

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlage der Gesellschaft

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH wurde im 28. Juni 1991 gegründet. Sie ist die Rechtsnachfolgerin des Eigenbetriebs "Kommunale Wohnungsverwaltung" (KWW) 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 gab es in 2020 keine wesentlichen Veränderungen. Um den Mangel am Handwerkermarkt zu entgegnen hat die SWG Eisenach mbH in 2020 drei Handwerker in Vollzeit eingestellt. Zudem trat eine Architektin, zunächst in Teilzeit beschäftigt, Mitte 2020 ihren Dienst bei der SWG an.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die SWG insgesamt 3.677 Wohnungen, von denen 3.565 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 31.12.2020 insgesamt 10,0 %, um den Abriss bereinigten Bestand 9,9 %. Im sanierten Wohnungsbestand betrug der Leerstand 9,6 %, während sich der Leerstand im unsanierten Bestand auf 23,2 % 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 233 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 24.599 Wohnungen (Stand 31.12.2019). 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 nach einem zehnjährigen Aufwärtstrend in 2020 in eine Rezession geraten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Corona-Krisenjahr um 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Pandemie zieht seine Kreise in fast allen Wirtschaftsbereichen. Der Einbruch zeigte sich besonders stark in den Dienstleistungsbereichen (z.B. Gastgewerbe), welche preisbereinigt einen Rückgang von 6,3 % der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen hatten. Hingegen konnte das Baugewerbe im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % zulegen.

Entsprechend des gesamt Deutschen Trends ist im ersten Halbjahr 2020 die Thüringer Wirtschaft gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um 6,3 % gesunken.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt in 2020 zwar erhöht, jedoch fällt die Steigerung aufgrund der Corona-Krise deutlich niedriger als im Vorjahr aus. Die Inflationsrate lag 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Eine niedrigeren Jahresteuersatzrate gab es zuletzt zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2009. Zum einen wirkte die temporäre Senkung der MWSt-Sätze in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise. Zum anderen verbilligten sich die Energieprodukte im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 %. Vor allem der Ölpreisverfall in den ersten Monaten des Jahres 2020 hatte, neben der MWSt-Senkung, einen starken Effekt auf die Verbraucherpreise. Hingegen stiegen die Preise für Nahrungsmittel und Dienstleistungen. So erhöhten sich die Nettokaltmieten um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

2.1.2. Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes haben in Deutschland Ende 2020 83,2 Mio. Menschen gelebt. Damit hat die Bevölkerung in Deutschland erstmals seit 2011 nicht zugenommen.

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.). Laut Statistischem Bundesamt wird es 2030 mehr Erwerbstätige Personen im Alter zwischen 65 bis 74 Jahren geben, als im Alter unter 20 Jahren. Zudem wird die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2060 voraussichtlich auf 33,3

Mio. sinken (2019: 43,6 Mio.). Hauptursache für die sinkende Zahl an Erwerbspersonen ist das Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge 1955 bis 1970.

Zum 30.09.2020 hatte Thüringen rund 2,12 Mio. Einwohner. Die Bevölkerung ist somit im Verlauf 2020 um ca. 0,48 % gesunken, was auf einen Sterbeüberschuss zurück zu führen ist, welcher durch einen negativen Wanderungssaldo verstärkt wird. Aufgrund der Abwanderung im Land Thüringen ist die Thüringer Bevölkerung vergleichsweise alt. Zum 31.12.2019 betrug der Anteil der unter 18- Jährigen in Thüringen gerade mal 15,1 %. Hingegen nehmen die über 65-Jährigen bereits 26,2 % ein, somit ist jeder vierte älter als 65 Jahre.

Auch am Arbeitsmarkt zeigt sich die Corona-Krise deutlich. Nach 14 Jahren Anstieg der Erwerbstätigen in Deutschland endete dieser Trend. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank die Erwerbstätigenzahl um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr (447.000 Personen). Wie im Gesamt deutschen Trend ist auch die Erwerbstätigenzahl in Thüringen um 2,0 % (20.700 Personen) gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dennoch liegt Thüringen deutlich hinter der bundesweiten Entwicklung zurück.

Zum 31.12.2019 lebten im Wartburgkreis 118.974 Einwohner. Der Anteil der Menschen, die älter als 65 Jahre sind lag bei 26 %. Hingegen lag der Anteil der unter 18-Jährigen bei nur 15,2 %. Auch hier zeichnet sich der Trend in Deutschland ab. Die Menschen werden zunehmend älter.

