

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.730 Wohnungen, von denen 3.585 Wohnungen in den vergangenen Jahren saniert wurden. 145 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 31.12.2017 insgesamt 7,6 %, im um den Abriss bereinigten Bestand 6,7 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 6,2 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 42,1 % 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 173 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.

Wirtschaftsbericht

1.5. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.5.1. Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation (+3,9 %), Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+2,9 %), produzierendes Gewerbe (+2,5 %) und Baugewerbe (+2,2 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016. Das ist die höchste Teuerungsrate in den vergangenen fünf Jahren. Hauptursache für diese Entwicklung sind die gestiegenen Preise für Energie, insbesondere die Preise für leichtes Heizöl (+16,0 %) und Kraftstoffe (+6,0 %). Die Nettokaltmieten stiegen in 2017 um 1,6 %.

Für 2018 setzt sich der Aufwärtstrend fort. So rechnen laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft mehr als zwei Drittel der befragten Branchenverbände mit einer Ausweitung der Produktion in 2018. Damit geht der Aufschwung in sein zehntes Jahr in Folge. Auch die Investitionspläne der Betriebe zeugen von einem ungewöhnlich starken Optimismus. Jeder zweite Wirtschaftszweig will die Investitionen hochfahren. Ebenso rechnen Handwerk und Baugewerbe mit einem höheren Produktionsergebnis als 2017. Auch der Immobilienboom hält in 2018 weiter an. Der erwartete Trend für 2018 spiegelt sich auch in dem Jahreswirtschaftsbericht 2018 der Bundesregierung wider. Es wird in 2018 mit einem Anstieg des BiP von 2,4 % gerechnet.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007.

1.5.2. Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2016 nahm nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 346.000 Personen (+0,4 %) zu und lag am Jahresende bei 82,5 Millionen. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498.000 Personen, bei einem gleichzeitigen Geburtendefizit. Bis zum Jahresende 2017 ist die Bevölkerung Deutschlands voraussichtlich weiter auf mindestens 82,8 Millionen Menschen angestiegen.

Der Freistaat Thüringen verzeichnete im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31.12.2016 hatte der Freistaat nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.158.128 Einwohner. Die Einwohnerzahl Thüringens sank somit um 12.586 Personen bzw. 0,6 %. Das ist der anteilig höchste Rückgang im Vergleich aller Bundesländer. Ursächlich hierfür sind ein Wanderungsverlust in Höhe von 2.254 Personen und ein Sterbefallüberschuss von 9.837 Personen. In Relation zur Gesamteinwohnerzahl hatten die kreisfreien Städte Jena (0,7 %), Erfurt (0,5 %) und Eisenach (0,4 %) die höchsten Einwohnergewinne.

Laut Veröffentlichung der Stadt Eisenach hat sich der Trend in Eisenach positiv weiter entwickelt. Aktuell verzeichnet die Stadt 43.006 Einwohner.¹

Insgesamt gab es 2015 in Thüringen 1,1 Millionen Haushalte, in denen 2,2 Millionen Menschen lebten. Die Mehrzahl der Thüringer (79 %) lebte 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 bei 2 %, der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg auf mehr als 40 %. Damit setzt sich der Trend zu kleineren Haushalten weiter fort.

Nach der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 stark reduzieren. Dies ist vor allem auf den Sterbefallüberschuss zurückzuführen. Auch Wanderungsgewinne werden langfristig die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können. Zudem wird die Thüringer Bevölkerung immer älter. 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. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Zum 31.12.2016 lebten in Eisenach 10.876 Menschen die älter als 65 Jahre sind. Das entspricht einem Anteil an der Gesamteinwohnerzahl von Eisenach (42.588, 31.11.2016) von 25,5 %. Der Anteil der unter 25-jährigen lag hingegen bei nur 20 %. Nach aktuellen Zahlen der Stadt Eisenach² liegt der Anteil der über 65-jährigen sogar bei 31,85 %. Grund hierfür ist wohl die bessere Infrastruktur und die seniorengerechten Betreuungsmöglichkeiten im Vergleich zum Umland, wodurch Senioren vermehrt in die Stadt ziehen.

