 2015 lebten in Thüringen 454.000 Personen allein, der Anteil der Einpersonenhaushalte ist damit auf mehr als 40 % gestiegen. 1991 lag die Anzahl der Singlehaushalte im Freistaat noch bei 25 % bzw. 260.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,45 Personen im Jahr 1991 auf 1,92 Personen im Jahr 2015 ab. Der Trend zu kleineren Haushalten hält also weiter an.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzieren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Sollten die Annahmen so eintreffen, werden bis zum Jahr 2035 im Durchschnitt jährlich ca. 15.000 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn wird langfristig die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0 %. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5 % auf 16,4 % ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten. Die entgegengesetzte Entwicklungsrichtung zeigt die Bevölkerung der 20- bis unter 65-Jährigen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 60,4 % um 11,2 Prozentpunkte bis zum Jahr 2035 sinken wird. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Auch die Zahl der Hochbetagten steigt weiter. Im Vergleich zum Jahr 2005 stieg die Zahl der 85 Jahre oder älteren um 24.193 Personen auf 62.900 im Jahr 2015 (+ 62,5 %). Damit waren 2015 knapp 2,9 % aller Thüringer im Jahr 1930 oder früher zur Welt gekommen. Im Vergleich zum Jahr 2014 erhöhte sich die Zahl der Hochbetagten um 2.000 Personen (+ 3,4 %).

Die aktuelle demografische Entwicklung wirkt sich schon heute auf viele Wohnungsunternehmen aus. Im Jahr 2014 haben die Leerstände in den Mitgliedsunternehmen des vtw erstmals seit dem Jahr 2001 wieder zugenommen. Im Jahr 2015 ist ein geringfügiger Rückgang auf 21.800 Wohnungen, d. h. 8,1 % der Wohnungen zu verzeichnen. Die Leerstandsquote liegt damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2012. Neben den quantitativen Auswirkungen des demografischen Wandels, einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und damit steigenden Leerständen, sind auch die qualitativen Auswirkungen bezüglich der Ausstattung gravierend. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird weiter steigen. Ein Mehrbedarf von rund 3.000 seniorengerechten Wohnungen pro Jahr im Freistaat Thüringen ist realistisch. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen sollten, nach.

Zum 31.12.2015 lebten in der Stadt Eisenach 42.417 Personen (Quelle: Statistische Angaben vom Thüringer Landesamt für Statistik). Damit ist Eisenach die zweitkleinste der sechs kreisfreien Städte in Thüringen und hat einen Anteil von ca. 2 % an der Landesbevölkerung. Der Anteil der Einwohner im Alter von 50 Jahren und älter macht mit 49,7 % fast die Hälfte der Bevölkerung aus.

Die demografische Entwicklung stellt neue Anforderungen an die zukünftige Ausrichtung der Bestände der SWG als kommunales Wohnungsunternehmen. Ziel der laufenden und zukünftigen Investitionspolitik wird die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes sowohl im Hinblick auf die Bedürfnisse der älteren Generation, auch in Blickrichtung Pflegebedürftigkeit/Hilfe im Alltag, als auch auf die Bedürfnisse junger Familien sein. Die Entwicklung des Bestandes soll, insbesondere bei Neubaumaßnahmen auf ein „Miteinanderwohnen“ der Generationen ausgerichtet sein.

Die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen bzw. Neubauten wurden bereits unter diesem Gesichtspunkt getätigt. Es wurde der Einbau von Aufzügen vorgenommen und soweit dies bei Modernisierung im Bestand möglich war, auch Barrierefreiheit in den Wohnungen berücksichtigt. Geplant ist für die Jahre 2018 - 2019 der

Neubau einer größeren Wohnanlage in der Innenstadt von Eisenach, die mit barrierefreien Wohnungen ausgestattet ist und im Parterre Räumlichkeiten für eine betreute Wohngruppe enthält, die von einer Sozialstation betrieben werden soll. Dort werden auch ältere Bewohner der Anlage, die ggf. Hilfe im täglichen Leben brauchen, Ansprechpartner finden. Weitere Anlagen für barrierefreies Wohnen sind in der Katharinenstraße und Kapellenstraße angedacht.

