

Bilanz zum 31. Dezember 2019  
der  
Ellenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mBH  
Ellenburg



Anlage 1

-- unter Gegenüberstellung der Vorjahresbeträge --

|   | AKTIVA               |                      | PASSIVA  |                      |
|---|----------------------|----------------------|--|----------------------|
|   | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>EUR    | 31.12.2019<br>EUR                                | 31.12.2018<br>EUR    |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                    |                      |                      | <b>A. Eigenkapital</b>                           |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> |                      |                      | <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                   | 26.000,00            |
| - entgeltlich erworbene EDV-Software        |                      | 0,00                 | <b>II. Gewinnrücklagen</b>                       | 5.637.095,69         |
| <b>II. Sachanlagen</b>                      |                      |                      | - Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG                | 2.454.140,55         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche       | 44.602.251,17        |                      | <b>III. Bilanzgewinn</b>                         | 8.117.236,24         |
| Rechte mit Wohnbauten                       |                      |                      |  | 1.131.977,31         |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und            |                      |                      | <b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b> | 995.039,42           |
| Geschäftsausstattung                        | 78.111,00            | 44.680.362,17        | <b>C. Rückstellungen</b>                         |                      |
|   |                      |                      | - sonstige Rückstellungen                        | 225.300,00           |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                    |                      |                      | <b>D. Verbindlichkeiten</b>                      |                      |
| <b>I. andere Vorräte</b>                    |                      |                      | <b>1. Verbindlichkeiten gegenüber</b>            |                      |
| - noch nicht abgerechnete Betriebskosten    |                      | 1.945.630,52         | 1. Kreditinstituten                              | 37.470.075,50        |
| <b>II. Forderungen und sonstige</b>         |                      |                      | 2. erhaltene Anzahlungen                         | 2.113.186,49         |
| <b>Vermögensgegenstände</b>                 |                      |                      | 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und         |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung               | 4.378,00             | 5.204,21             | Leistungen                                       | 236.402,24           |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen     | 145.279,61           | 145.360,19           | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung              | 163.890,81           |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände            | 490.600,24           | 421.992,84           | 5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern   | 370.000,00           |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei</b>  |                      |                      | 6. sonstige Verbindlichkeiten                    | 31.743,80            |
| <b>Kreditinstituten</b>                     |                      |                      | - aus Steuern                                    | 19.435,58            |
|   | 2.593.551,85         | 5.179.440,22         | (Vorjahr) EUR                                    | 11.165,82)           |
|   |                      |                      |  | 40.385.288,84        |
|   | <b>49.859.802,39</b> | <b>46.393.369,72</b> |  | <b>49.859.802,39</b> |
|   |                      |                      |  | <b>46.393.369,72</b> |

Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019  
der  
**Eilenburger Wohnungsba- und Verwaltungsgesellschaft mbH**  
Eilenburg



-- unter Gegenüberstellung der Vorjahresbeträge --

Anlage 2

|   | 2019                | 2018                |
|---|---------------------|---------------------|
|   | EUR                 | EUR                 |
| 1. Umsatzerlöse   |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 7.046.956,99        | 6.844.788,01        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 45.421,00           | 33.380,00           |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 154.620,94          | 171.613,57          |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 135.853,91          | 113.509,39          |
|   | <u>7.382.852,84</u> | <u>7.163.290,97</u> |
| 2. Erhöhung (Vorfahr: Verminderung) des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten                  | 24.503,73           | /.                  |
| 3. sonstige betriebliche Erträge  | 158.288,58          | 138.006,85          |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | /.                  | /.                  |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | /.                  | /.                  |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | /.                  | /.                  |
|   | <u>27.309,92</u>    | <u>25.723,08</u>    |
| 5. Personalaufwand  |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | /.                  | /.                  |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung | /.                  | /.                  |
|   | <u>162.120,17</u>   | <u>130.445,10</u>   |
| 6. Abschreibungen - auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen             | /.                  | /.                  |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen   | /.                  | /.                  |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | /.                  | /.                  |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen              | /.                  | /.                  |
|   | <u>16.905,16</u>    | <u>1.986,02</u>     |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | /.                  | /.                  |
| 11. Ergebnis nach Steuern   | <u>608.151,82</u>   | <u>757.725,78</u>   |
| 12. sonstige Steuern  | /.                  | /.                  |
| 13. Jahresüberschuss  | <u>605.496,40</u>   | <u>753.999,89</u>   |
| 14. Gewinnvortrag   | <u>1.848.644,15</u> | <u>1.094.644,26</u> |
| 15. Bilanzgewinn  | <u>2.454.140,55</u> | <u>1.848.644,15</u> |

**Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Eilenburg**

**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

**1. Grundlagen des Unternehmens**

Die Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (kurz: EWV) bewirtschaftet, betreut und verwaltet Grundstücke und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen in Eilenburg.