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

Gesamte Einwohnerzahl 42.250

0-18 Jahre	6.528 Einwohner
19-30 Jahre	4.407 Einwohner
31-50 Jahre	10.547 Einwohner
51-65 Jahre	9.744 Einwohner
65 Jahre u. älter	11.024 Einwohner

Das Statistische Landesamt geht aktuell von sinkenden Einwohnerzahlen für Eisenach aus. Es wird damit gerechnet, dass die Bevölkerung sich auf 38.500 Einwohner bis 2040 verringert. Zudem steigt der Anteil der älteren Bevölkerung. So betrug der Altenquotient 2018 (ab 65-Jährige je 100 Pers.) 45,3. 2030 soll dieser 58,0 betragen.

2.1.3. Branchenentwicklung

Der Vtw hat zum 01.01.2020 220 Mitglieder, darunter Genossenschaften und kommunale Gesellschaften. In Summe bewirtschaften die Mitglieder Ende 2019 264.700 Wohnungen in Eigen- und Fremdverwaltung.

Die Gesamtinvestitionen in den Bestand haben, wie bereits in den vorangegangenen Jahren, in 2019 zugenommen und belaufen sich auf 419,8 Mio. €.

Die Aufwendungen für getätigte Instandhaltungen sind in 2019 leicht gesunken. Die Instandhaltungskosten zur Wohnfläche ins Verhältnis gesetzt betragen in 2019 14,14 € / m² (2018: 14,46 € / m²).

Haupteinnahmequelle der Wohnungsunternehmen sind im Wesentlichen die Mieten. Die mittlere monatliche Sollmiete der eigenen Wohnungen beträgt in 2019 4,76 € / m².

Die Fluktuationsrate lag 2019 bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Hingegen hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr signifikant verändert. Es konnte in 2019 ein Anstieg auf 8,2 % (2018: 7,5 %) verzeichnet werden. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum. Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2019 leicht an. Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 427 Euro/Einheit (2018: 413 Euro/Einheit). Grund für den Anstieg der Verwaltungskosten sind zum einen die steigenden Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Die Erläuterungen zur Branchenentwicklung basieren auf den aktuell vorhandenen Daten aus 2019 bzw. 2020, welche durch den Vtw zur Verfügung gestellt worden.

2.2. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Mietausfälle sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden

Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst. Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2020 liegt mit 1.226,9 T€ (Vorjahr 2.209,1 T€) unter dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres. Auf das Ergebnis des Jahres 2020 wirkten sich gegenüber dem Vorjahr vor allem eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.379,7 T€ auf ein Geschäftsgebäude aus, dessen Verkauf am 01.01.2021 erfolgt. Des Weiteren wirkten sich gestiegene Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+185,7 T€), der gestiegene Personalaufwand (+249,4 T€) und die leicht gesunkenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (-57,1 T€) negativ auf das Jahresergebnis aus. Hingegen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-25,7 T€) und die Zinsaufwendungen (-66,3 T€) verringert und beeinflussen das Ergebnis positiv.

<u>Eigener und verwalteter Bestand</u>	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	Anzahl	Tm ²	Anzahl	Tm ²
Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.955	235	3.921	236
- davon Wohneinheiten	3.910	209	3.876	210
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.896	206	3.649	208
- davon Gewerbeeinheiten	45	26	45	26

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

Zusätzlich zu den angegebenen eigenen und für Dritte verwalteten Einheiten werden im Rahmen einer kaufmännischen Betreuung 515 Wohn- und 22 Gewerbeeinheiten der Wohnbau Ruhla GmbH und der Wohnungsgesellschaft Wutha-Farnroda betreut.

<u>Bewirtschaftung des eigenen Bestandes</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Wohn- und Nutzfläche in Tm ²	235	236
Wohn- und Gewerbeeinheiten (Anzahl)	3.708	3.694
- davon Wohnungen ohne Abrissobjekte	3.663	3.649
- davon Gewerbeeinheiten	31	31

Anlage 2/7

Anteil der Wohnfläche am Bestand in %	88,9	88,9
Durchschnittsgröße in m ²		
- der Wohnungen	56,90	57,39
- der Gewerbeobjekte	847,16	847,16

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

<u>Leerstände im eigenen Bestand</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Wohnungen	369	352
Wohnungen (ohne Abrissobjekte)	362	345
Gewerbeeinheiten	5	5

<u>Leerstandsquoten</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Wohnungen im eigenen Gesamtbestand in %	10,0	9,6
Wohnungen ohne Abrissobjekte in %	9,9	9,5
Gewerbeeinheiten in %	16,1	16,1

<u>Verwaltungskosten in €/Verwaltungseinheit</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
(VE aus Wohnen, Gewerbe zuzüglich Garagen im Verhältnis 1:7)	385,00	367,00

Lage**2.2.1. Vermögenslage**

Die Vermögenslage stellen wir nach folgenden Gesichtspunkten dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	122.950,8	91,5	121.613,4	91,5
Verkaufsobjekte	2.388,3	1,8	2.452,6	1,9
Kurzfristiges Vermögen	8.943,9	6,7	8.819,2	6,6
Bilanzsumme	134.283,0	100,0	132.885,2	100,0

Das langfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen in das Anlagevermögen (6.449,4 T€) sowie Zuschreibungen (1.140,0 T€). Dem stehen planmäßige Abschreibungen (4.786,6 T€), außerplanmäßige Abschreibungen (1.398,7 T€) sowie Abgänge (106,2 T€) gegenüber.

Die Verringerung des Bestandes an Verkaufsobjekten (64,3 T€) resultiert aus dem Verkauf von drei Grundstücken ohne Bauten. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Zunahme der Forderungen gegen Gesellschafter (77,3 T€) und der Erhöhung der Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen (81,6 T€). Dem gegenüber steht insbesondere die Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände (82,0 T) und unfertigen Leistungen (111,6 T€)

<u>Kapitalstruktur</u>	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital + Sonderposten	79.191,1	59,0	78.833,2	59,3
Langfrist. Fremdkapital	45.280,9	33,7	44.046,3	33,2
Kurzfrist. Fremdkapital	9.811,0	7,3	10.005,7	7,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	134.283,0	100,0	132.885,2	100,00

Das Eigenkapital veränderte sich im Wesentlichen durch das Jahresergebnis 2020 abzüglich der Ausschüttung an den Gesellschafter für 2019 (842,0 T€). Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich hauptsächlich durch die Darlehensaufnahme (3.819,5 T€). Dem gegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen (2.449,0 T€).

Die kurzfristigen Fremdmittel reduzierten sich durch die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Vermietung (5,4 T€), der sonstigen Verbindlichkeiten (28,7 T€), der Rechnungsabgrenzungsposten (29,1 T€) sowie der kurzfristigen Rückstellungen (35,3 T€).

Dem gegenüber stehen im Wesentlichen Erhöhungen bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen (346,1 T€).

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.2.2. Finanzlage

Die Finanzlage wird in verkürzter Form einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2020	2019
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.194,6	3.902,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.395,9	6.940,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.815,7	-7.974,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.170,7	-674,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.945,5	2.194,6
Darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	500,0

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde durch den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gedeckt, darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelbestand.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit spiegelt insbesondere die Kosten für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Käufe wider.

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

Der Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ weist zum 31.12.2020 einen Bestand von 2.945,9 T€ aus (Vorjahr: 2.694,6 T€) aus.

Der Bestand an flüssigen Mitteln per 31.12.2020 enthält Mittel in Höhe von insgesamt 843,4 T€ (Vorjahr 871,5 T€), über die die SWG nicht frei verfügen kann. Es handelt sich hierbei um Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 843,4 T€, die seinerzeit durch den Verkauf von Immobilien mittels Investitionsvorrangbescheid erzielt wurden.

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

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

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

2.2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis der SWG für das Geschäftsjahr 2020 liegt mit 1.226,9 T€ (Vorjahr 2.209,1 T€) unter dem Ergebnis des letzten Geschäftsjahres.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 19.599,9 T€ unter den Erlösen des Vorjahres (19.657,0 T€). Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 105,1 T€ auf 15.414,0 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus der Zunahme der Sollmieten für Wohnungen (224,8 T€). Die Steigerung resultierte durch den Zukauf der Tiefenbacher Allee 55, der Abschluss der Sanierungen in der Gothaer Straße und in der F.-Heckert-Straße, die Balkon- und Fahrstuhlanbauten in der Stedtfelder Straße und der Erstvermietung in der Kapellenstraße. Dem gegenüber stehen insbesondere der Rückgang der Sollmieten für die Gewerbeeinheiten (64,4 T€) in der E.-Thälmann-Straße 78a. Die Sollmieten für sonstige Einheiten, Gärten, Stellplätze, Garagen, Erbpacht und die Erträge aus Schönheitsreparaturen haben im selben Zeitraum um 40,3 T€ zugenommen. Dies ist hauptsächlich auf Erhöhungen bei den Sollmieten für Garagen und Stellplätze (+85,5 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich Verminderungen bei den Erträgen aus Schönheitsreparaturen (-47,2 T€) aus.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietnachlass und baulicher Mängel sind um 159,6 T€ von 1.572,4 T€ (Vorjahr) auf 1.732,0 gestiegen. Der Anstieg resultiert in erster Linie aus dem Anstieg der Ertragsminderung wegen Leerstand von Wohnungen und Gewerbe 1.446,0 T€ (Vorjahr) auf 1.613,4 T€ in 2020. 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.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 163,0 T€ erzielt. Es handelt um den Verkauf von unbebauten Grundstücken.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 119,2 T€ reduzierten sich insgesamt um 2,7 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Durch die Beendigung der Elternzeitvertretung für die Wohnbau Ruhla GmbH in 2019, brachen die zusätzlichen Erträge in 2020 komplett weg. Dies wurde jedoch durch die Hinzugewinnung kleinerer Fremdverwaltungen ausgeglichen.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in 2020 in Höhe von 190,9 T€ erzielt und liegen damit um 2,8 T€ niedriger als 2019 (193,7 T€).

Dies ist auf die Corona bedingten gesunkenen sonstigen Einnahmen aus der Vermietung für Ferienwohnungen und aus gesunkenen sonstigen Erstattungen zurück zu führen.

Erlöse aus dem Verkauf von Strom, der seit dem 2. Halbjahr 2010 mit den installierten Photovoltaikanlagen gewonnen und an die EVB GmbH verkauft wird, lagen im Geschäftsjahr 2020 mit 147,1 T€ auf Vorjahresniveau (145,1 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 1.188,5 T€ auf 1.836,5 T€ gegenüber dem Vorjahr (648,0 T€) erhöht. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich auf Zuschreibungen des Anlagevermögens, aufgrund in früheren Jahren durchgeführte außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung kam es zu einer Erhöhung um 185,7 T€ von 10.032,2 T€ im Geschäftsjahr 2019 auf 10.217,9 T€ im Jahr 2020. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich um 125,9 T€ erhöht. Während sich die Heizkosten um 18,0 T€ verringert haben, sind die Aufwendungen für Betriebskosten um 143,9 T€ angestiegen. Dabei haben die Aufwendungen für Hausreinigung (+23,9 T€), für Wartung/TÜV/Notruf Aufzüge (+7,1 T€), für Grünanlagenpflege und Winterdienst (+12,4 T€) und für Versicherungen (+116,6 T€) den deutlichsten Anteil an der Erhöhung der Betriebskostenaufwendungen. Leichte Rückgänge innerhalb der Betriebskosten gab es unter anderem bei den Aufwendungen für Schornsteinreinigung/Emissionsmessung (-4,5 T€), für Lüftungsanlagen und Toranlagen (-7,9 T€) und für Ungezieferbekämpfung (-4,5 T€).

Deutlichen Einfluss auf die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat die Steigerung der Aufwendungen für Instandhaltungen (+216,5 T€) auf 4.632,8 T€ gegenüber

dem Vorjahr (4.416,3 T€), was auf durchgeführte Fassadensanierungen in der Stedtfelder Straße zurück zu führen ist. Innerhalb der Aufwendungen für Instandhaltung sind die Kosten für die Instandsetzung von leerstehendem Wohnraum um 101,5 T€ auf 1.530,1 T€ in 2020 angestiegen.

Der Personalaufwand (2.507,2 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.257,8 T€) erhöht. In 2020 beschäftigte die SWG (ohne Geschäftsführer) durchschnittlich 47 Mitarbeiter (40,6 VbE), von denen 7 Mitarbeiter (3,6 VbE) in Teilzeit beschäftigt sind. 3 Mitarbeiter sind geringfügig beschäftigt, 4 Auszubildende absolvierten ihre Ausbildung im Unternehmen. Durch die Schaffung der neuen Regieabteilung wurden in 2020 4 ausgebildete Handwerker neu eingestellt. Zudem wird seit August eine Architektin in Teilzeit beschäftigt.