Die Marktrisiken hinsichtlich der Vermietbarkeit und des Leerstandes sowohl im derzeitigen Bestand als auch die Risiken aus der Investitionstätigkeit werden als wohnungswirtschaftlich üblich angesehen. Das Interesse an senioren- und behindertengerechtem Wohnraum ist vorhanden. Im Bereich der Vermietung der SWG sind derzeit die Nachfragen nach diesen Angeboten weitaus höher, als die Gesellschaft aus ihrem bestehenden Bestand befriedigen kann.

### **1.5.3. Branchenentwicklung**

Der vtw hat derzeit 215 Mitglieder, darunter 106 Wohnungsgenossenschaften und 55 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2016 rund 268.000 Wohnungen in Thüringen. Dabei handelte es sich um 252.000 eigene Wohnungen und 16.000 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentums-verwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2016 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 12 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2015 auf rund 366 Mio. Euro (Vorjahr 343 Mio. Euro), für das Jahr 2016 waren rund 400 Mio. Euro in der Planung. Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu.

Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen im Jahr 2015 mit 160 Mio. Euro über dem Niveau des Jahres 2014 mit 155,5 Mio. Euro. Für das Jahr 2016 liegt die Planung bei 166 Mio. Euro. Die Aufwendungen für Modernisierung gingen weiter leicht zurück und betrugen im Jahr 2015 rund 100 Mio. Euro (2014: 103 Mio. Euro). Für das Jahr 2015 waren mit 123 Mio. Euro allerdings deutlich mehr Mittel für die Modernisierung eingeplant als aufgewendet wurden. Recherchen ergaben unterschiedliche Gründe für die erhebliche Differenz zwischen Planung und Realisierung. Häufigster Grund war, in Analogie zum Neubau, dass sich Realisierungszeitpunkte in das Jahr 2016 verschoben haben bzw. die Rechnungslegung noch ausstand. Für das Jahr 2016 sind Aufwendungen für Modernisierung in Höhe von 127 Mio. Euro in der Planung. Allerdings wurden auch einige, insbesondere größere Maßnahmen

zurückgestellt, da die Refinanzierung auf Grund gestiegener Baukosten und begrenzter Mieter-höhungsspielräume so nicht gegeben war.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen mit 108 Mio. Euro zwar unter den ursprünglichen Planungen für das Jahr 2015 mit rund 127 Mio. Euro, liegen aber sehr deutlich über den Werten von 84,4 Mio. Euro im Jahr 2014 und 63 Mio. Euro im Jahr 2013. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden von den Wohnungsunternehmen 434 Wohnungen in eigener Bauherrschaft fertiggestellt (2014: 489 Wohnungen, 2013: 372 Wohnungen, 2012: 284 Wohnungen). Für das Jahr 2016 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Neubauinvestitionen auf 120 Mio. Euro ab.

Im Jahr 2015 hat sich der Anteil der vollständig modernisierten bzw. neu gebauten Wohnungen am Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen nach deren Einschätzung mit 70 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Vor 10 Jahren galten 56 % der Wohnungen als vollständig modernisiert bzw. waren neu gebaut und verfügten über einen zeitgemäßen Standard. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen umfasst 24 % (2005: 26 %), der Anteil unsanierter Wohnungen 6 % (2005: 18 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2015 4,78 Euro/m<sup>2</sup> (Dezember 2014: 4,71 Euro/m<sup>2</sup>). Der Anstieg liegt damit bei 1,5 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2015 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,08 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,13 Euro/m<sup>2</sup>. Bei den Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten ist somit ein Anstieg von 1,9 % im Jahr 2015 zu verzeichnen.

Nachdem im Jahr 2014 erstmals seit dem Jahr 2001 ein Anstieg des Leerstandes in den Mitgliedsunternehmen des vtw zu verzeichnen war, ging der Leerstand im Jahr 2015 geringfügig auf rund 21.600 Wohnungen zurück (2014: 21.900 Wohnungen, d. h. 8,2 %; 2013: 21.050 Wohnungen, d. h. 7,9 %). Die Leerstandsquote beträgt 8,1 % und liegt damit auf dem Niveau des Jahres 2012. In rund 2/3 der Unternehmen stieg der Leerstand an bzw. blieb unverändert. Nur ein Drittel weist geringere Leerstände aus. Eine deutliche Veränderung zeigen einige kommunale Wohnungsunternehmen (Reduzierung der Leerstandsquote um

