

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

### **1. Grundlage der Gesellschaft**

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

#### **1.1. Geschäftsmodell der Gesellschaft**

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

Wesentliche Veränderungen im Geschäftsmodell gegenüber dem Vorjahr sind nicht zu verzeichnen. Hinsichtlich Organisation und Personalstruktur gab es im Geschäftsjahr 2019 ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen.

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

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.663 Wohnungen, von denen 3.551 Wohnungen in den vergangenen Jahren saniert wurden. 112 Wohnungen befinden sich im unsanierten Zustand, davon sind 14 Wohnungen zum Abriss vorgesehen. Daneben befinden sich im eigenen Bestand 31 Gewerbeeinheiten.

Der Leerstand im eigenen Bestand betrug per 31.12.2019 insgesamt 9,6 %, im um den Abriss bereinigten Bestand 9,4 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 9,1 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 25,0 % 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 213 Wohnungseinheiten und 14 Gewerbeeinheiten im Auftrag Dritter treuhänderisch bzw. als Wohnungseigentum. Daneben nimmt die SWG die kaufmännische und Teile der wohnungswirtschaftlichen Verwaltung für die Wohnbau Ruhla GmbH (WBR) und für die Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda (WOG) wahr.

### **1.4. Ziele und Strategien**

Nach den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik befinden sich in der Stadt Eisenach 24.531 Wohnungen (Stand 31.12.2018). Davon befinden sich mit ca. 3.700 Wohnungen ca. 15 % im Bestand der SWG. Neben der AWG (ca. 2.500 Wohnungen) ist damit die SWG größter Wohnungsanbieter in der Stadt Eisenach.

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

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 2.1.1. Konjunkturelle Entwicklungen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2019, das zehnte Jahr infolge, gewachsen. Nach Angaben hat die Wirtschaft um 0,6 % gegenüber 2018 zugenommen. Dennoch blieb das Jahr 2019 hinter den Erwartungen zurück und war im Vergleich zum Vorjahr deutlich abgeschwächt.

Im ersten Halbjahr 2019 ist die Thüringer Wirtschaft gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 2,9 % gewachsen, preisbereinigt um 0,6 %. Positiv wirkten sich vor allem das Baugewerbe, das Gesundheits- und Sozialwesen und der Handel aus.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt, wie auch schon 2018, in 2019 erhöht. Die Inflationsrate lag 2019 bei 1,4 % (2018: 1,8 %). Hauptursache hierfür waren die Energiepreise, vor allem für Erdgas und Strom. Bei den Dienstleistungen tragen vor allem die Nettokaltmieten, mit einer Erhöhung von 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr, zur Erhöhung der Verbraucherpreise bei.

#### 2.1.2. Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

In 2019 kam es zu einer Zunahme der Bevölkerung in Deutschland um 200.000 auf ca. 83,2 Mio. Einwohner. Damit wurde ein neuer Höchststand erreicht.

Das zentrale Ergebnis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ist ein zu erwartender Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl. Im Jahr 2035 wird die Bevölkerung im Erwerbsfähigen Alter auf 45,8 bis 47,4 Mio. Menschen schrumpfen (2018: 51,8 Mio.). Die Anzahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren wird bis 2039 auf 21 Mio. Menschen steigen (2018: 15,9 Mio.).

Zum 30.09.2019 hatte Thüringen rund 2,13 Mio. Einwohner. Die Bevölkerung ist somit im Verlauf 2019 um ca. 0,41 % gesunken, was auf einen Sterbeüberschuss zurück zu führen ist. Auch ein leicht positiver Wanderungssaldo kann dies nicht ausgleichen. Aufgrund der bisherigen Abwanderung im Land Thüringen ist die Thüringer Bevölkerung vergleichsweise alt. Zum 31.12.2018 betrug der Anteil der unter 18- Jährigen in Thüringen gerade mal 15,13 %. Hingegen nehmen die über 65-Jährigen bereits 25,72 % ein, somit ist jeder vierte älter als 65 Jahre.