Unternehmensziel ist dabei im städtischen Interesse bezahlbare Wohnungen in allen Preislagen und Ausstattungsvarianten vorzuhalten. Für Mieter resultiert daraus Sicherheit vor willkürlichen und unsozialen Mietpreisforderungen.

**2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

**2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.<sup>1</sup>

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor (private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils +1,3 % zum Vorjahr; Konsumausgaben des Staates 2017 +2,4 % und 2018 +1,4 % zum Vorjahr).<sup>1</sup>

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau.<sup>1</sup>

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht (Vorjahr: 44,8 Millionen). Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400 000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.<sup>1</sup>

Laut Statistischem Landesamt des Freistaats Sachsen stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) als zentraler Indikator für Wachstum und Konjunktur in Sachsen um 0,5 % (Vorjahr: um 1,2 %) gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt das Wirtschaftswachstum in Sachsen leicht unter dem deutschen Durchschnitt, der 0,6 Prozent reales Wachstum ausweist, und auch unter dem Ergebnis in den neuen Bundesländern (ohne Berlin), die einen Zuwachs von 0,6 % verzeichneten. 2019 betrug das BIP in Sachsen 128,1 Mrd. € in jeweiligen Preisen (Vorjahr: 126 Mrd. €).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_018\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_018_811.html) - Abruf 13. Juli 2020

<sup>2</sup> [https://www.dresden.ihk.de/servlet/link\\_file?link\\_id=435&ref\\_knoten\\_id=6652](https://www.dresden.ihk.de/servlet/link_file?link_id=435&ref_knoten_id=6652) - Abruf 13. Juli 2020

### Bevölkerung und regionaler Wohnungsmarkt

Deutschland ist mit einem bereits länger anhaltenden demografischen Wandel konfrontiert. Daraus ergibt sich ein dauerhafter Bevölkerungsverlust. Parallel dazu ist ein weiterer Alterungsprozess der Bevölkerung zu verzeichnen.

Während in Sachsen die Bevölkerung insgesamt laut Medieninformation des Statistischen Landesamt Sachsen Nr. 70/2020 mit 0,1 % leicht rückläufig war (2019: 4.071.971 Einwohner im Vgl. zu 2018: 4.077.937 Einwohner), nahm die Bevölkerung im Landkreis Nordsachsen minimal zu.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> - Abruf vom 3. Juli 2020

Das Leibniz-Institut für Länderkunde hat im Rahmen des Projekts „Zukunftsstrategie Nordsachsen“ die demografische Entwicklung untersucht. Projektzeitraum war das Jahr 2017. Mit knapp unter 200.000 Einwohnern ist Nordsachsen der bevölkerungsmäßig kleinste und der am dünnsten besiedelte, sächsische Landkreis mit 98 Einwohner je km<sup>2</sup>. Siedlungsstrukturell umfasst der Landkreis das wirtschaftsstarke und infrastrukturell gut erschlossene nördliche Umland von Leipzig, aber auch äußerst dünn besiedelte ländliche Räume mit Erreichbarkeits- und Versorgungsdefiziten. Die Mittelzentren Delitzsch, Eilenburg, Oschatz, Schkeuditz und Torgau fungieren als Ankerpunkte für die Versorgung der übrigen Gemeinden mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, öffentlichen und gewerblichen Dienstleistungsangeboten sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Durch die S-Bahn Mitteldeutschland und neue Anschlussbuskonzepte hat sich die Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) insbesondere entlang der Achsen Leipzig-Delitzsch-Berlin und Leipzig-Eilenburg-Torgau-Cottbus nachhaltig verbessert. Die positive demographische Entwicklung von Leipzig strahlt zunehmend auf das Umland aus.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> <https://www.landkreis-nordsachsen.de/aktuell-a-6160.html> - Abruf vom 28. Februar 2020

Die Stadtverwaltung Eilenburg hat unter dieser Prämisse Anfang 2016 eine Wohnstandortkampagne unter dem Motto „Lieblingsstadt Eilenburg – Das Beste an Leipzig“ gestartet. Ziel soll sein, neue Einwohner zu gewinnen und damit die Attraktivität der Stadt zu stärken. Die EWV hat die Stadt Eilenburg von Anfang an als starker Partner und Hauptsponsor unterstützt.