1-3 Prozentpunkte). Dies ist i.d.R. auf die Unterbringung von Flüchtlingen, d. h. auf einen temporären Aspekt, zurückzuführen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 42 %. 20 % stehen wegen Mieterwechsel und 13 % wegen Modernisierung leer. Unbewohnbare Wohnungen umfassen 10 % des Leerstandes, wegen geplantem Rückbau stehen 7 % leer. In der Summe haben Thüringer Wohnungsunternehmen im Zeitraum 2002 bis 2015 rund 45.030 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem im Jahr 2013 noch 1.190 Wohnungen rückgebaut wurden, ist diese Zahl im Jahr 2014 auf 362 und im Jahr 2015 auf 331 Wohnungen deutlich zurückgegangen. Dies dürfte zum einen auf das Auslaufen der zusätzlichen Teilentlastung von Altschulden bei Rückbau zum anderen aber auch auf die intensive und deshalb länger dauernde Überprüfung sämtlicher Anträge auf Rückbauförderung im Jahr 2015 vor dem Hintergrund der Flüchtlingskrise zurückzuführen sein.

Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind die Mieteinnahmen, von deren Höhe die wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen unmittelbar abhängen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete eigener Wohnungen der Unternehmen betrug im Jahr 2015 4,50 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 1,1 %. Im Verlauf der vergangenen fünf Jahre stieg die durchschnittliche Sollmiete um 3,4 %.

Nach wie vor ist die Höhe der durchschnittlichen monatlichen Sollmiete im Betriebsvergleich deutlich niedriger als die in der Jahresstatistik genannte Durchschnittsmiete, die sich allerdings auf die vermieteten Wohnungen bezieht. Hinzu kommt, dass bei der betriebswirtschaftlichen Betrachtung, d. h. im Betriebsvergleich, die Durchschnitte der Unternehmenskennzahlen betrachtet werden. Eine relativ große Anzahl kleinerer Unternehmen mit niedrigeren Mieten hat dabei erheblichen Einfluss. Gewichtet würden sich höhere Mieten ergeben, da mittlere und größere Unternehmen, insbesondere in den Städten Erfurt, Jena und Weimar, höhere Mieten als viele Unternehmen im ländlichen Raum vereinnahmen können. Auch sind in der Sollmiete die Mieten der leer stehenden Wohnungen, die vielfach niedrig sind, enthalten.

Stärker als die monatlichen Sollmieten stiegen die durchschnittlichen monatlichen kalten Betriebskosten von 0,93 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 auf 0,97 Euro/m<sup>2</sup> monatlich im Jahr 2015. Dies entspricht einem Anstieg um 4,3 %. Im Vergleich mit dem Jahr 2011 beläuft sich der Anstieg auf 11,5 %.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich in den vergangenen fünf Jahren kaum verändert. Sie liegt bei 8,3 %. Nach wie vor ist der Wert der Genossenschaften mit 7,2 % niedriger als der der Gesellschaften mit 11,0 %. In den Gesellschaften gibt es auch kaum Unterschiede in Abhängigkeit von der Größe des Unternehmens. Anders verhält es sich in den Genossenschaften. Die Fluktuationsrate ist in den kleinen Genossenschaften etwas niedriger als in den größeren.

Die Neuvermietungsquote, d. h. das Verhältnis von neu abgeschlossenen Mietverträgen zu gekündigten Mietverträgen, liegt im Durchschnitt mit 97,6 % unter einem ausgeglichenen Verhältnis, d. h. es erfolgen mehr Kündigungen als Wohnungen wieder vermietet werden. Dies führt im Endeffekt zu einem Anstieg des Leerstandes. Dieser ist derzeit allerdings noch nicht sehr ausgeprägt und regional differenziert.

Der Median der Leerstandsquote der Genossenschaften 2015 lag bei 5 %, d. h. die Hälfte der Genossenschaften wies weniger als 5 % Leerstand aus, die andere Hälfte mehr als 5 %. Bei den Gesellschaften lag der Median der Leerstandsquote bei 7,7 %. Anders verhält es sich mit dem arithmetischen Mittel, hier ergeben sich höhere Werte. Die durchschnittliche Leerstandsquote eigener Mietwohnungen betrug sowohl im Jahr 2014 als auch 2015 7,5 %. Im Durchschnitt der Genossenschaften stieg sie von 6,8 % auf 7,1 %, im Durchschnitt der Gesellschaften verringerte sie sich von 9,5 % auf 8,6 %. Ursächlich für Letzteres dürfte u. a. die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern sein, die vorrangig durch kommunale Gesellschaften und weniger durch Genossenschaften erfolgte. Besonders niedrige Leerstände weisen nach wie vor kleine Genossenschaften mit dem Median 2,5 %, im Durchschnitt 4,1 % aus.