Wie im gesamtdeutschen Trend, ist auch die die Arbeitslosenquote in Thüringen in 2019 gesunken. Noch nie waren seit 1991 so wenig Menschen arbeitslos wie 2019. Diese verzeichnet einen Rückgang auf 5,3 %. Wie stark sich die Corona – Krise auf die Arbeitslosigkeit in Deutschland und Thüringen ab 2020 auswirkt, kann jetzt noch nicht

abgeschätzt werden. Es wird jedoch mit einschneidenden Auswirkungen auf die Wirtschaft und damit auch auf den Arbeitsmarkt zu rechnen sein.

Zum 31.12.2018 lebten im Wartburgkreis 123.025 Einwohner. Der Anteil der Menschen, die älter als 65 Jahre sind lag bei 25,40 %. Hingegen lag der Anteil der unter 18-Jährigen bei nur 15,23 %. Auch hier zeichnet sich der Trend in Deutschland ab. Die Menschen werden zunehmend älter.

Abwanderung und das zunehmende Alter der Thüringer Bevölkerung führen laut Pflegevorausberechnung dazu, dass bis zum Jahr 2040 mit einem Anstieg der pflegebedürftigen um 30 % zu rechnen ist, was rund 149.900 Menschen entspricht.

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

### **Gesamte Einwohnerzahl 42.370**

0-18 Jahre	6.486 Einwohner
19-30 Jahre	4.525 Einwohner
31-50 Jahre	10.673 Einwohner
51-65 Jahre	9.721 Einwohner
65 Jahre u. älter	10.965 Einwohner

### **2.1.3. Branchenentwicklung**

Der vtw hat zum 31.12.2019 314 Mitglieder, darunter Genossenschaften und kommunale Gesellschaften. In Summe bewirtschaften die Mitglieder Ende 2018 insgesamt 265.200 Wohnungen in Eigen- und Fremdverwaltung.

Der Gesamtwirtschaftliche Trend zeigt sich auch bei der Entwicklung der Mitgliedsunternehmen. Die Gesamtinvestitionen in den Bestand haben in 2018 zugenommen und belaufen sich auf 411,2 Mio. €.

Die Aufwendungen für getätigte Instandhaltungen sind gestiegen. In 2018 betragen die Instandhaltungskosten zur Wohnfläche ins Verhältnis gesetzt 14,46 € / m<sup>2</sup> (2017: 12,82 € / m<sup>2</sup>). Hier wird deutlich, dass auch dort instand gesetzt wird, wo die letzten Instandsetzungen länger zurück liegen. Andererseits müssen Wohnungsunternehmen heute mit rund 15 T€ bis 20 T€ rechnen, um eine Wohnung nach Auszug wieder herzurichten.

Haupteinnahmequelle der Wohnungsunternehmen sind im Wesentlichen die Mieten. Die mittlere monatliche Sollmiete der eigenen Wohnungen beträgt in 2018 4,71 € / m<sup>2</sup>.

Die Fluktuationsrate (2018: 8,4 %) und die Leerstandsquote (2018: 8,2 %) sind fast unverändert dem Vorjahr. Dabei wurden in 2018 452 Wohnungen abgerissen. Der Hauptgrund für Leerstand ist die mangelnde Nachfrage an Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Unternehmen im vtw ist in 2018 um 1,6 % angestiegen und betrug im Dezember 2018 5,01 € / m<sup>2</sup>.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2019 liegt mit 2.209,1 T€ (Vorjahr 3.837,6 T€) unter dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2020 wirkten sich gegenüber dem Vorjahr die gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge (-2.255,5 T€), insbesondere die Erträge aus Zuschreibungen in das Anlagevermögen (-1.421,7 T€), die leicht gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (+123,1 T€), der gestiegene Personalaufwand (+113,3 T€) sowie die gesunkenen Zinsen und ähnliche Erträge (-337,6 T€) negativ aus. Hingegen sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um 634,2 T€ gestiegen.

<u>Eigener und verwalteter Bestand</u>	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
	Anzahl	Tm <sup>2</sup>	Anzahl	Tm <sup>2</sup>
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.921	236	3.900	235
- davon Wohneinheiten	3.876	210	3.867	212
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.649	208	3.824	210
- davon Gewerbeeinheiten	45	26	33	23

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

Zusätzlich zu den angegebenen eigenen und für Dritte verwalteten Einheiten werden im Rahmen einer kaufmännischen Betreuung 520 Wohn- und 18 Gewerbeeinheiten der Wohnbau Ruhlá GmbH und der Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda betreut.