Zunächst hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Eilenburg mit Umland seit 1990 (Einwohnerzahl: 21.416) bis 2013 immer weiter reduziert. Seit dem Jahr 2014 stabilisiert sich die Einwohnerzahl und zeigt sogar ein leichtes Wachstum.

Per 31. Dezember 2019 stagnierten die Einwohnerzahlen im Vergleich zu 2018 (2019: 15.995 Einwohner; Vorjahr: 16.042 Einwohner).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.eilenburg.de/5/> → Wirtschaft → Statistiken → Bevölkerung – Abruf vom 13. Juli 2020

Der Zuwachs an Einwohnern hat jedoch kaum Auswirkungen auf dem Mietermarkt, eher wirkt er sich positiv für den Wohneigentumsmarkt aus.

#### Struktur der privaten Haushalte

Im Jahr 2018 gab es in Sachsen rund 2.156.400 Privathaushalte (2017: 2.144.000), also leicht ansteigend, wobei die Anzahl der Singlehaushalt sich wiederum um 2,6 % gegenüber dem Vorjahr erhöhte und der Anteil der Mehrpersonenhaushalte um 1 % sank.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/html/private-haushalte.html> - Abruf vom 13. Juli 2020

#### Arbeitsmarkt

Im Jahr 2019 lag die Arbeitslosenquote in Sachsen durchschnittlich bei 5,5 % (Vorjahr: 6,0 %) und setzt ihren rückläufigen Trend fort.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/html/arbeitsmarkt.html> - Abruf 13. Juli 2020

#### Marktanteil

Die EWV reduzierte ihren Marktanteil - bezogen auf die Wohnfläche - in der Region Eilenburg (ohne Umland) durch Verkäufe und Rückbau von 16,2 % im Jahr 2013 auf 13,8 % im Jahr 2018. Aktuellere Daten liegen nicht vor.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> [Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen, Regionalstatistik](#)

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Die EWV hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 605 T€ (Vorjahr: 754 T€) abgeschlossen. Das Jahresergebnis 2019 ist von mehreren Effekten geprägt.

Wesentlichen Einfluss hatte der Erwerb einer größeren, gemischt genutzten Immobilie in der Innenstadt Eilenburgs Anfang 2019. Dadurch konnte zum einen das Vermietungsergebnis erhöht werden. Zum anderen sind durch den Erwerb einmalige Kosten, wie z. B. die Erwerbsnebenkosten und die Kosten für die Bereitstellung der Finanzierungsmittel angefallen. Dadurch stieg auch die planmäßige Abschreibung 2019 im Vergleich zu 2018 an. Der Kaufpreis für das Objekt wurde zu 95 % durch ein Bankdarlehen finanziert. Dadurch stiegen Zinsaufwendungen im Vorjahresvergleich ebenfalls an.

In 2019 konnte die Sanierung des Nordrings 24 abgeschlossen werden. Das Objekt Eckhartstr. 21-23 wurde erst im 3. Quartal 2020 vollständig fertiggestellt. Bei Neuvermietung, insbesondere von saniertem Wohnraum, konnten in 2019 wiederum höhere Mietpreise erzielt werden. Im teilsanierten Bereich bzw. in den Objekten, die bereits vor längerer Zeit saniert wurden, kann man diese Mietpreise nicht erzielen. Die durchschnittliche Kaltmiete bei den Neuvermietungen beträgt 5,61 €/qm (Vorjahr 5,53 €/qm) und liegen damit deutlich über der durchschnittlichen Kaltmiete der gekündigten Wohnungen (5,04 €/qm). Die höheren Erlöse werden erst in den Folgejahren vollständig zum Tragen kommen.

In 2019 wurde das Jahresergebnis nur kaum von weiteren Sondereffekten beeinflusst. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten waren nicht vorzunehmen. Mietforderungen wurden in Höhe von 121 T€ (Vorjahr 115 T€) einzelwertberichtigt.

