

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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. 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 und Personalstruktur gab es im Geschäftsjahr 2018 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2018 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.693 Wohnungen, von denen 3.551 Wohnungen in den vergangenen Jahren saniert wurden. 142 Wohnungen befinden sich im unsanierten Zustand, davon sind 43 Wohnungen zum Abriss vorgesehen. Daneben befinden sich im eigenen Bestand 30 Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand im eigenen Bestand betrug per 31.12.2018 insgesamt 9,4 %, im um den Abriss bereinigten Bestand 8,5 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 8,0 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 43,7 % 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 174 Wohnungseinheiten und 3 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 23.345 Wohnungen (Stand 31.12.2016). 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.

Wirtschaftsbericht

Konjunkturelle Entwicklung

Deutschland und Thüringen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2018, das neunte Jahr infolge, gewachsen. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie hat die Wirtschaft um 1,5 % zugenommen. Dennoch blieb das Jahr 2018 damit hinter den Erwartungen zurück.

Die Gründe hierfür liegen in der weltweit schwächeren Konjunktur sowie in diversen Ereignissen, wie Dürreperioden und Absatzprobleme der Automobilindustrie usw.

Im ersten Halbjahr 2018 ist die Thüringer Wirtschaft gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,5 % gewachsen, preisbereinigt um 1,5 % .

Für 2019 wird weiterhin von einem Wachstum ausgegangen, jedoch wird die Wirtschaft in diesem Jahr nur um ca. 1,0 % zunehmen.

Die Verbraucherpreise haben sich, wie auch schon 2017, in 2018 erhöht. Die Inflationsrate lag 2018 bei 1,9 % (2017: 1,8 %). Hauptursache hierfür waren die Energiepreise, vor allem für Heizöl und Kraftstoffe. Bei den Dienstleistungen tragen vor allem die Nettokaltmieten, mit einer Erhöhung von 1,6 % im Vergleich zum Vorjahr, zur Erhöhung der Verbraucherpreise bei.

Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Deutschland

In 2018 kam es, laut Schätzung des Statistischen Bundesamtes, zu einer Zunahme der Bevölkerung auf ca. 83,0 Mio. Einwohner. Trotz der gestiegenen Bevölkerungszahl, sind in 2018 mehr Menschen gestorben, als geboren. Das daraus resultierende Geburtendefizit wurde durch den positiven, dennoch sinkenden, Wanderungssaldo ausgeglichen.

Neben dem Bevölkerungszuwachs ist besonders hervorzuheben, dass der Anteil der älteren Menschen stetig zunimmt. Zum 31.12.2017 lag der Anteil der über 65-Jährigen bei 21,4 %. Ursachen sind vor allem die niedrigen Geburtenraten und die zunehmende Langlebigkeit der Menschen. In 2017 lag der Anteil der über 80-Jährigen bei 6 %, im Jahr 1980 lag dieser noch bei 3 % .

Dieser Trend wird weiter anhalten. Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorberechnung könnte 2060 bereits jeder Dritte älter als 65 Jahre sein und rund jeder Achte wäre über 80 Jahre. Von dieser Entwicklung sind vor allem die Abwanderungsgebiete (z. B. Thüringen) in Deutschland betroffen, da jüngere Menschen die strukturschwachen Regionen zunehmend verlassen. Bereits heute ist die Bevölkerung in Ostdeutschland in vielen Gebieten vergleichsweise alt.

Die Arbeitslosenquote ist in 2018 weiter gesunken und lag im Jahresdurchschnitt bei 5,2 % (2017: 5,7 %). Damit waren ca. 193.000 Menschen weniger arbeitslos als in 2017. Auch im Bereich der Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit ist eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Entsprechend positiv haben sich die Löhne in 2018 entwickelt. Der Nominallohn ist im dritten Quartal 2018, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, um 3,6 % gestiegen. Preisbereinigt verzeichnete der Reallohn eine Steigerung von 1,5 %. Für 2019 wird mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote auf 4,9 % gerechnet. Gleichzeitig steigt die Zahl der Erwerbstätigen und es kommt zu einem Beschäftigungsrekord. Damit verbunden wird eine Zunahme der Nettolöhne um 4,8 % erwartet. Trotz der guten Entwicklungen am Arbeitsmarkt haben die Unternehmen immer stärker mit Fachkräftemangel zu kämpfen, was das gesamtwirtschaftliche Wachstum bremsen kann.