**Anlage 2/6**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b><u>Bewirtschaftung des eigenen Bestandes</u></b>		
Wohn- und Nutzfläche in Tm <sup>2</sup>	236	235
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.694	3.723
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.649	3.551
- davon Gewerbeeinheiten	31	30
Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	88,9	90,0
Durchschnittsgröße in m <sup>2</sup>		
- der Wohnungen	57,39	57,28
- der Gewerbeobjekte	847,16	784,10

Die relativ große durchschnittliche Gewerbefläche resultiert daraus, dass sich ca. 75 % der gesamten Nutzfläche (19.625 m<sup>2</sup>) für Gewerbe auf drei Mietverhältnisse verteilt.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b><u>Leerstände im eigenen Bestand</u></b>		
Wohnungen	352	346
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	345	310
Gewerbeeinheiten	5	2

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b><u>Leerstandsquoten</u></b>		
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	9,6	9,4
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	9,5	8,5
Gewerbeeinheiten in %	16,1	6,7

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b><u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u></b>		
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	367,00	344,00

## 2.3. Lage

### 2.3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	121.613,4	91,5	117.955,0	90,3
Verkaufsobjekte	2.452,6	1,9	2.999,7	2,3
Kurzfristiges Vermögen	8.819,2	6,6	9.727,0	7,4
Bilanzsumme	132.885,2	100,0	130.681,7	100,00

Das langfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen in das Anlagevermögen (7.871,5 T€) sowie durch Umgliederungen von Grundstücken des Umlaufvermögens in das Anlagevermögen (351,7 €). Dem stehen planmäßige Abschreibungen (4.613,3 T€) sowie Abgänge (165,3 T€) gegenüber.

Umgliederungen (351,7 T€) sowie Abgänge und Verkäufe (215,3 T€), führten hauptsächlich zu einer Verringerung des Bestandes an Verkaufsobjekten.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich im Wesentlichen durch die Abnahme der liquiden Mittel (1.208,1 T€) sowie der Abnahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (77,6 T€). Demgegenüber stehen die Zunahme der unfertigen Leistungen (56,8 T€) und der Forderungen aus Vermietung (19,0 T€) sowie der sonstigen Vermögensgegenstände (192,1 T€).

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	78.833,2	59,3	77.593,3	59,4
Langfrist. Fremdkapital	44.046,3	33,2	43.279,9	33,1
Kurzfrist. Fremdkapital	10.005,7	7,5	9.808,5	7,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	132.885,2	100,00	130.681,7	100,00

Das Eigenkapital veränderte sich im Wesentlichen durch das Jahresergebnis 2019 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2018 (842,0 T€ + 99,8 T€ Forderungsverrechnung). Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich hauptsächlich durch die Darlehensaufnahme (3.019,2 T€). Dem gegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen (2.255,2 T€).

Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich durch die Inanspruchnahme eines Kontokorrentdarlehens (500,0 T€), die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (108,6 T€) und der sonstigen Verbindlichkeiten (20,0 T€). Dem gegenüber stehen Verringerungen der Erhaltenen Anzahlungen (210,6 T€) sowie der Verbindlichkeiten aus Vermietung (38,6 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 2.3.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2019	2018
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.902,8	4.845,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.940,6	7.433,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.974,4	-5.988,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-674,4	-2.387,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.194,6	3.902,8
Davon bereits abgezogen: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten (Kontokorrent)	500,0	0,0

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt insbesondere die Investitionen und Käufe in das Anlagevermögen wider. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet neben den planmäßigen Kredittilgungen auch die gezahlten Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel sowie die Ausschüttung an den Gesellschafter. Denen stehen Neuvaluierungen als Mittelzufluss gegenüber.

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2019 einen Bestand von 2.694,6 T€ aus (Vorjahr: 3.902,8 T€) aus.

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2019 enthält Mittel in Höhe von insgesamt 871,5 T€ (Vorjahr 871,5 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 Investitionsvoranschlag 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 zur Verfügung stehende Kontokorrentlinien betragen 1.500,0 T€. Davon waren zum Bilanzstichtag 500,0 T€ in Anspruch genommen.