Die Entwicklung der Erlösschmälerungsquote, Mieten und Umlagen betreffend, korrespondiert mit der Entwicklung der Leerstandsquote. Im Durchschnitt der Genossenschaften ist ein geringfügiger Anstieg von 6,1 % auf 6,2 % zu verzeichnen, im Durchschnitt der Gesellschaften ein Rückgang von 7,3 % auf 6,8 %.

Nachdem bis zum Jahr 2013 ein leichter Rückgang des jährlichen Instandhaltungskostensatzes zu verzeichnen war, kann für das Jahr 2015, nach einem geringfügigen Anstieg in 2014, ein deutlicher Anstieg auf 12,71 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr festgestellt werden. Besonders hoch fällt dieser im Bereich der Gesellschaften aus. Hier wurden 2015 im Mittel 13,21 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. 2012 lag dieser Wert bei 8,90 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Verwaltungskosten betragen im Durchschnitt aller beteiligten Unternehmen 370 Euro je Wohnung. Der Median lag 2015 mit 360 Euro je Wohnung nur geringfügig darunter. Die Durchschnittswerte der Genossenschaften und Gesellschaften unterscheiden sich lediglich um 2 Euro. Die Höhe der Verwaltungskosten in einzelnen Unternehmen kann allerdings variieren und ist somit nicht unbedingt vergleichbar. In einigen Unternehmen schlägt sich z. B. der personelle Aufwand für die Sozialarbeit auch in den Verwaltungskosten nieder. In anderen Unternehmen wird dies separat ausgewiesen.

Eine klare Entwicklung zeigt die Zinsquote, d. h. das Verhältnis von zu leistenden Zinsen zu vereinnahmten Mieten. Diese ging im Jahr 2015 um 2%-Punkte im Mittel auf 17,6 % zurück. 2011 lag sie noch bei 24,1 %. Hier wirken sich das niedrige Zinsniveau, das sich äußerst günstig bei Umschuldungen bzw. Prolongationen niederschlägt, sowie die fortschreitenden Tilgungen aus. Nachdem die Kapitaldienstquote im Durchschnitt der letzten Jahre leicht über 45 % lag, ist erstmals ein Rückgang auf 43,8 %, d. h. um 1,5%-Punkte zu verzeichnen. Die Werte der Kapitaldienstquoten sind trotzdem noch relativ hoch und zeugen davon, dass die Unternehmen eine zügige Entschuldung, insbesondere von Darlehen früherer Sanierungen anstreben.

Die Eigenkapitalquote stieg in den vergangenen Jahren deutlich an. Im Jahr 2015 lag der Median bei 50,5 %, der Mittelwert erreichte 52,8 %. Hier wirken sich insbesondere die hohen Eigenkapitalquoten der Mehrzahl der kleinen Genossenschaften – der Durchschnitt liegt bei 64,0 %, der Median bei 66,7 % – aus. Einen Anstieg haben sowohl die Genossenschaften als auch die Gesellschaften zu verzeichnen. Korrespondierend damit ist eine Verringerung der Objektverschuldung von 262 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf 218 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2015 zu erkennen.

Eine Kennzahl, die immer wieder zur Einschätzung der wirtschaftlichen Lage von Wohnungsunternehmen herangezogen wird, ist der dynamische Verschuldungsgrad, d. h. der Zeitraum, in dem unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten. Im Mittel der Unternehmen konnte der dynamische Verschuldungsgrad von 13,9 Jahren im Jahr 2011 auf 8,7 Jahre im Jahr 2015 gesenkt werden. Zwischen den Genossenschaften und den Gesellschaften sind dabei Unterschiede zu verzeichnen. Der Median der Genossenschaften liegt bei 8 Jahren, der der Gesellschaften bei 11,8 Jahren. Auch ist der arithmetische Mittelwert des dynamischen Verschuldungsgrades in der Regel höher als der Median. Dies ist auf einige wenige Unternehmen mit hohen Werten zurückzuführen.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen derzeit wirtschaftlich stabil ist. Die Herausforderungen, u. a. die anstehende zweite

Sanierungswelle und die Folgen des demografischen Wandels, d. h. weiter zunehmende Leerstände sowie verstärkte Anforderungen an die Anpassung der Wohnstandards und der sozialen Begleitung, wachsen. Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen allerdings nicht auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen und die sich immer weiter verschärfenden gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Anforderungen zu schultern.