¹ www.eisenach.de/service/pressemitteilungen/pressemitteilung-im-detail/positiver-trend-eisenach
vom 03.11.2017

² www.eisenach.de/service/pressemitteilungen/pressemitteilung-im-detail/positiver-trend-eisenach
vom 03.11.2017

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 2018 - 2021 neben dem Neubau zwei größerer Wohnanlagen in der Innenstadt von Eisenach und im „Thälmann – Viertel“, die mit barrierefreien Wohnungen ausgestattet sind und im Parterre Räumlichkeiten für eine betreute Wohngruppe enthalten, weitere Anlagen für barrierefreies Wohnen in der Katharinenstraße , Kapellenstraße und Stedtfelder Straße. Alle für die nächsten Jahre geplanten Neubaumaßnahmen werden aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert, und 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.

1.5.3. Branchenentwicklung

Der vtw hat derzeit 213 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 55 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2017 rund 265.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.500 eigene und 15.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2016 auf rund 375 Mio. € (2015: 368 Mio. €) Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2016 mit 174,6 Mio. € deutlich über dem Niveau des Jahres 2015 mit 160 Mio. €. Auch für die kommenden Jahre wird mit einem Anstieg gerechnet.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche zeigt sich für das Jahr 2016 ein durchschnittlicher Wert von 12,23 €/m². Im Jahr 2005 lag der Wert noch bei 7,17 €/m. Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus.

Die Aufwendungen für Modernisierung stiegen nach zwei Jahren des Rückgangs im Jahr 2016 erstmals wieder an und erreichten 113,4 Mio. €

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2016 4,85 €/m² (Dezember 2015 4,78 €/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,5 %. Die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten lagen zum selben Zeitpunkt bei 1,11 €/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,12 €/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2016 mit 8,1 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Absolut hat der Leerstand sogar um 160 Wohnungen in 2016 auf 21.670 abgenommen. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass im Jahr 2016 insgesamt 525 Wohnungen abgerissen wurden. Hauptgrund für den Leerstand ist die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 41 %. Wegen Mieterwechsel stehen 19 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen stehen 12 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 9 %, wegen geplantem Rückbau stehen 8 % leer.

Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind die Mieteinnahmen, von deren Höhe die wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen unmittelbar abhängen.

Die Fluktuationsrate (Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand) hat sich in den vergangenen fünf Jahren leicht erhöht. Der Mittelwert insgesamt liegt bei 8,5 %.

Die Neuvermietungsquote (Verhältnis von neu abgeschlossenen Mietverträgen zu gekündigten Mietverträgen) liegt im Durchschnitt mit 99,1 % unter einem ausgeglichenen Verhältnis, d. h. es erfolgen mehr Kündigungen als Wohnungen wieder vermietet werden, was zu einem Anstieg des Leerstandes führt.

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand ist zunächst festzustellen, dass der Median mit 16,42 €/m² deutlich unter dem in der Arbeitshilfe des GdW genannten Schwellenwert von 20,00 €/m² liegt. Formal betrachtet, wäre dies ein Alarmsignal. Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung in den neuen Bundesländern ist dieser Wert nachvollziehbar. In der

Vergangenheit wurde sehr viel in die Modernisierung der Bestände investiert und entsprechend aktiviert.

Im Durchschnitt aller beteiligten Unternehmen betragen die Verwaltungskosten 379 € je Wohnung im Jahr 2016. Die Höhe der Verwaltungskosten in einzelnen Unternehmen unterscheidet sich teils erheblich und hängt u.a. von der Unternehmenspolitik und der Zuordnung einzelner Kostenpositionen zur Verwaltung ab.