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

### **2.3.3. Ertragslage**

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2019 liegt mit 2.209,1 T€ (Vorjahr 3.837,6 T€) deutlich unter dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 19.661,3 T€ über den Erlösen des Vorjahres (19.027,1 T€). Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 418,0 T€ auf 15.308,8 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus der Zunahme der Sollmieten für Gewerbe (333,9 T€). Insbesondere durch den Zugang vom Markt 2 (Rathaus) in 2018 konnte in 2019 die Sollmiete um 456,0 T€ erhöht werden. Dem gegenüber stehen der Rückgang der Sollmieten für die Gewerbeeinheiten in der E.-Thälmann-Straße 78a und der Stregdaer Allee 4a in Höhe von 125,4 T€. Die Sollmieten für sonstige Einheiten, Gärten, Stellplätze, Garagen, Erbpacht und die Erträge aus Schönheitsreparaturen haben eine Steigerung von 28,1 T€ erfahren, die in erster Linie aus der Steigerung der Erträge aus Schönheitsreparaturen um 12,5 T€ resultieren. Die Sollmiete für Garagen und gewerbliche Stellplätze konnten in 2019 um 18,8 T€ gesteigert werden, demgegenüber steht der Rückgang der Erträge aus Erbpacht um 7,6 T€ durch den Verkauf eines Erbpachtgrundstückes in 2018.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietnachlass und baulicher Mängel sind um 303,9 T€ von 1.268,5 T€ (Vorjahr) auf 1.572,4 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert in erster Linie aus dem Anstieg der Ertragsminderung wegen Leerstand von Wohnungen und Gewerbeeinheiten von 1.094,3 T€ (Vorjahr) auf 1.446,0 T€ in 2019. Nach dem deutlichen Rückgang des Leerstandes in den Jahren 2015/2016 bedingt durch die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, ist seit 2017/2018 ein Wiederanstieg der Leerstandskosten zu verzeichnen. Ein großer Teil der in Eisenach angekommenen und aufgenommenen Flüchtlinge sind mit Erhalt ihres Bleiberechts nicht in Eisenach verblieben. Andererseits zeigt sich hier auch die zunehmende Überalterung unserer Mieterschaft. Viele der älteren Mieter können/wollen in ihren Wohnungen nicht bleiben, brauchen barrierefreien Wohnraum oder ziehen in eine Pflegeeinrichtung. Die bei der SWG wohnungssuchende jüngere Mieterschaft kann hier den Saldo aus Wohnungskündigungen und Neuvermietung nicht ausgleichen. Um diesem Trend entgegenwirken zu können, hat die SWG begonnen,

mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen, der auch mindestens barrierearm ist.

Die Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten incl. Erlösschmälerungen wegen Leerstand etc. sind um 427,0 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 5.056,4T€ gestiegen.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 517,8 T€ erzielt. Es handelt um den Verkauf von unbebauten Grundstücken.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 121,9 T€ reduzierten sich insgesamt um 2,9 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Durch die Beendigung der Elternzeitvertretung für die Wohnbau Ruhla GmbH reduzierten sich die Erträge um 4,9 T€, die durch die Gewinnung kleinerer Fremdverwaltungen ausgeglichen wurden.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2019 in Höhe von 189,4 T€ erzielt und liegen damit um 26,0 T€ höher, als 2018 (163,4 T€).

Die Erhöhung ist auf Gestattungsgebühren in Höhe von 28,2 T€ zurückzuführen, die aus der Umsatzbeteiligung der Vodafone Kabel Deutschland GmbH resultieren.

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 2019 mit 145,1 T€ um 3,3 T€ unter den Erträgen des Vorjahres (148,4 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 648,0 T€ um 2.255,5 T€ gegenüber dem Vorjahr (2.903,5 T€) reduziert. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereffekten aus 2018, wie einer Zuschreibung im Anlagevermögen (- 1.421,7 T€). Die Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im Geschäftsjahr um 173,3 T€ gesunken. Ebenfalls gesunken sind die Erträge auf abgewertete Mietforderungen (-14,7 T€).