Thüringen

Zum 30.09.2018 hatte Thüringen rund 2,15 Mio. Einwohner. Die Bevölkerung ist somit in 2018, im Vergleich zum 31.12.2017, um ca. 0,34 % gesunken, was auf einen Sterbeüberschuss zurück zu führen ist. Auch ein positiver Wanderungssaldo kann dies nicht ausgleichen. Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich dieser Trend für Thüringen fortsetzen. So rechnet man bis 2040 mit einem Rückgang von 17 % der Bevölkerung.

Aufgrund der Abwanderung im Land Thüringen ist die Thüringer Bevölkerung vergleichsweise alt. Zum 31.12.2017 betrug der Anteil der unter 18- Jährigen in Thüringen gerade mal 15 %. Hingegen nehmen die über 65-Jährigen bereits 25,2 % ein, somit ist jeder Vierte älter als 65 Jahre. Das Durchschnittsalter lag 2016 bei 47 Jahren.

Wie im gesamtdeutschen Trend, ist auch die die Arbeitslosenquote in Thüringen in 2018 gesunken. Diese verzeichnet einen Rückgang von 0,6 % auf 5,5 %. Zum 31.12.2017 lag der Bruttodurchschnittsverdienst bei den Vollbeschäftigten in Thüringen bei 2.459 Euro. Damit ist Thüringen eines der Schlusslichter.

Eisenach

Die Einwohnerzahl der Stadt Eisenach betrug zum 30.09.2018 42.406 Einwohner. Im Vergleich zum 31.12.2017 entstand damit ein Rückgang von 304 Personen.

Zum 31.12.2017 verzeichnete Eisenach einen Anteil von über 65- Jährigen Einwohnern in Höhe von 25,6 %, hingegen nahmen die unter 18 Jährigen 15,2 % ein. Dieser Trend wird sich verschärfen. Laut Demographiebericht wird in 2030 damit gerechnet, dass der Anteil der über 65- Jährigen bei 30,9 % liegen wird, das Durchschnittsalter wird dann bei 48,9 Jahren liegen, die unter 18-Jährigen werden einen Anteil von 14,2 % einnehmen.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland zeigte sich auch in Eisenach. Nach Angaben der IHK wurde im Herbst 2018 die wirtschaftliche Lage von den Unternehmern in

Eisenach als hervorragend eingeschätzt. Ebenso planen 85 % der Unternehmer ihren aktuellen Mitarbeiterstand beizubehalten bzw. sogar auszubauen. Diese aktuell guten Entwicklungen zeigen sich auch in dem Vorhaben der BMW Group das Werk in Eisenach bis 2022 zum weltweit größten Werkzeugbau des Unternehmens auszubauen. Bei einem geplanten Investitionsvolumen von 42 Mio. Euro soll sich die Zahl der Arbeitsplätze um 20 % erhöhen. Zudem sollen 15 neue Ausbildungsplätze bzw. Duale Studienplätze entstehen.

Branchenentwicklung

Der vtw hat zum 31.12.2018 315 Mitglieder, darunter Genossenschaften und kommunale Gesellschaften. In Summe bewirtschafteten die Mitglieder Ende 2017 265.500 Wohnungen in Eigen- und Fremdverwaltung.

Der gesamtwirtschaftliche Trend zeigt sich auch bei der Entwicklung der Mitgliedsunternehmen. Die Gesamtinvestitionen in den Bestand haben in 2017 zugenommen und belaufen sich auf 397 Mio. €.

Die Aufwendungen für getätigte Instandhaltungen sind gestiegen. In 2017 betragen die Instandhaltungskosten im Verhältnis zur Wohnfläche 12,82 €/m² (2016: 12,23 € / m²).