Auch im Jahr 2016 hat sich der Trend einer sinkenden Zinsquote (Verhältnis Zinsen zu Mieteinnahmen), bezogen auf die vereinnahmten Mieten, fortgesetzt. So verzeichnet diese in 2016 15 %. Hier wirken sich das niedrige Zinsniveau, sowie die fortschreitenden Tilgungen aus. Die Kapitaldienstquote (43 %) sinkt nicht im gleichen Maß wie die Zinsquote. Deutlich wird, dass die Mehrzahl der Unternehmen eine zügige Entschuldung durch entsprechende Tilgungen anstrebt.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote stieg von 52,4 % im Jahr 2015 auf 53,8 % im Jahr 2016. Korrespondierend mit dem Anstieg der Eigenkapitalquoten ist eine Verringerung der Objektverschuldung von 259 €/m² im Jahr 2012 auf 209 €/m² im Jahr 2016 zu verzeichnen.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten aus Sicht des VtW einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die teilweise auch über gehobenen Standard verfügen. Letztere machen allerdings nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes aus. Die Wohnungsunternehmen im VtW waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie.

Die Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Im Unterschied zu den Herausforderungen in den 90er Jahren ist die Ausgangsbasis derzeit besser. Zum einen verfügen die Unternehmen über einen großen Erfahrungsschatz, zum anderen konnten sich viele Unternehmen wirtschaftlich stabilisieren. Hinzu kommen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen. Auf der anderen Seite erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen nicht auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen steigt zunehmend. Eine wachsende Zahl der

Rentner wird aber aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann.

Wichtig sind entsprechende politische Rahmenbedingungen. Dies bedeutet u. a. leistbare Anpassungen im Wohnungsbestand ohne überfrachtete technische Anforderungen als Basis für den Erhalt preiswerter Mieten. Auch bedarf es, so wie in den 90er und zu Beginn der 2000er Jahre, weiterer politischer Unterstützung in Form zielgerichteter Förderprogramme, zum einen für die Bewältigung des erneuten strukturellen Wandels und zum anderen für die Ertüchtigung der Wohnungen für die ständig steigende Zahl älterer Menschen. Das Barriere-reduzierungsprogramm des Freistaates Thüringen leistet hier wertvolle Hilfe.

1.6. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2017 liegt mit 3.220,8 T€ (Vorjahr 2.158,2 T€) deutlich über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2017 wirkten sich die gestiegenen Umsatzerlöse (+512,9 T€), gestiegene sonstige betriebliche Erträge (+195,3 T€) sowie die gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (-947,8 T€) positiv aus. Das Ergebnis des Jahres 2017 wurde durch die notwendige Zuschreibung von in Vorjahren getätigter Sonderabschreibung im Anlagevermögen über 442,6 T€ und durch ins kommende Jahr verschobene Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst.

<u>Eigener und verwalteter Bestand</u>	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	Anzahl	Tm ²	Anzahl	Tm ²
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.967	226	3.872	225
- davon Wohneinheiten	3.934	212	3.843	208
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.891	210	3.796	206
- davon Gewerbeeinheiten	33	14	29	15

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.

<u>Bewirtschaftung des eigenen Bestandes</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Wohn- und Nutzfläche in Tm ²	226	225
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.760	3.718
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.687	3.644
- davon Gewerbeeinheiten	30	27
Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	93,6	92,6
Durchschnittsgröße in m ²		
- der Wohnungen	56,81	56,45
- der Gewerbeobjekte	471,2	487,45

Die relativ große durchschnittliche Gewerbefläche resultiert daraus, dass sich ca. 78 % der gesamten Nutzfläche (12.964 m²) für Gewerbe auf zwei Mietverhältnisse verteilt.