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es insgesamt gesehen zu einer Erhöhung um 123,1 T€ von 9.909,1 T€ im Geschäftsjahr 2018 auf 10.032,3 T€ im Jahr 2019. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich um 89,3 T€ leicht erhöht. Während sich die Heizkosten um 108,1 T€ verringert haben, sind die Aufwendungen für Betriebskosten um 197,4 T€ angestiegen. Dabei haben die Aufwendungen für Müllentsorgung (+8,7 T€), für Hausreinigung (+ 26,5 T€), für Grünanlagenpflege und Winterdienst (+8,0 T€), für Versicherungen (+ 84,0 T€) und für Schornsteinreinigung/-prüfung (+10,0 T€) den deutlichsten Anteil an der Erhöhung der Betriebskostenaufwendungen.

Leichte Rückgänge innerhalb der Betriebskosten gab es unter anderem bei den Aufwendungen für Legionellenuntersuchung (-3,9 T€), für Lüftungsanlagen und Toranlagen (-5,3 T€) und für Ungezieferbekämpfung (-5,9 T€).

Deutlichen Einfluss auf die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat die Steigerung der Aufwendungen für Gebäudeabriss (+157,6 T€) auf 158,1 T€ gegenüber dem Vorjahr (0,5 T€), was auf durchgeführte Abrissarbeiten in der Stedtfelder Straße 107 bis 111, sowie in der Waldhausstraße 26 zurückzuführen ist.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr um 129,7 T€ auf 4.413,6 T€ gesunken. Grund hierfür ist unter anderem, dass die Aufwendungen für Fassadenarbeiten in 2019 (-330,7 T€) geringer ausgefallen sind als in 2018. Die allgemeinen Instandhaltungen sind ebenfalls gesunken (-260,5 T€). Hingegen sind die Kosten für die Instandsetzung von leerstehenden Wohnraum um 645,9 T€ in 2019 angestiegen.

Der Personalaufwand (2.257,8 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.144,5 T€) erhöht. Der Personalbestand (ohne Geschäftsführer) ist im Jahr 2019 mit durchschnittlich ca. 46,1 Mitarbeitern (39 VbE), von denen 6 Mitarbeiter (4 VbE) in Teilzeit beschäftigt sind, gegenüber 2018 etwas gestiegen. 4 Mitarbeiter sind geringfügig beschäftigt, 4 Auszubildende absolvierten ihre Ausbildung im Unternehmen. In 2019 beendete 1 Student der Berufsakademie sein Studium und wurde in Vollzeitbeschäftigung übernommen. 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 2019 in Höhe von 4.613,3 T€ (Vorjahr 4.382,5 T€). Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in 2019 nicht vorgenommen (2018: 216,8 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr (929,9 T€) um 88,6 T€ auf 841,3 T€ reduziert. Wesentlichen Anteil an der Reduzierung hatten insbesondere die Abschreibungen auf Mietforderungen (-193,6 T€). Hingegen sind die sonstigen Beratungskosten (+24,7 T€), Aufwendungen für Unternehmenswerbung (+23,4 T€) und Zeitungsanzeigen (+13,3 T€) in 2019 gestiegen.

Das Finanzergebnis des Jahres 2019 (-813,9 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-742,4 T€) um 71,5 T€ verschlechtert.

Die Zinserträge (3,7 T€) sind hauptsächlich durch den Wegfall der Aufzinsung für getätigte Anzahlungen gesunken, da der Ankauf des Eigentumsanteils der Stadt Eisenach am Objekt Markt 2-4 (Rathaus) im Dezember 2018 getätigt wurde.

Die Gewährung eines langfristigen Darlehens an das Tochterunternehmen GIS GmbH führte zu Erträgen aus Wertpapieren und Ausleihungen von 18,5 T€ (Vorjahr 17,9 T€).

Die Zinsaufwendungen haben sich insgesamt um 265,5 T€ auf 836,1 T€ (Vorjahr: 1.101,6 T€) verringert. Der Rückgang der Aufwendungen ist in erster Linie auf die vorgenommenen planmäßigen 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.

#### **2.3.4. 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.

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

			2019	2018
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{bilanz. Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	59,3	59,3
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanz. Eigenkapital}}$	%	2,8	4,9
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsen}}{\text{bilanz. Gesamtkapital}}$	%	2,3	3,8
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	6.781,1	6.272,4

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

durchschnittliche Sollmiete je qm	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- u. Nutzfläche} \times 12}$	€	5,54	5,41
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	11,1	11,8

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2019 positiv.