Wohnungsunternehmen müssen heute teilweise mit rund 15 T€ bis 20 T€ rechnen, um eine Wohnung nach Auszug wieder herzurichten.

Ob Neubau oder Sanierung, geplante Maßnahmen sind immer mehr an die vorhandenen Kapazitäten des Bauhandwerkes gebunden. Hohe Nachfrage und knappe Kapazitäten führen häufig zu stark steigenden Preisen. So geben laut Umfrage des vtw „Gutes Wohnen braucht gutes Handwerk“ beispielsweise 65 der Befragten an, dass die Preise im Tischlerhandwerk leicht gestiegen sind, 42 äußern, dass die Preise im Bauhauptgewerbe stark gestiegen sind.

Die Fluktuationsrate (2017: 8,5 %) und die Leerstandsquote (2017: 8,1 %) sind fast unverändert gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden 746 Wohnungen in 2017 abgerissen. Der Hauptgrund für Leerstand ist die mangelnde Nachfrage an Wohnungen.

Deutschlandweit sind Angebot und Nachfrage regional sehr unterschiedlich. In Ballungszentren, mit hoher wirtschaftlicher Aktivität herrscht eine angespannte Lage, Wohnungen sind knapp, Preise für Wohnraum steigen. In anderen Regionen gibt es Leerstände.

Haupteinnahmequelle der Wohnungsunternehmen ist im Wesentlichen die monatliche Sollmiete und damit die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Unternehmen im vtw ist in 2017 um 1,6 % angestiegen und betrug im Dezember 2017 4,93 € / m². Dieses Mietniveau kann nach Einschätzung des vtw langfristig getätigte und geplante Investitionen nicht refinanzieren.

Für Neubauten beträgt die Miethöhe in Eisenach durchschnittlich 6,11 € / m². Demnach müssen in Eisenach durchschnittlich 18,1 % vom Nettoeinkommen für eine 3-Zimmer-

Neubauwohnung aufgewendet werden. Ein Haushalt sollte maximal 27 % seines Einkommens für Wohnen ausgeben. Die Belastung in Eisenach in Höhe von 18,1 % liegt zwar deutlich unter dieser Grenze, wird aber das durchschnittliche Thüringer Bruttoeinkommen berücksichtigt, ist auch Wohnen in Eisenach nicht billig. Da auch die Eisenacher Bevölkerung zunehmend älter wird, wird es in Zukunft deutlich mehr Menschen geben, die sich „Wohnen“ nicht mehr leisten können. So wird davon ausgegangen, dass 27 % der Beschäftigten der Stadt, so wie sie heute arbeiten, eine Rente unterhalb der staatlichen Grundsicherung bekommen.

Laut Pestel-Institut werden in Deutschland bis 2030 3 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Zudem zeigt sich das Problem, dass die zunehmende Anzahl an Rentnern auch zunehmend ärmer wird. So wird erwartet, dass die Anzahl der Senioren, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind von aktuell 3 % auf ca. 25-35 % in den nächsten zwanzig Jahren ansteigen wird.

Ziel für die Zukunft muss demnach sein, barrierearmen Wohnraum durch Um- oder Neubau zu schaffen, der finanziell von den Bürgerinnen und Bürgern getragen werden kann. Dazu werden bundesweit voraussichtlich 50 Milliarden Euro an Investitionen notwendig sein. Dabei muss der Staat bspw. durch Zuschüsse unterstützen. Zudem müssen auch Kommunen ihren Beitrag leisten, in dem sie bspw. auf ihre erwartete Gewinnabführung verzichten. Jeder Euro, der an die Kommunen abgeführt wird, fehlt bei der Sanierung, Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung etc. Vor allem die Bauvorschriften in Deutschland machen es häufig nicht einfach günstigen Wohnraum zu schaffen. So sind die Baupreise seit 2005 um 33 % gestiegen. Daneben haben sich diverse Vorschriften, wie Brandschutz, Schallschutz etc. verschärft, die zusätzlich kostentreibend wirken.