Demografischer Wandel bedeutet nicht nur zunehmende Leerstände, die zu weiteren Mietausfällen führen, er bedeutet auch immer mehr ältere Mitbürger. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigt spürbar an. Für eine wachsende Zahl der Rentner stellt sich aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien die Sicherung bezahlbaren Wohnens als eine elementare gesellschaftliche Aufgabe dar. Die Wohnungswirtschaft stellt sich dieser Entwicklung. Voraussetzung sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis des Erhalts preiswerter Mieten.

#### **1.6. Geschäftsverlauf**

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2016 lag mit 2.158,2 T€ (Vorjahr 1.693,5 T€) deutlich über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2016 wirkten sich die gestiegenen Umsatzerlöse (+162 T€) und gestiegene Erträge aus Immobilienverkäufen (+359 T€) sowie die Bestandserhöhungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+668 T€) positiv aus. Dem gegenüber fielen in 2016 die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 531 T€ höher als im Vorjahr an. Das Ergebnis des Jahres 2016 wurde nicht durch Sondereinflüsse wie hohe Rückstellungsaufösungen und/oder vorgenommene Sonderabschreibungen auf Anlagevermögen beeinflusst.

<b><u>Eigener und verwalteter Bestand</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>		<b><u>31.12.2015</u></b>	
	Anzahl	Tm <sup>2</sup>	Anzahl	Tm <sup>2</sup>
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.872	225	3.912	230
- davon Wohneinheiten	3.843	208	3.876	211
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.796	206	3.790	195
- davon Gewerbeeinheiten	29	17	36	20

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.

<b><u>Bewirtschaftung des eigenen Bestandes</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Wohn- und Nutzfläche in Tm <sup>2</sup>	225	230
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.718	3.760
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.644	3.641
- davon Gewerbeeinheiten	27	33
Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	92,6	91,6
Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>		
- der Wohnungen	56,45	56,65
- der Gewerbeobjekte	615,89	567,3

Die relativ große durchschnittliche Gewerbefläche resultiert daraus, dass sich ca. 78 % der gesamten Nutzfläche (12.964 m<sup>2</sup>) für Gewerbe auf zwei Mietverhältnisse verteilt.

<b><u>Leerstände im eigenen Bestand</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Wohnungen	251	259
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	213	204
Gewerbeeinheiten	2	4

<b><u>Leerstandsquoten</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	6,8	6,9
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	5,8	5,6
Gewerbeeinheiten in %	7,4	12,1

<b><u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u></b>	<b><u>31.12.2016</u></b>	<b><u>31.12.2015</u></b>
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	388,00	472,00

## 1.7. Lage

### 1.7.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Langfrist. Investitionen	116.474	88,4	117.178	88,9
Verkaufsobjekte	2.721	2,1	2.931	2,2
Kurzfrist. Vermögen	12.519	9,5	11.771	8,9
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	131.714	100,00	131.880	100,00

Die langfristigen Investitionen verminderten sich insbesondere infolge der planmäßigen Abschreibung (4.287 T€). Die Abgänge (1.391,5 T€) in Anlagevermögen durch Verkauf und Tilgungszuschuss (25 T€) sind niedriger als die Zugänge (4.683,8 T€) im Geschäftsjahr 2016.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Zunahme der liquiden Mittel und der unfertigen Leistungen. Dem steht eine Abnahme der Forderungen aus Vermietung, der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und dem Verkauf von Grundstücken gegenüber.

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	72.246	54,9	70.957	53,8
Langfrist. Fremdkapital	49.927	37,9	51.456	39,0
Kurzfrist. Fremdkapital	9.541	7,2	9.467	7,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	131.714	100,00	131.880	100,00

Das Eigenkapital veränderte sich durch das Jahresergebnis 2016 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2015. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich durch die planmäßigen Tilgungen im Geschäftsjahr. Die Erhöhung der kurzfristigen Fremdmittel ist auf den Anstieg der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten aus Vermietung und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurück zu führen; denen eine Verminderung bei den Erhaltenen Anzahlungen und den Sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber stehen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 1.7.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2016	2015
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.293	3.553
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.569	7.942
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.755	-760
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.065	-4.442
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.042	6.293

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Investitionen und Käufe in das Anlagevermögen wider. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet neben den planmäßigen Kredittilgungen auch die gezahlten Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel.