### 3. Immobilien

#### 3.1. Hausbewirtschaftung

##### Bestand und Vermietung

In der Hausbewirtschaftung werden 1.737 Wohnungen (Vorjahr: 1.723) mit einer Fläche von 95.635 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 94.607 m<sup>2</sup>) und 55 (Vorjahr: 50) Gewerbeeinheiten mit 7.024 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5.208 m<sup>2</sup>) Gewerbefläche verwaltet.

Mit dem Kauf des Objektes Kornmarkt und nach Abschluss der Sanierung des Objektes Nordring 24 wurde der Bestand um insgesamt 15 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten erhöht. Durch Balkonanbauten in der Georg-Schumann-Str. 22-24 konnte die Wohnfläche leicht gesteigert werden.

|                                    | 2017            | 2017<br>bereinigt* | 2018            | 2018<br>bereinigt* | 2019            | 2019<br>bereinigt* |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Wohnungseinheiten                  | 1.738           | 1.697              | 1.723           | 1.682              | 1.737           | 1.654              |
| Wohnfläche in qm                   | 95.255          | 92.537             | 94.607          | 91.856             | 95.635          | 90.356             |
| davon vermietet<br>(Wohnfläche)    | 1.372<br>74.749 | 1.372<br>74.749    | 1.368<br>74.419 | 1.368<br>74.419    | 1.375<br>75.497 | 1.375<br>75.497    |
| Vermietungsquote                   | 78,5 %          | 80,9 %             | 78,7 %          | 81,0 %             | 78,9 %          | 83,6 %             |
| Gewerbeeinheiten                   | 50              | 50                 | 50              | 50                 | 55              | 55                 |
| Gewerbefläche in qm                | 5.233           | 5.233              | 5.208           | 5.208              | 7.024           | 7.024              |
| davon vermietet<br>(Gewerbefläche) | 43<br>4.620     | 43<br>4.620        | 43<br>4.304     | 43<br>4.304        | 48<br>6.059     | 48<br>6.059        |
| Vermietungsquote                   | 88,3 %          | 88,3 %             | 82,6 %          | 82,6 %             | 86,3 %          | 86,3 %             |

Die Vermietungsquoten beziehen sich auf die Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

\* Die Spalte wurde die Werte aus Liegenschaften bereinigt, die wegen derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen leergezogen wurden. Aus den Werten wurden die Liegenschaften Eckhartstr. 21-23, Torgauer Landstr. 35-38 und Torgauer Landstr. 66-68 bereinigt.

Durch verschiedene Vertriebsmaßnahmen, wie z. B. Vermietungshotline, Durchführung von Vermietungsaktionen, vor allem aber durch umfangreiche Sanierung von Wohnungen beim Erstbezug konnte die Entwicklung der Vermietungsquote der Wohnungen auf konstantem Niveau gehalten werden.

Im Jahr 2019 wurden folgende Vermietungsquoten, bezogen auf die Wohnfläche, in den einzelnen Bestandssegmenten erreicht:

|            | 2017 | 2017<br>(bereinigt)* | 2018 | 2018<br>(bereinigt)* | 2019 | 2019<br>(bereinigt)* |
|------------|------|----------------------|------|----------------------|------|----------------------|
| Wohnlage 1 | 86 % | 90 %                 | 87 % | 90 %                 | 88 % | 91 %                 |
| Wohnlage 2 | 79 % | 79 %                 | 79 % | 79 %                 | 77 % | 77 %                 |
| Wohnlage 3 | 60 % | 63 %                 | 62 % | 65 %                 | 62 % | 77 %                 |

\* Die Spalte wurde die Werte aus Liegenschaften bereinigt, die wegen derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen leergezogen wurden. Aus den Werten wurden die Liegenschaften Eckhartstr. 21-23, Torgauer Landstr. 35-38 und Torgauer Landstr. 66-68 bereinigt.

Die Wohnlagen haben wir auf Grund folgender Kriterien unterschieden:

- Wohnlage 1: sehr gute Wohnlage, sehr gutes bis gutes Mieterklientel, Wohnen im Grünen, Hauseingänge mit weniger als 8 Wohneinheiten, saniert, Balkon und/oder Garten;
- Wohnlage 2: gute Wohnlage, gutes Mieterklientel, Hauseingänge mit mehr als 7 Wohneinheiten, saniert, teilweise Balkon;
- Wohnlage 3: örtliche Randlage oder problematisches Mieterklientel.