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 sind für die Jahre 2019 - 2026 Investitionen in den sozialen Wohnungsbau von insgesamt ca. 50 Mio. €. Alle geplanten Neubaumaßnahmen werden ebenfalls den Ansprüchen an die Barrierefreiheit genügen und

sowohl dem „altersgerechten“ als auch dem „Familienwohnen“ gerecht werden und gleichzeitig durch die Inanspruchnahme der Förderung des sozialen Wohnungsbaus moderate und sozial verträgliche Mieten garantieren.

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. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2018 liegt mit 3.837,6 T€ (Vorjahr 3.220,8 T€) über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2018 wirkten sich gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Umsatzerlöse (-155,0 T€) sowie die deutlich gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (+1.784,1 T€) negativ aus. Gegenläufig wirken sich die aus der notwendigen Wertaufholung von in Vorjahren auf der Grundlage von Ertragswertberechnungen wertberichtigten Wohnbauten im Anlagevermögen vorgenommene Zuschreibungen in Höhe von 1.571,7 T€ aus. Hierbei handelt es sich um einen Sondereffekt, der zu keinen liquiden Zusatzerträgen führt.

<u>Eigener und verwalteter Bestand</u>	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
	Anzahl	Tm ²	Anzahl	Tm ²
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.900	235	3.939	226
- davon Wohneinheiten	3.867	212	3.906	212
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.824	210	3.891	210
- davon Gewerbeeinheiten	33	23	33	14

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.

Der Rückgang der Anzahl Wohneinheiten um 39 WE zum Vorjahr resultiert aus der Zusammenlegung von Wohnungen beim Umbau der F.-Heckert-Straße und in Eisenach-Nord. In der F.-Heckert-Straße wurden die vorhandenen 1-Raum- und 1,5-Raumwohnungen zusammengelegt aus denen nach der Sanierung 2-Raum- bzw. 2,5-Raum-Wohnungen

entstanden sind. In Eisenach-Nord wurden durch Zusammenlegung 4 rollstuhl- bzw. familiengerechte Wohnungen geschaffen.

Zusätzlich zu den angegebenen eigenen und für Dritte verwalteten Einheiten werden im Rahmen einer kaufmännischen Betreuung 520 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten der Wohnbau Ruhla GmbH und der Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda betreut.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Bewirtschaftung des eigenen Bestandes</u>		
Wohn- und Nutzfläche in Tm ²	235	226
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.723	3.760
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.551	3.687
- davon Gewerbeeinheiten	30	30
Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	90,0	93,6
Durchschnittsgröße in m ²		
- der Wohnungen	57,28	56,81
- der Gewerbeobjekte	784,10	471,2

Die relativ große durchschnittliche Gewerbefläche resultiert daraus, dass sich ca. 83 % der gesamten Nutzfläche (19.625 m²) für Gewerbe auf drei Mietverhältnisse verteilt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Leerstände im eigenen Bestand</u>		
Wohnungen	346	284
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	310	248
Gewerbeeinheiten	2	2

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Leerstandsquoten</u>		
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	9,4	7,6
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	8,5	6,7
Gewerbeeinheiten in %	6,7	6,7

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u>		
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	344,00	323,00

1.6. Lage

1.6.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	117.955,0	90,3	116.154,4	89,3
Verkaufsobjekte	2.999,7	2,3	2.841,8	2,2
Kurzfristiges Vermögen	9.727,0	7,4	11.082,0	8,5
Bilanzsumme	130.681,7	100,00	130.078,2	100,00

Das langfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen in das Anlagevermögen (6.673,7 T€) und Zuschreibungen (1.571,7 T€) sowie durch Umgliederung eines langfristigen Darlehens an verbundene Unternehmen (784,0 T€). Denen stehen planmäßige (4.382,5 T€) und außerplanmäßige (216,8 T€) Abschreibungen sowie Abgänge (2.272,9 T€) gegenüber.