<u>Leerstände im eigenen Bestand</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Wohnungen	284	251
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	248	213
Gewerbeeinheiten	2	2

<u>Leerstandsquoten</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	7,6	6,8
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	6,7	5,8
Gewerbeeinheiten in %	6,7	7,4

<u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	329,00	388,00

1.7. Lage

1.7.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	116.154,4	89,3	116.474,4	88,4
Verkaufsobjekte	2.841,8	2,2	2.721,4	2,1
Kurzfristiges Vermögen	11.082,0	8,5	12.518,6	9,5
Bilanzsumme	130.078,2	100,00	131.714,4	100,00

Das langfristige Vermögen verminderte sich insbesondere durch planmäßige Abschreibungen (4.369,2 T€). und Abgänge (190,3 T€), denen Zugänge (3.765,2 T€) und Zuschreibungen (422,6 T€) gegenüberstehen.

Zugänge (326,3 T€), denen Abgänge und Verkäufe (134,6 T€) und Teilwertabschreibungen (54,2 T€) gegenüberstehen, führten hauptsächlich zum Anstieg des Bestandes an Verkaufsobjekten.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der liquiden Mittel (2.196,1 T€). Weiterhin gibt es eine Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (279,8 T€), aus verbundenen Unternehmen (454,0 T€), aus Vermietung (55,8 T€) und Verkauf von Grundstücken (53,0 T€).

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	74.624,9	57,4	72.245,9	54,9
Langfrist. Fremdkapital	45.650,9	35,1	49.787,5	37,8
Kurzfrist. Fremdkapital	9.802,4	7,5	9.681,0	7,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	130.078,2	100,00	131.714,4	100,00

Das Eigenkapital veränderte sich im Wesentlichen durch das Jahresergebnis 2017 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2016 (842,0 T€). Das langfristige Fremdkapital verringerte sich hauptsächlich durch die planmäßigen (2.415,2 T€) und außerplanmäßigen (3.574,4 T€) Tilgungen, denen Valutierungen von 1.774,0 T€ gegenüberstehen. Darlehen in Höhe von 3.000,0 T€ wurden umgeschuldet. Der Rückgang der kurzfristigen Fremdmittel ist vorwiegend auf niedrigere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (263,1 T€) und Erhaltene Anzahlungen (92,4 T€) zurückzuführen; denen eine Erhöhung bei den Steuerrückstellungen (388,5 T€) und den Verbindlichkeiten aus Vermietung (24,4 T€) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

1.7.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2017	2016
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.041,6	6.293,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.699,0	7.568,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.451,7	-2.755,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.443,4	-4.065,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.845,5	7.041,6

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt 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 gegenüberstehen.

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2017 einen Bestand von 4.845,5 T€ aus (Vorjahr: 7.041,6 T€).

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2017 enthält noch Mittel in Höhe von insgesamt 1.023,0 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 sowie 151,5 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 2017 liegt mit 3.220,8 T€ (Vorjahr 2.158,2 T€) deutlich über dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Das Ergebnis wurde durch die Zuschreibung einer in Vorjahren getätigten Abschreibung auf Anlagevermögen von 442,6 T€ sowie niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen maßgeblich beeinflusst.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zeigen mit 19.220,3 T€ eine leichte Steigerung um 253,1 T€ gegenüber dem Vorjahr (18.967,2 T€). Die Sollmieten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr von 14.712,5 T€ um 109,0 T€ auf 14.821,5 T€ erhöht. Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietnachlass und baulicher Mängel sind in Höhe von 793,5 T€ (Vorjahr 574,2 T€) angefallen und sind damit um 219,3 T€ angestiegen. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten incl. Erlösschmälerungen wegen Leerstand etc. sind um 363,3 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 4.971,6 T€ gestiegen.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 276,1 T€ erzielt. Es handelt um den Verkauf von zwei unbebauten und drei Grundstücken mit aufstehenden Bauten.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit (98,8 T€) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (109,0 T€) um 10,2 T€.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2017 in Höhe von 163,1 T€ erzielt und liegen damit auf annähernd gleichen Niveau wie im Jahr 2016 (169,2 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 2017 mit 124,3 T€ nochmals unter den Erträgen des Vorjahres (132,7 T€). Diese Erträge sind „sonnenabhängig“, so dass zukünftig durchaus auch witterungsabhängig mit jährlich schwankenden Erträgen gerechnet werden muss.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (195,3 T€) ist maßgeblich auf die Erträge aus den Zuschreibungen (442,6 T€) zurückzuführen, denen niedrigere Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (266,1 T€) gegenüberstehen.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es insgesamt gesehen zu einer Minderung um 947,8 T€ von 9.072,5 T€ im Geschäftsjahr 2016 auf 8.124,7 T€ im Jahr 2017. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich um 158,8 T€ verringert.