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2016 einen Bestand von 7.042 T€ aus (Vorjahr: 6.293 T€).

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2016 enthält noch Mittel in Höhe von insgesamt 1.022 T€ (Vorjahr 1.022 T€), über die die SWG nicht frei verfügen kann. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 871 T€, die seinerzeit durch den Verkauf von Immobilien mittels Investitionsvorrangbescheid erzielt wurden sowie 151 T€ aus Mieteinnahmen des restitutionsbehafteten Bestandes, die nach § 7 VermG an die Alteigentümer auszukehren sind.

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

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

### 1.7.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2016 lag mit 2.158 T€ (Vorjahr 1.694 T€) deutlich über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Das Ergebnis des Jahres 2016 wurde nicht durch Sondereinflüsse in wesentlichem Umfang beeinflusst.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zeigen mit 18.967 T€ eine leichte Steigerung um 377 T€ gegenüber dem Vorjahr (T€ 18.590). Die Sollmieten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr von 14.818 T€ um 115 T€ auf 14.933 T€ erhöht. Ertragsminderungen wegen Leerstand, Mietnachlass und baulicher Mängel sind in Höhe von 743 T€ (Vorjahr 1.057 T€) angefallen und sind damit um 314 T€ gesunken. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind um 52 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 4.777 T€ gesunken.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht erzielt.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit (109 T€) konnten gegenüber dem Vorjahr (106 T€) um 3 T€ gesteigert werden.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2016 in Höhe von 169 T€ (Vorjahr 252 T€) erzielt.

Erlöse aus dem Verkauf von Strom, der seit dem 2. Halbjahr 2010 mit den installierten Photovoltaikanlagen gewonnen und an die EVB GmbH verkauft wird, wurden aufgrund der Witterungsbedingungen im Geschäftsjahr 2016 mit 133 T€ deutlich unter den Erträgen des Vorjahres (143 T€) erzielt. Diese Erträge sind „sonnenabhängig“, so dass zukünftig durchaus auch witterungsabhängig mit jährlich schwankenden Erträgen gerechnet werden muss.

In erstmaliger Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurden die Erträge aus Gestattungsgebühren und Provisionen im Jahresabschluss 2016 aus der Position Sonstige betriebliche Erträge in die Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert, der Ausweis der Erlöse des Vorjahres wurde angepasst.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es insgesamt gesehen zu einer Steigerung um 570 T€ von 8.502 T€ im Geschäftsjahr 2015 auf 9.072 T€ im Jahr 2016. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sowie für die Instandhaltung sind um 749 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen, während die Aufwendungen für Abriss und die sonstigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 179 T€ gesunken sind.

Die Betriebs- und Heizkosten bewegen sich mit 5.057 T€ deutlich über dem Niveau des Vorjahres (4.601 T€).

Sowohl die Heizkosten (1.967 T€) als auch die „kalten“ Betriebskosten (3.090 T€), insbesondere die verbrauchsabhängigen wie Wasserversorgung und Müllgebühren, sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Anstieg der verbrauchsabhängigen Nebenkosten resultiert unter anderem aus dem gesunkenen Leerstand.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (2015: 3.368 T€ / 2016: 3.664 T€) haben eine Steigerung um 296 T€ erfahren, die insbesondere aus der Erhöhung der Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung/ Instandsetzung (+ 695 T€) resultieren. Währenddessen haben sich die Aufwendungen für die Instandsetzung leerstehender Wohnungen bei Neuvermietung um 410 T€ gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die übrigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung haben sich im Jahr 2016 mit 310 T€ gegenüber dem Vorjahr (T€ 312) nur geringfügig verändert. In erstmaliger Anwendung der Bestimmungen des BilRUG wurden die Aufwendungen für die Hausmeister und für Erbbauzinsen aus der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen in die Position Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung umgegliedert, die Vorjahreswerte wurden angepasst.

Der Personalaufwand (2.092 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.871 T€) um 221 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der zusätzlichen Einstellung von sechs Hausmeistern. Drei der Neueinstellungen haben Mitarbeiter ersetzt, die das Unternehmen verlassen haben. Drei Mitarbeiter übernehmen zusätzlich als Hausmeister „Regieaufgaben“.

Der Personalbestand ist im Jahr 2016 mit durchschnittlich ca. 43,6 Mitarbeitern (38,2 VbE), von denen 7,1 Mitarbeiter (4,7 VbE) in Teilzeit und 3 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt sind, leicht gestiegen. Ein Student der Berufsakademie und zwei Auszubildende absolvierten im Unternehmen ihre Ausbildung.