#### Investitionen und Instandhaltung/Modernisierung

Die Investitionen in den Bestand der EWV orientieren sich grundsätzlich am Nachfrageverhalten der Mieter und am städtebaulichen Interesse.

Durch Anbau von Balkonen (Georg-Schumann-Str. 22-28), nach Mieterwünschen angepasste Grundrissanpassungen und Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere im Stadtgebiet Ost und Berg werden die Wohnqualität und damit die Vermietungsquote im Kernbestand langfristig gesteigert.

Die Instandhaltungsaufwendungen 2019 (inkl. eigener Personalaufwendungen) betragen insgesamt 2.709 T€ (Vorjahr: 1.927 T€). Die Erhöhung der Instandhaltungskosten resultiert zum einen aus der in 2019 noch nicht abgeschlossenen Komplexsanierung in der Eckartstraße 21-23 sowie den Kosten für die Balkonanbauten in der Georg-Schumann-Str. und den Kosten für den Innenausbau des Objektes Nordring 24/25.

Nach Bestandssegmenten zugeordnet ergaben sich folgende Instandhaltungsaufwendungen:

|   | 2018<br>T€   | 2019<br>T€   | Veränderung<br>T€ |
|---|--------------|--------------|-------------------|
| Wohnlage 1                                | 1.557        | 2.190        | 633               |
| Wohnlage 2                                | 264          | 303          | 39                |
| Wohnlage 3                                | 106          | 216          | 110               |
| <b>Instandhaltungsaufwendungen gesamt</b> | <b>1.927</b> | <b>2.709</b> | <b>782</b>        |

### 3.2. Stadtumbau

2019 wurden keine Gebäude der EWW zurückgebaut. Der Leerzug von Objekten und damit die Stilllegung gestaltet sich immer schwieriger, da passender Wohnraum meist nicht im gleichen Umfang vorhanden ist. Vor allem ältere Mieter möchten bei einem Umzug in altersgerechte Wohnungen umziehen.

Um eine generelle und langfristig wirksame Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen, sind weitere Anstrengungen aller Marktteilnehmer und der öffentlichen Hand notwendig. Ziel sollte sein, bezahlbaren, sanierten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Da die Nachfrage nach größeren Wohnungen (ab 4-Raum-Wohnungen) anhält, werden wir in den nächsten Jahren unseren Fokus auch auf den Ausbau familiengerechter Wohnungen legen.

### 3.3. Kauf / Verkauf Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein gemischt genutztes Immobilienobjekt im Stadtzentrum von Eilenburg erworben. Die Finanzierung erfolgte zu 95 % mit Fremdkapital durch Aufnahme eines Bankdarlehens und zu 5 % aus Eigenmitteln.

Des Weiteren wurde ein Baugrundstück veräußert. Der Verkaufserlös wurde zur Finanzierung der Sanierung des bestehenden Wohnungsbestandes verwendet.

Es werden keine weiteren Verkäufe favorisiert, da die Optimierung des Gewerbe- und Wohnungsbestandes der EWW im Kernbestand im Wesentlichen abgeschlossen ist.

#### 4. Personal

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Mitarbeiter erhöht. Ein Auszubildender wurde nach der Beendigung der Ausbildungszeit übernommen.

|  | 2018<br>T€ | 2019<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|--|------------|------------|-------------------|
| Summe Personalkosten                       | 816        | 886        | 70                |
| Davon                                      |            |            |                   |
| - umlegbare Personalkosten für Hausmeister | 97         | 101        | 4                 |
| - Personalkosten für Handwerker            | 106        | 113        | 7                 |

In 2019 bilden wir einen Studenten der Berufsakademie Leipzig aus.

#### 5. Umwelt

Flächen, die durch den Abriss von Wohnbauten in den Vorjahren entstanden sind, werden teilweise als ökologisch wertvolle Flächen, wie z. B. Streuobstwiesen, genutzt. Diese werden weiter gepflegt.

#### 6. Soziale Verantwortung

Wir übernehmen als größter Vermieter der Stadt Eilenburg soziale Verantwortung, indem wir die Stadt durch Aufnahme von Aussiedlern und einem sozialverträglichen Angebot von Wohnungen unterstützen.