Zugänge und Umgliederungen (309,6 T€), denen Abgänge und Verkäufe (151,7 T€) gegenüberstehen, führten hauptsächlich zum Anstieg des Bestandes an Verkaufsobjekten.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der liquiden Mittel (942,7 T€), der Forderungen aus Vermietung (22,4 T€) und aus Grundstücksverkäufen (71,2 T€), sowie der Umgliederung eines langfristigen Darlehens an verbundene Unternehmen. Eine Zunahme der unfertigen Leistungen (54,4 T€) steht dem gegenüber.

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	77.593,3	59,4	74.624,9	57,4
Langfrist. Fremdkapital	43.279,9	33,1	45.571,8	35,0
Kurzfrist. Fremdkapital	9.808,5	7,5	9.881,5	7,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	130.681,7	100,00	130.078,2	100,00

Das Eigenkapital veränderte sich im Wesentlichen durch das Jahresergebnis 2018 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2017 (842,0 T€). Das langfristige Fremdkapital verringerte sich hauptsächlich durch die planmäßigen (2.259,0 T€) und außerplanmäßigen (2.217,8 T€) Tilgungen sowie Tilgungszuschüssen (60,0 T€) denen Valutierungen von 2.170,0 T€ gegenüberstehen. Darlehen in Höhe von 8.000,0 T€ wurden umgeschuldet.

Die kurzfristigen Fremdmittel verringerten sich geringfügig.

Die Vermögenslage ist geordnet.

1.6.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2018	2017
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.845,5	7.041,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.433,0	7.699,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.988,0	-3.451,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.387,7	-6.443,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.902,8	4.845,5

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt insbesondere die Investitionen und Käufe in das Anlagevermögen wider. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet neben den planmäßigen und außerplanmäßigen Kredittilgungen auch die gezahlten Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel. Denen Valutierungen als Mittelzufluss gegenüberstehen.

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2018 einen Bestand von 3.902,8 T€ aus (Vorjahr: 4.845,5 T€).

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2018 enthält noch Mittel in Höhe von insgesamt 871,5 T€ (Vorjahr 1.023,0 T€), über die die SWG nicht frei verfügen kann. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 871,5 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.

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.

1.6.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2018 liegt mit 3.837,6 T€ (Vorjahr 3.220,8 T€) über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 19.027,1 T€ leicht unter den Erlösen des Vorjahres (19.220,3 T€). Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr von 14.475,2 T€ um 415,6 T€ auf 14.890,8 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus der Zunahme der Sollmieten für Gewerbe (350,4 T€). Durch die Zukäufe der vermieteten Immobilien Ernst-Thälmann-Straße 78a (ehemaliges Jobcenter) und Am Gebräun 1h (Gebäude des ehem. SERO) konnten im Jahr 2018 die Sollmieten für Gewerbe um 228,5 T€ erhöht werden, 111,3 T€ resultieren aus der Fertigstellung der Sanierung und damit verbundener Vollvermietung des Objektes Stregdaer Allee 4. Die Sollmieten für sonstige Einheiten, Gärten, Stellplätze, Garagen, Erbpacht und die Erträge aus Schönheitsreparaturen haben eine Steigerung von 48,2 T€ erfahren, die in erster Linie aus der Steigerung der Erträge aus Schönheitsreparaturen um 41,4 T€ resultieren. Durch Schaffung neuer Stellplätze konnten diese Erträge um 6,3 T€ gesteigert werden, demgegenüber steht der Rückgang der Erträge aus Erbpacht um 7,2 T€ durch den Verkauf eines Erbpachtgrundstückes.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietnachlass und baulicher Mängel sind um 351,2 T€ von 917,3 T€ (Vorjahr) auf 1.268,5 T€ angestiegen. Der deutliche Anstieg der Ertragsminderung wegen Leerstand von 843,4 T€ (Vorjahr) auf 1.094,3 T€ in 2018 resultiert zum einen auf die Rückgabe von Wohnungen für Flüchtlinge. 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.

Die Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten incl. Erlösschmälerungen wegen Leerstand etc. sind um 342,1 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 4.629,85 T€ gesunken.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 287,9 T€ erzielt. Es handelt um den Verkauf von fünf unbebauten Grundstücken.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit (124,8 T€) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (98,8 T€) um 26,0 T€. Die Übernahme der Vertretung für die in Elternzeit befindliche

Geschäftsführerin der Wohnbau Ruhla GmbH durch die SWG hat zur Erhöhung der vereinbarten Verwaltungsgebühr und damit zur Erhöhung der Erlöse geführt.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2018 in Höhe von 163,4 T€ erzielt und liegen damit auf annähernd gleichen Niveau wie im Jahr 2017 (163,1 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 aufgrund der Witterungsbedingungen im Geschäftsjahr 2018 mit 148,4 T€ um 24,1 T€ über den Erträgen des Vorjahres (124,3 T€). Diese Erträge sind „sonnenabhängig“, so dass zukünftig durchaus auch witterungsabhängig mit jährlich schwankenden Erträgen gerechnet werden muss.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich mit insgesamt 2.903,5 T€ um 2.078,3T€ gegenüber dem Vorjahr (825,2 T€) erhöht. Dies ist maßgeblich auf die vorgenommene Zuschreibung von im Anlagevermögen in Vorjahren getätigten außerplanmäßigen Abschreibungen (1.571,7 T€) zurückzuführen. Daneben konnten höhere Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (+ 81,9 T€), sowie aus den Erträgen aus Bearbeitungsgebühren (+45,8 T€), aus der Auflösung von Rückstellungen (+ 279,4 T€) und aus Gutschriften für Versicherungsentschädigungen (+ 367,3 T€) sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen (+109,8 T€) erzielt werden.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es insgesamt gesehen zu einer Erhöhung um 1.784,1 T€ von 8.125,1 T€ im Geschäftsjahr 2017 auf 9.909,1 T€ im Jahr 2018. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich um 107,2 T€ leicht erhöht. Während sich die Heizkosten um 26,4 T€ leicht verringert haben, sind die Aufwendungen für Betriebskosten um 133,7 T€ angestiegen. Dabei haben die Aufwendungen für Müllentsorgung (+16,3 T€), für Hausreinigung (+ 62,7 T€), für Grünanlagenpflege und Winterdienst (+16,8 T€), für Versicherungen (+ 17,0 T€) und für sonstige Betriebskosten wie Wartung von Lüftungsanlagen, Toranlagen u.ä. (+ 19,2 T€) den deutlichsten Anteil an der Erhöhung der Betriebskostenaufwendungen. Geringfügige Minderungen gab es lediglich bei den Aufwendungen für Aufzugsanlagen (-3,4 T€), für Hausmeisterdienste (-1,1 T€) und für Schornsteinreinigungen/-prüfungen (-9,1 T€).

Deutlichen Einfluss auf die Minderung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat die Steigerung der Aufwendungen für Instandhaltung (4.542,7 T€) um 1.603,8 T€ gegenüber dem Vorjahr (2.938,9 T€). Die bereits für 2017 geplante Weiterführung der Fassadensanierungen im Wohngebiet „Stedtfelder Straße“ war aufgrund der sich aus dem Ergebnis der Ausschreibungen ergebenden Kostenprognose verworfen worden. Erneute

Ausschreibungen haben in 2018 zu akzeptableren Baupreisen geführt, so dass die Maßnahmen weiter geführt werden konnten. Aufwendungen von 868,8 T€ für die Fassadensanierungen (+ 791,5 T€) und Mehraufwendungen von 812,3 T€ für die laufende Instandhaltung führten zu einem Instandhaltungsaufwand von insgesamt 4.542,7 T€.

Der Zugang von Verkaufsgrundstücken im Gebiet „Fischweide“ aus dem Anlagevermögen führte zu Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 309,6 T€.

Der Personalaufwand (2.144,5 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.106,1 T€) nur geringfügig erhöht. Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer) ist im Jahr 2018 mit durchschnittlich ca. 39 Mitarbeitern (36,2 VbE), von denen 5 Mitarbeiter (3,2 VbE) in Teilzeit beschäftigt sind, gegenüber 2018 nahezu konstant geblieben. 3 Mitarbeiter sind geringfügig beschäftigt, 4 Auszubildende und 1 Student der Berufsakademie absolvierten ihre Ausbildung im Unternehmen.