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 die planmäßigen Abschreibungen für das Jahr 2016 in Höhe von 4.287 T€ (Vorjahr 4.352 T€).

Das Finanzergebnis des Jahres 2016 (-1.258 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-1.545 T€) um 287 T€ verbessert.

Die Zinserträge sind mit 302 T€ gegenüber dem Vorjahr (293 T€) leicht gestiegen. In den Erträgen enthalten ist die Aufzinsung von 295 T€ (Vorjahr 279 T€) für die bereits getätigten Anzahlungen auf den für das Jahr 2018 vorgesehenen Ankauf des Eigentumsanteils der Stadt Eisenach am Objekt Markt 2-4 (Rathaus).

Die Zinsaufwendungen haben sich insgesamt um 278 T€ auf 1.560 T€ (Vorjahr: 1.838 T€) verringert. Der Rückgang der Aufwendungen ist in erster Linie auf die vorgenommenen Tilgungen zurück zu führen.

Die SWG hat im größeren Umfang Darlehen auf Euribor – Basis vereinbart. Die Zinsswapgeschäfte dienen ausschließlich zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos, es wurden variable gegen feste Zinssätze getauscht.

#### 1.7.4. 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.

### 1.8. Finanzielle Leistungsindikatoren

<b>Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität</b>			2016	2015
Eigenkapitalquote	= bilanz. Eigenkapital Bilanzsumme	%	54,8	53,7
Eigenkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss bilanz. Eigenkapital	%	3,0	2,4
Gesamtkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss+Zinsen bilanz. Gesamtkapital	%	2,8	2,7
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	6.231,7	5.818,6

2016      2015

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Sollmiete je qm	= Sollmieten qm Wohn- u. Nutzfläche x 12	€	5,33	5,28
Fluktuationsrate	= Mieterauszüge Anzahl der Mieteinheiten	%	11,1	14,8

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2016 positiv.

### 1.9. Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2016 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2015	31.12.2016	Planwert 2016	Bewertung
Umsatzerlöse - davon aus Hausbewirtschaftung	<u>19.083.318,61 €</u> 18.590.318,18 €	<u>19.245.314,30 €</u> 18.967.174,75 €	<u>19.014.873,44 €</u> 18.646.604,20 €	Erhöhung, Planwert überschritten
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf best. Grundstücken und unfert. Leistungen	-180.312,95 €	487.848,07 €	263.895,58 €	Erhöhung der unfertigen Leistungen, keine Veränderung des Bestandes an Grundstücken des UV
Sonst. betriebl. Erträge	357.882,20 €	629.866,32 €	217.045,98 €	Erhöhung ggü. Vj. durch Verkauf AV, Planwert überschritten
Aufw. für bez. Lieferungen und Leistungen - davon Hausbewirtschaftung	<u>8.560.572,60 €</u> 8.502.158,27 €	<u>9.090.724,51 €</u> 9.072.465,03 €	<u>9.086.639,46 €</u> 9.076.139,46 €	Erhöhung ggü. Vj., Planwert überschritten durch Erhöhung Instandhaltung und Betriebs-/Heizkosten
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.700.315,26 €</b>	<b>11.272.304,18 €</b>	<b>10.409.175,54 €</b>	
Personalaufwand	1.870.599,06 €	2.092.144,96 €	2.056.818,88 €	Erhöhung durch zusätzl. Personal, Planwert überschritten
Abschreibungen	4.351.564,23 €	4.287.411,35 €	4.411.192,18 €	Rückgang, Planwert unterschritten
sonst. betriebl. Aufwendungen	1.084.347,73 €	1.261.444,96 €	1.358.588,00 €	Erhöhung zum Vorjahr, Planwert unterschritten
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	293.158,46 €	301.947,07 €	299.142,00 €	Rückgang, Planwert unterschritten

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.837.707,21 €	1.559.853,25 €	1.559.697,89 €	Rückgang, Planwert eingehalten
Steuern vom Einkommen und Ertrag	110.811,44 €	173.449,10 €	213.000,00 €	Erhöhung des Jahresergebnisses führt zu höherer Steuerverpflichtung
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.738.444,05 €</b>	<b>2.199.947,63 €</b>	<b>1.109.020,59 €</b>	
Sonst. Steuern	44.900,19 €	41.700,57 €	46.575,98 €	Planwert unterschritten;
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.693.543,86€</b>	<b>2.158.247,06 €</b>	<b>1.062.444,61</b>	

Im Geschäftsjahr 2016 konnte das Jahresergebnis sowohl zum Vorjahr als auch zum Plan deutlich erhöht werden.