## 2.5. Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2019 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2018	31.12.2019	Planwert 2019	Bewertung
Umsatzerlöse	19.603,2 T€	20.490,4 T€	19.258,4 T€	Erhöhung zum Vorjahr, Planwert überschritten
- davon aus Hausbewirtschaftung	19.027,1 T€	19.661,3 T€	18.902,2 T€	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	212,2 T€	-138,5 T€	-128,5 T€	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Verringerung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken durch Verkauf
Sonstige betriebliche Erträge	2.903,5 T€	648,0 T€	234,0 T€	Planwert überschritten durch Zuschreibung Afa AV; Erträge Versicherung
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.238,5 T€	10.060,3 T€	9.522,9 T€	Planwert überschritten durch Instandhaltungskosten
- davon aus Hausbewirtschaftung	9.909,1 €	10.032,2 T€	9.495,7 T€	
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.480,3 T€</b>	<b>10.939,5 T€</b>	<b>9.841,0 T€</b>	
Personalaufwand	2.144,5 T€	2.257,8 T€	2.115,6 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch Tarifierhöhung, Leistungszulagen und neue Altersvorsorge Planwert überschritten
Abschreibungen	4.599,4 T€	4.613,3 T€	4.764,2 T€	Erhöhung zum Vorjahr
sonstige betriebliche Aufwendungen	929,9 T€	841,3 T€	843,7 T€	Reduzierung zum Vorjahr und zum Plan durch geringere Abschreibung der Miete
Erträge aus Ausleihungen	17,9 T€	18,5 T€	15,00 T€	Erhöhung zum Vorjahr und zum Plan durch höhere Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	341,3 T€	3,7 T€	4,0 T€	Verringerung zum Vorjahr und zum Plan durch Wegfall Zins f. Anzahlungen
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.101,6 T€	836,1 T€	1.016,0,0 T€	Rückgang zum Vorjahr; Planwert durch Vereinbarung variabler Zinsen unterschritten
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	181,9 T€	161,7T€	188,3 T€	Geringeres steuerliches Jahresergebnis führt zu geringeren Steuerverpflichtung;
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.882,2 T€</b>	<b>2.251,4 T€</b>	<b>932,1 T€</b>	
Sonst. Steuern	44,6 T€	42,3 T€	37,8 T€	Verringerung zum Vorjahr durch niedrigere nicht umlegbare Grundsteuern
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.837,6 T€</b>	<b>2.209,1 T€</b>	<b>894,3 T€</b>	

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr unterschritten, jedoch gegenüber dem Plan deutlich überschritten. Das Ergebnis 2018 war in seiner Höhe insbesondere durch die Zuschreibung in Höhe von 1.571,7 T€ auf Werte des

Anlagevermögens geprägt. Sondereffekte in diesem Umfang hat es im Jahr 2019 nicht gegeben. Zuschreibungen von Wertberichtigungen im Anlagevermögen waren im Jahr 2019 nur in Höhe von 150,0 T€ notwendig. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch Mieterhöhungen nach Investitionen/Modernisierungen erhöht werden, sowie aus der Erhöhung der Erlöse aus den Nebenkostenabrechnungen des Jahres 2018.

Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen des Umlagevermögens konnten gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gesteigert werden durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen im Wohngebiet „Fischweide“.

Ausgabenseitig wurde das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Aufwendungen für Personalkosten beeinflusst, denen geringere Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen, für Zinsen, für Steuern vom Einkommen und Ertrag, sowie für den sonstigen betrieblichen Aufwand gegenüberstehen.

### **3. Prognose, Chancen- und Risikobericht**

#### **3.1. Prognosebericht**

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2019 bis 2035 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2018 sowie der per 31.10.2019 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Für 2020 wird im Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 997,1 T€ bei Umsatzerlösen von 19.772,3 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 3.841,7 T€ gerechnet.

Der tendenziell wieder ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Anzeichen dafür, dass durch die Corona - Krise mit einem noch deutlicheren Anstieg der Fluktuation und damit des Leerstandes zu rechnen ist, gibt es derzeit nicht.