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 2018 in Höhe von 4.382,5 T€ (Vorjahr 4.369,1 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau (216,8 T€). Bei den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlagen im Bau handelt es sich um die Abschreibung von Planungskosten für Baumaßnahmen (23,5 T€) von deren Ausführung nunmehr abgesehen wird sowie die Abschreibung von im Vorfeld der Entwicklung und Bebauung des Wohngebietes Fischweide notwendigen Abrisskosten (193,3 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr (803,0 T€) um 126,9 T€ auf 929,9 T€ erhöht. Wesentlichen Anteil an der Erhöhung hatten insbesondere die Abschreibungen auf Mietforderungen (+170,9 T€).

Das Finanzergebnis des Jahres 2018 (-742,4 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-1.097,9 T€) um 355,5 T€ verbessert.

In den Zinserträgen (341,3 T€) enthalten ist die Aufzinsung von 329,4 T€ (Vorjahr 311,8 T€) für die bereits getätigten Anzahlungen auf den im Dezember 2018 getätigten Ankauf des Eigentumsanteils der Stadt Eisenach am Objekt Markt 2-4 (Rathaus), sowie, die Zinserträge aus der Gewährung eines Kontokorrentkredites an die GIS GmbH (7,9 T€).

Die Gewährung eines langfristigen Darlehens an das Tochterunternehmen GIS GmbH führte zu Erträgen aus Wertpapieren und Ausleihungen von 17,9 T€.

Die Zinsaufwendungen haben sich insgesamt um 339,5 T€ auf 1.101,6 T€ (Vorjahr: 1.441,1 T€) verringert. Der Rückgang der Aufwendungen ist in erster Linie auf die vorgenommenen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen zurückzuführen.

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.

1.6.4. 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 aber voraussichtlich nicht mehr in den Größenordnungen über 2,0 Mio. € wie in den vergangenen zwei Geschäftsjahren bewegen werden. Die SWG geht davon aus, dass sich in den kommenden Jahren insbesondere die sog. „2. Sanierungswelle“ auf das Jahresergebnis dämpfend auswirken wird.

1.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität			2018	2017
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{bilanz. Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	59,3	57,3
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanz. Eigenkapital}}$	%	4,9	4,3
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}+\text{Zinsen}}{\text{bilanz. Gesamtkapital}}$	%	3,8	3,6
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	6.272,4	6.850,3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
durchschnittliche Sollmiete je qm	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- u. Nutzfläche} \times 12}$	€	5,41	5,46

Fluktuationsrate = Mieterauszüge % 11,8 11,8
Anzahl der Mieteinheiten

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2018 positiv.

1.8. Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2018 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2017	31.12.2018	Planwert 2018	Bewertung
Umsatzerlöse	19.758,3 T€	19.603,2 T€	19.305,3 T€	Verringerung zum Vorjahr, Planwert überschritten
- davon aus Hausbewirtschaftung	19.220,3 T€	19.027,1 T€	18.950,3 T€	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	23,3 T€	212,2 T€	-99,5 T€	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken durch Zukauf (Verkäufe werden nicht gezeigt)
Sonstige betriebliche Erträge	825,2 T€	2.903,5 T€	183,2 T€	Planwert überschritten durch Zuschreibung im AV
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.469,6 T€	10.238,5 T€	9.503,7 T€	Erhöhung zum Vorjahr und Planwert durch höhere Instandhaltung und Betriebskosten
- davon aus Hausbewirtschaftung	8.125,1 T€	9.909,1 T€	9.231,0 T€	
Rohergebnis	12.137,1 T€	12.480,3 T€	9.885,3 T€	
Personalaufwand	2.106,1 T€	2.144,5 T€	2.201,1 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch Tarifierhöhung und Leistungszulagen Planwert unterschritten
Abschreibungen	4.369,1 T€	4.599,4 T€	4.270,5 T€	Erhöhung zum Vorjahr und Planwert durch außerpl. Afa
sonstige betriebliche Aufwendungen	803,0 T€	929,9 T€	919,0 T€	Steigerung zum Vorjahr und zum Plan durch erhöhte Abschreibung Miete
Erträge aus Ausleihungen	0,00 T€	17,9 T€	0,00	Umgliederung aus Sonstigen Zinsen u. ähnlichen Erträgen
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	343,1 T€	341,3 T€	352,4 T€	Erhöhung der Zinserträge zum Vorjahr und Planwert
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.441,1 T€	1.101,6 T€	1.591,2 T€	Rückgang zum Vorjahr; Planwert durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgung unterschritten
Steuern vom Einkommen und Ertrag	463,8 T€	181,9 T€	133,0 T€	Geringeres steuerliches Jahresergebnis führt zu geringerer Steuerverpflichtung;
Ergebnis nach Steuern	3.297,2 T€	3.882,2 T€	1.122,8 T€	
Sonst. Steuern	76,4 T€	44,6 T€	37,3 T€	Überschreitung Planwert wegen Erhöhung von Grundsteuern
Jahresergebnis	3.220,8 T€	3.837,6 T€	1.085,5 T€	

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Jahresergebnis sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch gegenüber dem Plan deutlich überschritten. Das Ergebnis wird insbesondere durch Zuschreibungen im Anlagevermögen, aber auch durch die Auflösung von Rückstellungen, deutlich angestiegenen Aufwendungen für Abschreibung auf Mietforderungen sowie deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst.

Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2018 bis 2035 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2017 sowie der per 31.10.2018 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Für 2019 wird im Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 894,3 T€ bei Umsatzerlösen von 19.258,4 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 3.823,6 T€ gerechnet.

Der tendenziell wieder etwas ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Investitionsplan für 2019 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 12.187,0 T€ vorgesehen, deren Finanzierung mit 3.249,3 T€ aus Eigenmitteln, 4.937,7 T€ aus Förderkrediten des Landes Thüringen für sozialen Wohnungsbau und 4.000,0 T€ durch Aufnahme von KfW – Darlehen erfolgen soll. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten (Zustimmung des Stadtrates zu Darlehensaufnahmen) sind die Darlehensaufnahmen für Investitionen im Finanzierungsplan als Maximalbetrag zu verstehen.

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.

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 Kennzifferauswertung entstandene bzw. möglicherweise entstehende Risiken zeitnah erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Derzeit sind für ein Darlehensvolumen von ca. 9 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 des Flüchtlingszustromes hatte die Gesellschaft in 2016 nur geringen strukturellen Leerstand vorzuweisen. Mit dem Abmindern der Zuwanderungen von Flüchtlingen nach

Deutschland und der Abwanderung von Flüchtlingen mit Bleibe- bzw. Asylrecht in größere Städte und Ballungszentren hat sich auch in Eisenach die Nachfrage nach Wohnraum für Flüchtlinge deutlich reduziert. Ein Großteil der Wohnungen, die durch die Stadt Eisenach zur Erstunterbringung von Flüchtlingen von der SWG angemietet worden sind, wurden aufgrund des geringeren Bedarfs zwischenzeitlich wieder zurückgegeben und somit hat die Leerstandsquote im Jahr 2018 eine deutliche Steigerung erfahren, die aber schon in den Planungen berücksichtigt wurde.

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 2018 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2017 eine Gewinnausschüttung von 842,0 T€ an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2019 sollen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2018 ebenfalls 842,0 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, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, die bisherige positive Entwicklung 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 2025/2026 insgesamt ca. 50 Mio. € in den Neubau von Wohnungen an verschiedenen Standorten in Eisenach zu investieren. Durch die Finanzierung aus Mitteln des sozialen

Wohnungsbaus des Landes Thüringen können den zukünftigen Mietern moderne, den heutigen Standards entsprechende Wohnungen zu moderaten und bezahlbaren Mieten angeboten werden.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft verwendet zum 31.12.2018 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 2018 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 29. März 2019

Wilhelm G. Wagner
Geschäftsführer