Deutlichen Einfluss auf die Minderung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat die Verringerung der Aufwendungen für Instandhaltung (2.938,9 T€) um 781,6 T€ gegenüber dem Vorjahr (3.720,5 T€). Im Vorjahr war in den Instandhaltungsaufwendungen der Aufwand für Modernisierungsmaßnahmen, der sich insbesondere auf die Erneuerung der Wärmedämmfassaden im Wohngebiet „Stedtfelder Straße“ bezogen hat, in Höhe von 560 T€ enthalten. Diese Maßnahmen sollten im Jahr 2017 fortgesetzt werden. Die Ausschreibungsergebnisse haben eine Kostenprognose ergeben, die zur Verwerfung der Ausschreibung und Verschiebung der Maßnahmen ins folgende Jahr geführt hat.

Die Betriebs- und Heizkosten bewegen sich mit 4.898,7 T€ etwas unter dem Niveau des Vorjahres (5.057,5 T€). Sowohl die Heizkosten (1.892,6 T€) als auch die „kalten“ Betriebskosten (3.006,0 T€) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Zukauf von Verkaufsgrundstücken im Gebiet „Fischerstadt“ führte zu Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 326,3 T€.

Der Personalaufwand (2.106,1 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.092,1 T€) nur geringfügig erhöht. Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer) ist im Jahr 2017 mit durchschnittlich ca. 38,5 Mitarbeitern (36,6 VbE), von denen 5,5 Mitarbeiter (3,6 VbE) in Teilzeit und 4 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt sind, leicht gestiegen. Ab Januar 2017 sind zusätzlich zu den beschäftigten Hausmeistern 3 Mitarbeiter eingestellt worden, die insbesondere Handwerkerarbeiten bei Sanierungen/Modernisierungen übernehmen. Damit soll dem zunehmenden Mangel an Bauhandwerkern entgegen gewirkt werden und Kosteneinsparungen für Bauleistungen von Dritten erwirkt werden. Ein Student der Berufsakademie und drei Auszubildende, haben bis 31.12.2017 im Unternehmen ihre Ausbildung absolviert. 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 2017 in Höhe von 4.369,1 T€ (Vorjahr 4.287,4 T€).

Das Finanzergebnis des Jahres 2017 (-1.097,9 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-1.257,9 T€) um 160,0 T€ verbessert.

Die Zinserträge sind mit 343,1 T€ gegenüber dem Vorjahr (301,9 T€) leicht gestiegen. In den Erträgen enthalten ist die Aufzinsung von 311,8 T€ (Vorjahr 295,1 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 118,8 T€ auf 1.441,1 T€ (Vorjahr: 1.559,9 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.

1.7.4. 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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität			2017	2016
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{bilanz. Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	58,0	55,5
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanz. Eigenkapital}}$	%	4,9	3,2
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsen}}{\text{bilanz. Gesamtkapital}}$	%	3,9	3,0
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	7.029,7	6.231,7

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

2017 2016

Durchschnittliche Sollmiete je qm	=	<u>Sollmieten</u> qm Wohn- u. Nutzfläche x 12	€	5,45	5,45
Fluktuationsrate	=	<u>Mieterauszüge</u> Anzahl der Mieteinheiten	%	11,8	11,2

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2017 positiv.

1.9. Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2017 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2016	31.12.2017	Planwert 2017	Bewertung
Umsatzerlöse - davon aus Hausbewirtschaftung	19.245,3 T€ 18.967,2 T€	19.758,3 T€ 19.220,3 T€	19.010,1 T€ 18.635,1 T€	Erhöhung zum Vorjahr, Planwert überschritten
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	487,8 T€	23,3 T€	-47,2 T€	Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Erhöhung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken durch Zukauf (Verkäufe werden nicht gezeigt)
Sonstige betriebliche Erträge	629,9 T€	825,2 T€	61,4 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch Zuschreibung im AV von 442,6 T€, Planwert überschritten
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - davon aus Hausbewirtschaftung	9.090,7 T€ 9.072,5 T€	8.469,2 T€ 8.124,6 T€	9.251,7 T€ 9.231,0 T€	Verringerung zum Vorjahr und Planwert durch geringere Instandhaltung (Verschiebung von Maßnahmen ins Folgejahr)
Rohergebnis	11.272,3 T€	12.137,6 T€	9.772,6 T€	
Personalaufwand	2.092,1 T€	2.106,1 T€	2.191,0 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch zusätzliches Personal und Tariferhöhung Planwert unterschritten
Abschreibungen	4.287,4 T€	4.369,1 T€	4.411,2 T€	Leichte Erhöhung zum Vorjahr, Planwert unterschritten
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.261,4 T€	803,4 T€	741,7 T€	Deutlicher Rückgang zum Vorjahr (Wegfall Sonder- effekt Zustificung) Planwert leicht überschritten
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	301,9 T€	343,1 T€	334,9 T€	Erhöhung zum Vorjahr und Planwert
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.559,9 T€	1.441,1 T€	1.529,3 T€	Rückgang zum Vorjahr; Planwert durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgung unterschritten
Steuern vom Einkommen und Ertrag	173,5 T€	463,8 T€	133,0 T€	Erhöhung des Jahresergebnisses sowie Steuernachzahlung aufgrund der Betriebsprüfung führt zu höherer Steuerpflichtung;
Ergebnis nach Steuern	2.199,9 T€	3.297,2 T€	1.101,3 T€	
Sonst. Steuern	41,7 T€	76,4 T€	47,3 T€	Überschreitung Planwert wegen Zinsen auf Steuernachzahlung
Jahresergebnis	2.158,2 T€	3.220,8 T€	1.054,0 T€	

Im Geschäftsjahr 2017 konnte das Jahresergebnis sowohl zum Vorjahr als auch zum Plan deutlich erhöht werden. Das Ergebnis wird durch die Zuführung von in Vorjahren getätigter Sonderabschreibung von 442,6 T€ sowie niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen maßgeblich beeinflusst.

Nachtragsbericht

Im Jahr 2017 wurde durch das Finanzamt Mühlhausen eine steuerliche Betriebsprüfung begonnen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2017 war die Prüfung noch nicht beendet. Einer ersten Berechnung des Betriebsprüfers zufolge wird es mit Abschluss der Prüfung zu einer Steuernachforderung incl. Zinsen von maximal ca. 252 T€ kommen. Die Nachforderung betrifft sowohl Umsatz-, Gewerbe- als auch Körperschaftssteuer für die Jahre 2011 bis 2015. In Höhe des Betrages wurden Rückstellungen im Jahresabschluss 2017 gebildet.

2. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2017 bis 2027 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2016 sowie der per 31.10.2017 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Für 2018 wird im Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.135,5 T€ bei Umsatzerlösen von 19.355,3 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 4.147 T€ gerechnet. Der tendenziell wieder etwas ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Investitionsplan für 2018 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 11.914,0 T€ vorgesehen, deren Finanzierung mit 6.387,0 T€ aus Eigenmitteln, 3.920,0 T€ aus Förderkrediten des Landes Thüringen für sozialen Wohnungsbau und 1.607,0 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.

3.2. 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.)

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. 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 im Jahr 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 2017 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 2017 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2016 eine Gewinnausschüttung von 842,0 T€ an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2018 soll aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2017 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 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 2021/2022 insgesamt ca. 49 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 31.12.2017 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 2017 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 05. April 2018

Wilhelm G. Wagner
Geschäftsführer