#### 7. Ertragslage

Abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich folgende wirtschaftliche Betriebsrechnung:

|  | 2018<br>T€   | 2019<br>T€   | Ergebnis-<br>Veränderung<br>T€ |
|--|--------------|--------------|--------------------------------|
| Rohergebnis Hausbewirtschaftung                    | 3.638        | 3.765        | 127                            |
| Rohergebnis Verkauf von Grundstücken               | -15          | 27           | 42                             |
| Rohergebnis Betreuungstätigkeit                    | 172          | 155          | -17                            |
| Rohergebnis aus anderen Lieferungen und Leistungen | 88           | 109          | 21                             |
| <b>Rohergebnis</b>                                 | <b>3.883</b> | <b>4.056</b> | <b>173</b>                     |
| Sonstige betriebliche Erträge                      | 28           | 34           | 6                              |
| Personalaufwand                                    | -816         | -886         | -70                            |
| Planmäßige Abschreibungen                          | -1.446       | -1.582       | -136                           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                 | -177         | -193         | -16                            |
| Steuern  | -5           | -3           | 2                              |
| <b>Betriebsergebnis</b>                            | <b>1.467</b> | <b>1.426</b> | <b>-41</b>                     |
| Finanzergebnis                                     | -694         | -775         | -81                            |
| <b>Geschäftsergebnis</b>                           | <b>773</b>   | <b>651</b>   | <b>-122</b>                    |
| Sondereinflüsse                                    | -19          | -46          | -27                            |
| <b>Jahresergebnis</b>                              | <b>754</b>   | <b>605</b>   | <b>-149</b>                    |

Das Vermietungsergebnis stellt mit 3.765 T€ (entspricht 93 % des Rohergebnisses) den wichtigsten Bestandteil unseres Geschäfts dar. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungsergebnis um 127 T€. Die Steigerung wurde durch die Mieterträge der Wohn- und Gewerbeeinheiten des neu erworbenen Objektes Kornmarkt Eilenburg erzielt.

Die Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Grund hierfür ist die Anpassung der Gehälter und der Einstellung eines zusätzlichen Mitarbeiters.

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich auf Grund der Investitionen in den Gebäudebestand sowie auf Grund des Erwerbs des Kornmarktes Anfang 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 9 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten in den Vorjahren meist stabil gehalten werden. Auf Grund von Kostensteigerungen sind auch die allgemeinen Kosten um 9 % gestiegen.

Ebenso hat sich das Finanzergebnis im Vergleich zu 2018 um 12 % verschlechtert. Die EWW hat zur Finanzierung der Sanierung der Eckhartstr. 21-23 sowie für den Erwerb des Objektes Kornmarkt Leipzig im Vorjahr und im Wesentlichen in 2019 Darlehen in Höhe von insgesamt 5,4 Mio. € aufgenommen. Die Zinsbelastung aus den Finanzierungen zeigt sich erstmals im Finanzergebnis 2019. Gegenläufig verhalten sich die niedrigen Zinssätze aus langfristigen Zinsfestschreibungen für bestehende Darlehensverhältnisse aus den Vorjahren.

Sondereinflüsse setzen sich wie folgt zusammen:

|   | 2018 | 2019 |
|---|------|------|
|   | T€   | T€   |
| Zuführung Instandhaltungsrücklage             | 52   | 56   |
| Erträge Versicherungsschädigung               | 31   | 19   |
| Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens   | 22   | 25   |
| Übrige periodenfremde Erträge/ Aufwendungen   | 5    | 24   |
| Einzelwertberichtigungen                      | -115 | -121 |
| Forderungsverluste                            | -7   | -33  |
| Kosten Eintragung Grundschuld                 | 0    | -15  |
| Buchverlust aus dem Abgang von Anlagevermögen | -6   | 0    |
| Spenden                                       | -1   | -1   |
| Summe   | -19  | -46  |

Einmalige Einflüsse haben das Geschäftsergebnis der EWW in 2019 nicht wesentlich beeinflusst.