Im Investitionsplan für 2020 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 9.341,2 T€ vorgesehen, deren Finanzierung neben dem Einsatz von Eigenkapital mit 5.772,1 T€ aus Förderkrediten des Landes Thüringen für sozialen Wohnungsbau erfolgen soll. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten (Zustimmung des Stadtrates zu Darlehensaufnahmen) sind die Darlehensaufnahmen für Investitionen im Finanzierungsplan als Maximalbetrag zu verstehen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland führt dies zu Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben. Die globale Konjunktur bricht als

Folge der Pandemie ein. Eine präzise Vorhersage der volkswirtschaftlichen Kosten der Krise sind aktuell fast unmöglich, da Unsicherheiten über die weitere Ausbreitung des Virus und weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie bestehen. Laut ifo Konjunkturprognose (anhand von Szenarioanalysen, Überschlagsrechnungen etc.) könnte die Wirtschaft 2020 in Deutschland um 1,5 % schrumpfen, wobei die volle Wirkung der Krise voraussichtlich in das zweite Quartal 2020, mit einem Einbruch des BIP um 4,5 %, fallen wird. Bis in die erste Jahreshälfte 2021 dürfte es dann wieder zu einer allmählichen Rückkehr der Produktion von Waren und Dienstleistungen auf ein normales Niveau kommen. Auch für die SWG könnte die aktuelle Entwicklung mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf verbunden sein. Es könnte unter anderem zum Anstieg von Mietausfällen, Mietforderungen und zu höheren Abschreibungen auf diese kommen. Dies wiederum hat Auswirkungen auf den Cash Flow und das Jahresergebnis des Unternehmens. Bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen kann es zu zeitlichen Verzögerungen kommen, sodass Verschiebungen in folgende Geschäftsjahre möglich wären. Denkbare Kostensteigerungen seitens der Handwerkerfirmen beeinflussen ebenfalls die Liquidität und das Jahresergebnis.

### 3.2. Risikobericht

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

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

- Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Abwanderung) – Entwicklung der Zuwanderung aus dem Ausland
- Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeitslosenquote
- Vorhandensein von Förderregelungen insbesondere zur Marktanpassung des Wohnungsbestandes (ISSP – Programm; KfW – Programme)
- Rückforderungen/Nachforderungen im Rahmen vermögensrechtlicher Regelungen (Erblastentilgungsfonds u. ä.)
- Kapazitätsrückgang bei Handwerkern, der dazu führt, dass Modernisierung und Instandhaltung nicht zeitnah ausgeführt werden können und Preissteigerungen zu erwarten sind
- Weitere Einschränkungen des sozialen und wirtschaftlichen Lebens aufgrund der Coronakrise.

2. Interne Geschäftsrisiken:

- Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuationsrate
- zu realisierende durchschnittliche Monatssollmieten
- Entwicklung der Kapitalkosten
- Entwicklung der Instandhaltungskosten
- Entwicklung der Kapitaleinsatzfähigkeit 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. 8,8 Mio. € Konditionen auf Euribor – Basis vereinbart, die durch Swaps zinsgesichert sind. Über das Finanzportfolio der Gesellschaft betrachtet, sind bei der SWG keine unausgeglichene Zinsänderungsrisiken bis 2022 vorhanden. Danach sind die Risiken gering und in der Planung bereits berücksichtigt.

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

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

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

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt Eisenach und einem durch die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellten Gutachten zur möglichen Inanspruchnahme der

städtischen Tochtergesellschaften bei der Haushaltskonsolidierung hat die Stadt Eisenach als Gesellschafterin der SWG mittels Gesellschafterbeschluss die Gesellschaft zur Gewinnausschüttung ab 2015 verpflichtet. Im Jahr 2019 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2018 eine Gewinnausschüttung von 842,0 T€ an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2020 sollen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2019 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, trotz aktueller Krise, weiter fortgesetzt wird.

### **3.3. Chancenbericht**

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

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

Aus diesem Grund hat sich die Gesellschaft entschieden, in den kommenden Jahren bis 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 31.12.2019 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 2019 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 Liquiditätslage und der Finanzierungssituation des Unternehmens wird auch in Zukunft von keinen Risiken ausgegangen.

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

Eisenach, den 29. März 2020



Wilhelm G. Wagner

Geschäftsführer