## 2. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Im Jahr 1994 wurden Wohnungen mit insgesamt 5.706,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von insgesamt 8.077 m<sup>2</sup> zu einem Verkaufspreis von 1,00 DM (0,51 €) je m<sup>2</sup> Wohnfläche an den damaligen Anspruchsteller auf Restitution (GAGFAH) verkauft. Im Jahr 2011 erhielt die Gesellschaft durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen eine Mitteilung, dass möglicherweise die BGAG Immobilien Ost GmbH mit Sitz in Berlin der tatsächliche Restitutionsberechtigte sein könnte. Im Jahr 2016 wurde zwischen der GAGFAH I Invest GmbH & Co.KG (GAGFAH), der SWG Eisenach mbH und der BGAG Immobilien Ost GmbH (BIO) eine gütliche Einigung abgeschlossen. Es wurde vereinbart, dass BIO die vermögensrechtlichen Ansprüche auf die Grundstücke zurück nimmt und im Gegenzug durch SWG und GAGFAH I einen Ausgleichsbetrag zur Abgeltung des vermögensrechtlichen Anspruchs erhält.

Der Anteil der SWG an diesem Ausgleichsbetrag beträgt 25,0 T€ und wird nach Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung, dass die Anspruchsrücknahme erfolgt ist sowie nach Vorliegen des Negativattestes (fehlende Antragsbelastung der Grundstücke durch vermögensrechtliche Ansprüche Dritter) zur Zahlung fällig. Die Fälligkeitsvoraussetzungen waren zum 07.02.2017 erfüllt, die Auszahlung erfolgte zum 01.03.2017.

## 3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2026 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2015 sowie der per 31.10.2016 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Für 2017 wird im Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.054 T€ gerechnet.

Der tendenziell wieder etwas ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Investitionsplan für 2017 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 10.781 T€ vorgesehen, deren Finanzierung mit 4.142 T€ aus Eigenmitteln, 2.250 T€ aus Fördermitteln und 4.389 T€ durch Aufnahme von KfW – Darlehen erfolgen soll.

Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten (Zustimmung Stadtrates zu Darlehensaufnahmen) sind die Darlehensaufnahmen für Investitionen im Finanzierungsplan als Maximalbetrag zu verstehen.

### **3.1. 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 (ThüMod – Programm; KfW – Programme)
- Rückforderungen/Nachforderungen im Rahmen vermögensrechtlicher Regelungen (Erblastentilgungsfonds u. ä.)

2. Interne Geschäftsrisiken:

- Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuationsrate
- zu realisierende durchschnittliche Monatssollmieten
- 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. 16 Mio. € Konditionen auf Euribor – Basis vereinbart, davon sind ca. 15 Mio. € durch Swaps zinsgesichert. Über das Finanzportfolio der Gesellschaft betrachtet, sind bei der SWG keine unausgeglichene Zinsänderungsrisiken bis 2016 vorhanden. Danach sind die Risiken gering und in der Planung bereits berücksichtigt.

Zusätzlich zu den bereits vorgenommenen Zinssicherungsmaßnahmen wird 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.

Eine für die weitere Fortsetzung des Stadtumbaus benötigte Anschlussregelung gibt es nicht und ist derzeit auch nicht in Aussicht.

Aufgrund des Flüchtlingszustromes hat die Gesellschaft im Jahr 2016 nur geringen strukturellen Leerstand vorzuweisen, ein Anstieg ist aber wieder zu erwarten.

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 2016 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2015 eine Gewinnausschüttung von 842 T€ an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2017 soll aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2016 ebenfalls 842 T€ an die Stadt Eisenach durch die SWG ausgeschüttet werden.

Die Gesellschaft ist überzeugt davon, dass mit einer zukunftsgerichteten Entwicklung des Bestandes durch Sanierung und Neubau die bisherige positive Entwicklung weiter fortgesetzt wird.

### **3.2. 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. Das 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.

### **4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die Gesellschaft verwendet zum 31.12.2016 neben den originären Finanzinstrumenten 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 2016 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 Liquidität 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 03. April 2017

Wilhelm G. Wagner  
Geschäftsführer