## 8. Finanzlage

Die EWV konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachkommen.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr:

|   | 2018<br>T€ | 2019<br>T€  | Veränderung<br>T€ |
|---|------------|-------------|-------------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit                 | 3.079      | 2.636       | -443              |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                        | -999       | -5.742      | -4.743            |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                       | -1.664     | 2.286       | 3.950             |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b> | <b>416</b> | <b>-820</b> |                   |
| Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres             | 2.998      | 3.414       |                   |
| Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres               | 3.414      | 2.594       |                   |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 443 T€ auf 2.636 T€ gesunken. Ursache hierfür sind im Wesentlichen das geringere Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr und die stichtagsbedingt gesunkenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Auf Grund des Investitionsvolumens für die Komplettsanierung Eckhartstr. 21-23 sowie dem Erwerb des Objektes Kornmarkt Eilenburg sind Finanzmittel von 5.742 T€ abgeflossen. Finanziert sind diese Zahlungsmittelabflüsse durch Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.797 T€.

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds beträgt -820 T€ (Vorjahr +416 T€).

Folgende Liquiditätskennziffern wurden berechnet:

|                      | 2018    | 2019    |
|----------------------|---------|---------|
| Liquidität 1. Grades | 72,1 %  | 54,0 %  |
| Liquidität 2. Grades | 81,1 %  | 64,2 %  |
| Liquidität 3. Grades | 121,7 % | 104,7 % |

Erstmals seit Jahren haben sich die Liquiditätskennzahlen durch die Darlehensaufnahmen im Geschäftsjahr verschlechtert. Dennoch schätzen wir die Liquiditätslage der EWV als stabil ein.

## 9. Vermögenslage

Das Anlagevermögen stieg sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.194 T€ an. Neben planmäßigen Abschreibungen mit 1.582 T€ werden Investitionen von 5.795 T€ (Vorjahr: 1.042 T€) erfasst.

Die Eigenkapitalquote ist zum Vorjahr wiederum leicht gestiegen. Die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2019 18,5 % (Vorjahr: 18,2 %).

Die Entwicklung der Bankverbindlichkeiten zeigt sich wie folgt:

|   | 31.12.2018    | 31.12.2019    |
|---|---------------|---------------|
|   | T€            | T€            |
| <b>Bankverbindlichkeiten zum 1. Januar</b>    | 35.639        | 34.541        |
| planmäßige Tilgungen                          | -1.701        | -1.868        |
| Sondertilgung                                 | 0             | 0             |
| Tilgung gesamt                                | -1.701        | -1.868        |
| Darlehensneuaufnahme                          | 603           | 4.797         |
| Netto-Tilgung                                 | -1.098        | +2.929        |
| Veränderung Zinsabgrenzung                    | 0             | 0             |
| <b>Bankverbindlichkeiten zum 31. Dezember</b> | <b>34.541</b> | <b>37.470</b> |

Folgende Kennzahlen beschreiben die Vermögenslage und Kapitalstruktur:

|   | 2018    | 2019    |
|---|---------|---------|
| Anlagendeckungsgrad   | 83,9 %  | 82,2 %  |
| Verschuldungsgrad   | 445,4 % | 439,1 % |
| Eigenkapitalrentabilität<br>(bezogen auf Geschäftsergebnis) | 9,2 %   | 7,0 %   |

## 10. Risikobericht

Die EWV hat ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Damit werden monatlich identifizierte Risiken untersucht.

Das im Nachfolgenden dargestellte Risiko der hohen Leerstandsquote kann bei weiterer Steigerung des Leerstands zukünftig den Bestand der EWV gefährden. Die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren tendenziell rückläufig, dennoch liegt sie über dem Branchendurchschnitt.

### Überangebot an Wohnungen/Leerstand

Da die Erhöhung der Einwohner kaum Auswirkungen auf den Mietermarkt hat, führt der gleichzeitige Rückgang der Anzahl der Haushalte bei annähernd gleich bleibender Anzahl von Wohnungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiterhin zu einem deutlichen Überangebot an Wohnraum. Leerstand führt

zu Ertragsausfall und, z. B. durch nicht umlegbare Betriebskosten, zu erhöhten Kosten. Dies wirkt sich letztendlich negativ auf die Liquidität der EWV aus.

Zusätzliche Erlöse aus Verkäufen von Wohnbauten sind zukünftig nicht geplant, da die Optimierung des Gewerbe- und Wohnungsbestandes der EWV im Kernbestand im Wesentlichen abgeschlossen ist. Die finanziellen Mittel müssen zukünftig verstärkt für Sanierung von Wohnraum und der Verbesserung der Umfeldgestaltung verwendet werden, um am Wohnungsmarkt unseren Anteil zu behaupten und auszubauen. Es hat sich gezeigt, dass neu sanierte Wohnungen mit entsprechender Ausstattung höherpreislich vermietet werden können.