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 2020 in Höhe von 4.786,6 T€ (Vorjahr 4.613,3 T€). Zudem wurden in 2020 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen. Diese betrafen die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Stern“ in Höhe von 19,0 T€, welches nicht weiterverfolgt wird und eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.379,7 T€ für das Geschäftsgebäude am Markt 2/Karlstraße 2-4. Diese Abschreibung wurde im Zuge des in 2021 erfolgten Verkaufes des Objektes notwendig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr (841,3 T€) um 25,7 T€ auf 815,6 T€ reduziert. Wesentlichen Anteil an der Reduzierung hatten insbesondere die Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation (-33,7 T€), die sonstigen Beratungskosten (-18,8 T€), die Kosten für Betriebsveranstaltungen (-9,3 T€) und die Zuführung zu Wertberichtigungen (-38,0 T€). Hingegen sind die Abschreibungen auf Mietforderungen (+54,8 T€) und die Aufwendungen für EDV-Kosten (+25,2 T€) in 2020 gestiegen.

Das Finanzergebnis des Jahres 2020 (-744,9 T€) hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-813,9 T€) um 69,0 T€ verbessert.

Die Zinserträge (7,2 T€) bestehen im Wesentlichen aus Verzugszinsen für offene Mietforderungen. Die Gewährung eines langfristigen Darlehens an das Tochterunternehmen GIS GmbH führte zu Erträgen aus Wertpapieren und Ausleihungen von 17,8 T€ (Vorjahr 18,5 T€).

Die Zinsaufwendungen haben sich insgesamt um 66,2 T€ auf 769,9 T€ (Vorjahr 836,1 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.

In 2020 wurde ein Darlehen, welches durch einen Zinsswap gesichert war, mit einem Festzins prolongiert. Dadurch wurde der Zinsswap zum 30.09.2020 aufgelöst.

2.2.4. Gesamtaussage

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

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität			2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{bilanz. Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	59,0	59,3	59,3
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanz. Eigenkapital}}$	%	1,5	2,8	4,9
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss+Zinsen}}{\text{bilanz. Gesamtkapital}}$	%	1,5	2,3	3,8
Cashflow nach DVFA/SG	=	T€	6.291,5	6.781,1	6.272,4
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
durchschnittliche Sollmiete je qm	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- u. Nutzfläche} \times 12}$	€	5,45	5,39 *	5,41
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	10,9	11,1	11,8

* Anpassung Berichtsjahr 2019, aufgrund Anpassung Berechnungsbasis der Sollmieten.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH in 2020 positiv.

Soll-Ist-Vergleich

In nachfolgender Tabelle werden die Werte zum 31.12.2020 mit den Planzahlen und den Werten aus dem Vorjahr verglichen sowie eine Bewertung vorgenommen:

GuV-Positionen	31.12.2019	31.12.2020	Planwert 2020	Bewertung
Umsatzerlöse - davon aus Hausbewirtschaftung	20.490,4 T€ 19.661,3 T€	20.073,0 T€ 19.599,9 T€	19.772,3 T€ 19.413,3 T€	Verringerung zum Vorjahr, Planwert überschritten
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-138,5 T€	-176,0 T€	80,8 T€	Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen; Verringerung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken durch Verkauf
Andere Aktivierte Eigenleistungen	0,0 T€	36,2 T€	0,0 T€	Planwert überschritten
Sonstige betriebliche Erträge	648,0 T€	1.836,5 T€	240,7 T€	Planwert überschritten durch Zuschreibung Afa AV; Erträge Versicherung
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen - davon aus Hausbewirtschaftung	10.060,3 T€ 10.032,2 T€	10.233,9 T€ 10.217,9 T€	9.569,2 T€ 9.542,0 T€	Planwert überschritten durch Instandhaltungskosten
Rohergebnis	10.939,5 T€	11.535,8 T€	10.524,6 T€	
Personalaufwand	2.257,8 T€	2.507,2 T€	2.760,6 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch Tariferhöhung, Leistungszulagen und neue Mitarbeiter, Planwert unterschritten
Abschreibungen	4.613,3 T€	6.185,3 T€	4.644,9 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch außerplanmäßige Abschreibung
sonstige betriebliche Aufwendungen	841,3 T€	815,6 T€	949,8 T€	Reduzierung zum Vorjahr und zum Plan
Erträge aus Ausleihungen	18,5 T€	17,8 T€	18,0 T€	Reduzierung zum Vorjahr und zum Plan durch geringere Zinszahlungen aus Gesellschafterdarlehen
Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	3,7 T€	7,2 T€	2,0 T€	Erhöhung zum Vorjahr und zum Plan durch Zinsen aus Forderungen f. Vermietung
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	836,1 T€	769,9 T€	915,4 T€	Rückgang zum Vorjahr; Planwert durch Vereinbarung variabler Zinsen unterschritten
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	161,7 T€	-0,8 T€	231,9 T€	Geringeres steuerliches Jahresergebnis führt zu geringeren Steuerverpflichtung;
Ergebnis nach Steuern	2.251,4 T€	1.283,6 T€	1.042,0 T€	
Sonst. Steuern	42,3 T€	56,7 T€	44,9 T€	Erhöhung zum Vorjahr durch höhere nicht umlegbare Grundsteuern
Jahresergebnis	2.209,1 T€	1.226,9 T€	997,1 T€	

Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr unterschritten, jedoch gegenüber dem Plan überschritten. Das Ergebnis 2020 ist in seiner Höhe insbesondere durch die außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.379,7 T€ für das Geschäftsgebäude am Markt 2/Karlstraße 2-4 geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Dies resultiert aus der Zuschreibung des Anlagevermögens in Höhe von 1.140,0 T€.

Ausgabenseitig wurde das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, Abschreibungen und Personalkosten beeinflusst.

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat einen Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2020 bis 2035 auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2019 sowie der per 31.10.2020 erzielten Ergebnisse aufgestellt.

Nach dem Jahresergebnis aus dem Jahr 2020 in Höhe von 1.226,9 T€ wird für 2021 laut Planung vom 02.12.2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 903,1 T€ bei Umsatzerlösen von 19.605,2 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 4.022,4 T€ gerechnet.

Der tendenziell wieder ansteigende Leerstand wurde im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Investitionsplan für 2021 sind Investitionen mit einem Wertumfang von 15.217,0 T€ vorgesehen. Deren Finanzierung soll neben dem Einsatz von Eigenkapital aus Förderkrediten des Landes Thüringen für sozialen Wohnungsbau und KfW-Förderdarlehen erfolgen. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Gegebenheiten (Zustimmung des Stadtrates zu Darlehensaufnahmen) sind die Darlehensaufnahmen für Investitionen im Finanzierungsplan als Maximalbetrag zu verstehen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung der Bundesregierung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen

durch das Virus und die drauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 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. 3,0 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 2020 wurde aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2019 eine Gewinnausschüttung von 842,0 T€ netto an die Stadt Eisenach vorgenommen, in 2021 sollen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2020 ebenfalls 842,0 T€ netto an die Stadt Eisenach durch die SWG ausgeschüttet werden. Nach dem Haushaltsplan der Stadt Eisenach soll die Gewinnausschüttung zukünftig auf 500,0 T€ brutto reduziert werden.

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

beobachtet laufend die weitere Entwicklung. Auf auftretenden Risiken wird mit angemessenen Maßnahmen, bedarfsweise reagiert. Für die Gesellschaft waren 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

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

3.3. Chancenbericht

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

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

Aus diesem Grund hat sich die Gesellschaft entschieden, in den kommenden Jahren bis 2025 insgesamt ca. 55 Mio. € in den Neubau von Wohnungen an verschiedenen Standorten in Eisenach zu investieren. Durch die Finanzierung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus des Landes Thüringen und der KfW können den zukünftigen Mietern moderne, den heutigen Standards entsprechende Wohnungen zu moderaten und bezahlbaren Mieten angeboten werden.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft verwendet zum 31.12.2020 neben den originären Finanzinstrumenten in geringem Umfang auch Zinsderivate in Form von Swaps.

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

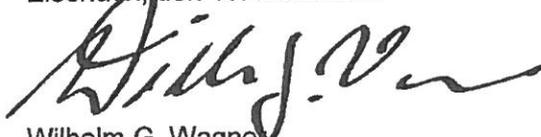
Das Risiko des Ausfalls von Forderungen wird über Einzelwert- bzw. Pauschalwertberichtigungen minimiert.

Verbindlichkeiten bestehen in Form von Kreditverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Das Risiko bei Kreditverbindlichkeiten besteht bei Auslaufen der Zinsbindungen in der Anschlussfinanzierung. Zinsänderungsrisiken für nach 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 19. März 2021



Wilhelm G. Wagner

Geschäftsführer