Die Förderprogramme der öffentlichen Hand (z.B. „Stadtumbau Ost“) haben den regionalen Wohnungsmarkt entlastet. Durch die demografische Entwicklung wird die Situation jedoch wieder verschärft. Die Wohnstandortkampagne der Stadt Eilenburg versucht dem entgegen zu wirken.

#### Finanzierung

Durch die in 2017 geschlossenen Zinsvereinbarungen im gesamten Darlehensportfolio konnte die EWV von den derzeitigen günstigen Zinsen profitieren. Dabei wurde die Annuität der Kredite meist belassen, so dass die Einsparung der Zinsen als zusätzliche Tilgung vereinbart wurde, um den Verschuldungsgrad nachhaltig zu senken.

In 2019 wurde der noch in Anspruch genommene Darlehensbetrag für die Modernisierung der Eckhartstr. 21-23 in Höhe von 897 T€ abgerufen. Des Weiteren wurde für die Finanzierung des Erwerbs des Kornmarkts Eilenburg ein weiteres Bankdarlehen in Höhe von 3,9 Mio. € aufgenommen.

Weitere Risiken, die über das regionale, branchenübliche Maß hinausgehen, bestehen nicht. Zinsänderungsrisiken wurden nach Möglichkeit und Bedarf durch längerfristige Kreditverträge begrenzt. Ausfallrisiken beim Forderungsbestand werden im Mahnwesen zeitnah behandelt und so reduziert. Bei Bedarf werden Wertberichtigungen gebildet.

### **11. Chancen und Entwicklungspotenzial**

Mit der strategischen Unternehmensplanung bis 2023 wurde die Leitlinie für die kommenden Jahre vorgegeben. Diese Planung wird jährlich aktualisiert und fortgeschrieben.

Um der demografischen Entwicklung entgegenzutreten, wird - neben der Stadtentwicklung und dem Stadtumbau - der Schwerpunkt unserer Arbeit die Entwicklung eines Konzepts für lebenslanges Wohnen sein. Wohnen im vertrauten Umfeld, Barrierefreiheit, wohnbegleitender Service sowie gesundheitliche und soziale Dienstleistungen müssen dabei eine Einheit bilden. Allerdings ist es wichtig, nicht die Familien und damit die nachfolgende Mietergeneration zu vergessen.

Aus diesem Grund ist auch in den Folgejahren geplant, weitere Objekte sowohl alters- aber auch familiengerecht zu sanieren, um für die Zukunft ein breitgefächertes Angebot für die älter werdenden Mieter und auch für Familien bereitzustellen. So werden wir auch auf die gesteigerte Nachfrage nach größerem Wohnraum reagieren.

Ein weiterer wichtiger Punkt wird weiterhin sein, die Stadt bei der Bereitstellung von preiswertem Mietraum für Menschen zu unterstützen, die auf staatliche Versorgungs- und Transferleistungen angewiesen sind.

Um die Ertrags- und Liquiditätssituation der EWV zu stabilisieren, ist insbesondere die Leerstandquote in den Wohnlagen 1 und 2 weiter zu senken. Dabei sind kurz- und mittelfristig folgende Maßnahmen geplant: Aufwertung des Wohnumfelds bei einzelnen Objekten durch u. a. Anbau von Balkonen, Stilllegung oberer nicht mehr genutzter Geschosse (vorerst ab 5. OG), Sanierung einzelner Wohnungen in den Wohnlagen 1 und 2, weitere Durchführung von Vermietungsaktionen, Fortsetzung der intensiven Betreuung von sozialschwachen Mietern in Zusammenarbeit mit Sozialamt, Landratsamt Nordsachsen und Schuldner-Beratungen, langsames Entmieten der Aussonderungsbestände sowie Einsatz einer Vermietungssoftware zur besseren Verwaltung von Mieteranfragen.

Zusätzliche Erlöse aus Verkäufen sind nicht geplant.

Die Geschäftsführung rechnet auf Grund der ausstehenden Modernisierungsaufwendungen mit nahezu gleichbleibenden Vermietungsergebnissen für die nächsten beiden Geschäftsjahre mit jeweils deutlich positiven Jahresergebnissen auf dem Niveau von 2019.

Eilenburg, den 9. Oktober 2020

gez.

---

Birgit Bendix-Bade  
Geschäftsführerin der  
Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH