



Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021  
der  
**Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH**  
Eilenburg



-- unter Gegenüberstellung der Vorjahresbeträge --

Anlage 2

	2 0 2 1	2 0 2 0
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.531.290,29	7.321.067,58
b) aus Verkauf von Grundstücken	565.010,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	130.136,57	157.778,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.913,07	146.290,88
	<u>8.349.349,93</u>	<u>7.625.136,59</u>
2. Erhöhung des Bestands noch nicht abgerechneter Betriebskosten	339.871,32	65.429,41
3. sonstige betriebliche Erträge	309.232,56	500.093,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	/. 3.991.768,30	/. 3.532.994,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	/. 208.771,79	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	/. 33.179,90	/. 4.233.719,99
	<u>/. 4.233.719,99</u>	<u>/. 33.615,43</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	/. 765.276,26	/. 760.888,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	/. 184.338,54	/. 182.304,69
davon für Altersversorgung EUR 29.007,56 (Vorjahr EUR 27.907,56)		/. 943.192,77
6. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	/. 1.624.767,66	/. 1.625.041,01
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	/. 357.067,84	/. 268.892,15
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.160,42	8.700,11
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	EUR 1.160,42 (Vorjahr EUR 100,00)	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/. 692.736,96	/. 737.097,49
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen	EUR 1.300,00 (Vorjahr EUR 5.600,00)	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	/. 1.344,00	611,66
11. Ergebnis nach Steuern	<u>1.140.362,98</u>	<u>1.059.138,24</u>
12. sonstige Steuern	/. 3.787,75	/. 3.368,72
13. Jahresüberschuss	<u>1.136.575,23</u>	<u>1.055.769,52</u>
14. Gewinnvortrag	3.509.910,07	2.454.140,55
15. Bilanzgewinn	<u>4.646.485,30</u>	<u>3.509.910,07</u>

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

**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

**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

Im Jahr 2021 wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Noch im Vorjahr ging die Wirtschaftsleistung Deutschlands nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum in Folge erstmals wieder deutlich zurück, Grund dafür waren die Auswirkungen der Corona-Krise und der damit einhergehende Shutdown der Wirtschaft. Vor 2020 war das BIP zuletzt im Jahr 2009 zurückgegangen, als Deutschland wie die meisten anderen Länder weltweit von den Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war. <sup>1</sup>

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 %<sup>5</sup> gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Die Preisentwicklung 2021 hatte verschiedene Ursachen, darunter Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020. Hier wirkten sich insbesondere die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 sowie der Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr erhöhend auf die aktuelle Gesamtteuerung aus. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Diese schlagen sich teilweise im Verbraucherpreisindex nieder. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Hier wirkte die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend.<sup>2</sup>

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche

Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.<sup>3</sup>

Das Bruttoinlandprodukt (BIP) in Sachsen wuchs 2021 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 2,5 %, nachdem es im Vorjahr um 4,2 % und damit noch stärker als im Krisenjahr 2009 gefallen war. Der Anstieg in Sachsen fiel etwas schwächer aus als im deutschen Durchschnitt, aber stärker als in den anderen östlichen Bundesländern (1,9 %, ohne Berlin).

Ausschlaggebend für die Situation in Sachsen war nach den aktuellen Berechnungen des Arbeitskreises "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" in beiden "Corona-Jahren" die Entwicklung der Bruttowertschöpfung (BWS) im verarbeitenden Gewerbe. Im Jahr 2020 gab es im verarbeitenden Gewerbe einen realen Rückgang der BWS um fast 11 % gegenüber 2019. Im Jahr 2021 erhöhte sich die BWS im verarbeitenden Gewerbe preisbereinigt um knapp 8 %. Dies bedeutet das zweitstärkste Wachstum unter den Ländern.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2112/umfrage/veraenderung-des-bruttoinlandprodukts-im-vergleich-zum-vorjahr/> Abruf vom 26.08.2022

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2022 - Abruf vom 01.06.2022

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 3. Januar 2022 – 001/22 - Abruf vom 01.06.2021

<sup>4</sup>

[https://www.dresden.ihk.de/servlet/news?news\\_id=34765&ref\\_detail=portal&ref\\_knoten\\_id=129255&ref\\_sprache=deu#:~:text=Nach%20vorl%C3%A4ufigen%20Berechnungen%20des%20Arbeitskreises,gegen%20den%20allgemeinen%20Trend%20um-](https://www.dresden.ihk.de/servlet/news?news_id=34765&ref_detail=portal&ref_knoten_id=129255&ref_sprache=deu#:~:text=Nach%20vorl%C3%A4ufigen%20Berechnungen%20des%20Arbeitskreises,gegen%20den%20allgemeinen%20Trend%20um-) Abruf vom 01.06.2022

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022 – 025/22 - Abruf vom 12.09.2022

### 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.

4.043.002 Einwohner lebten am 31. Dezember 2021 im Freistaat Sachsen (Vorjahr: 4.056.941 → minus 13.939, d.h. -0,34 %). Über eine Millionen (1.081.899) Menschen waren in Sachsen 65 Jahre und älter (Vorjahr: 1.081.766 – plus 133). Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt damit weiter auf 26,8 Prozent (1990: 15,7 %) in 2021 an. Das Durchschnittsalter beträgt in Sachsen wie im Vorjahr 46,9 Jahre (1990: 39,4 Jahre – 2015: 46,6 Jahre).<sup>6</sup>

<sup>6</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> - Abruf am 26.04.2022

Die Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen vollzieht sich regional und lokal sehr unterschiedlich, so dass wir uns nachfolgend auf die Region Nordsachsen konzentrieren.

Das Leibniz-Institut für Länderkunde hat im Rahmen des Projekts „Zukunftsstrategie Nordsachsen“ die demografische Entwicklung untersucht und im November 2017 vorgestellt. Mit knapp unter 200.000 Einwohnern ist Nordsachsen der bevölkerungsmäßig kleinste und der am dünnsten besiedelte sächsische Landkreis (= 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) nachhaltig verbessert und trägt zur Attraktivitätssteigerung der Mittelzentren bei.

Die positive demographische Entwicklung von Leipzig strahlt zunehmend auf das Umland aus.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> [https://www.demografie.sachsen.de/Demografiestudie\\_Nordsachsen-Abschlussbericht\\_v2.pdf](https://www.demografie.sachsen.de/Demografiestudie_Nordsachsen-Abschlussbericht_v2.pdf) - Abruf am 26.04.2022

Die Einwohnerzahl der Stadt Eilenburg mit Umland reduzierte sich seit 1990 und steigt aber seit dem Jahr 2017 leicht an. Per 31.12.2021 leben hier 16.112 Einwohner (Vorjahr: 16.102 Einwohner).<sup>8</sup>

<sup>8</sup> <https://eilenburg.de/wirtschaft/statistiken> - Abruf am 26.04.2022

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eilenburg bis 2030 vom Juni 2020 muss sich die Stadt zudem auf die zunehmende Zahl älterer Bürger einstellen und Anpassungsmaßnahmen z. B. hinsichtlich eines altengerechten Wohnungsangebots, einer altengerechten Stadtgestaltung und vielfältigeren Angeboten für Senioren vornehmen. Die Nähe zu Leipzig sowie die Etablierung (=Verstetigung) als Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungszentrum sowie Zentrum für attraktives Wohnen sind dabei die größten Potenziale. In Eilenburg und seinen Ortsteilen sind vielfältige Voraussetzungen gegeben, um die Profilierung und Wettbewerbsfähigkeit der Standorte weiter zu entwickeln.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> [https://www.eilenburg.de/fileadmin/rathaus/stadtentwicklung/insek2030\\_lieblingsstadt.pdf](https://www.eilenburg.de/fileadmin/rathaus/stadtentwicklung/insek2030_lieblingsstadt.pdf) - Abruf vom 26.04.2022

### Struktur der privaten Haushalte

Im Jahr 2019 gab es in Nordsachsen rund 95.800 Privathaushalte (2015: 99.800). Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb konstant bei 2,0 Personen je Haushalt.<sup>10</sup> Aktuelle Daten liegen derzeit nicht vor.

<sup>10</sup>

[https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.statistik.sachsen.de%2Fdownload%2Fstatistische-berichte%2Fstatistik-sachsen\\_zli2\\_t03-private-haushalte.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.statistik.sachsen.de%2Fdownload%2Fstatistische-berichte%2Fstatistik-sachsen_zli2_t03-private-haushalte.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK) - Abruf am 26.04.2022

### Marktanteil

Der Marktanteil der EWV - bezogen auf die Wohnfläche in Eilenburg – sank auch in 2020 leicht auf bei 13,9 %.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/isp/GMDAGS.isp?Jahr=2021&AgS=14730110> - Abruf am 26.04.2022

### Arbeitsmarkt

In 2021 lag die Arbeitslosenquote in Sachsen durchschnittlich bei 5,9 % (Vorjahr: 6,1 %).<sup>12</sup> Die Arbeitslosenquote konnte im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden, erreichte aber nicht das Vorkrisenniveau aus 2019.

<sup>12</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2522/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-sachsen-seit-1999> Abruf vom 01.06.2022

## 2.2. Geschäftsverlauf

Die EWV hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 1.137 T€ (Vorjahr: 1.056 T€) abgeschlossen. Das Jahresergebnis 2021 ist von mehreren Effekten geprägt.

Wesentlichen Einfluss hatten dabei die folgenden Faktoren:

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung konnten um 2,9 % gesteigert werden. Dies liegt insbesondere daran, dass bei Neuvermietung von saniertem Wohnraum höhere Mietpreise erzielt werden konnten. Im teilsanierten Bereich bzw. in den Objekten, die bereits vor längerer Zeit saniert wurden, können diese Mietpreise nicht erzielt werden.

Die durchschnittliche Kaltmiete bei den Neuvermietungen in 2021 beträgt insbesondere durch die nach Sanierung gestiegene Ausstattung der Wohnungen 5,71 €/qm (im Vorjahr 5,87 €/qm). Sie liegen damit deutlich über der durchschnittlichen Kaltmiete der gekündigten Wohnungen (5,23 €/qm). Die in 2021 vereinbarten höheren Kaltmieten werden erst in den Folgejahren vollständig zum Tragen kommen.

Das Vermietungsergebnis stieg allerdings nur um 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr an. Grund dafür sind die in 2021 erhöhten Kosten der Instandhaltung und Umgestaltung von Wohneinheiten, insbesondere der Grundrisse.

Die COVID-19-Pandemie hat auf das Vermietungsergebnis insgesamt in 2020 und 2021 kaum Auswirkungen.

Einen wesentlichen Betrag zum Jahresergebnis stellte der Verkaufserlös aus dem Verkauf eines Objektes dar. Der Ertrag hieraus betrug 265 T€.

In 2021 wurde das Jahresergebnis nur kaum von Sondereffekten beeinflusst. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten sowie Zuschreibungen waren nicht vorzunehmen. Für eine größere Reparatur an einem Objekt konnten Entschädigungsleistungen von 136 T€ geltend gemacht werden.

Die Zinsaufwendungen reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr auf Grund der vorgenommenen Tilgungen.

## 3. Immobilien

### 3.1. Hausbewirtschaftung

#### Bestand und Vermietung

In der Hausbewirtschaftung werden 1.703 Wohnungen (Vorjahr: 1.734) 94.350 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 95.665 m<sup>2</sup>) und 53 (Vorjahr: 52) Gewerbeeinheiten mit 6.881 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6.788 m<sup>2</sup>) Gewerbefläche verwaltet.

Es wurden eine Wohnung (59,94 m<sup>2</sup>) an den Mieter verkauft, 25 Wohnungen (1.264,6 m<sup>2</sup>) stillgelegt, zwei Gewerbe in Wohnungen umgewandelt sowie sechs Wohneinheiten zu drei Wohnungen zusammengelegt.

Des Weiteren wurden Balkone im Dr.-Külz-Ring 8-8c angebaut, so dass sich hier die Wohnfläche um ca. 100 m<sup>2</sup> erhöhte.

	2019	2019 bereinigt*	2020	2020 bereinigt*	2021	2021 bereinigt*
Wohnungseinheiten	1.737	1.654	1.734	1.645	1.703	1.623
Wohnfläche in qm	95.635	90.356	95.665	90.705	94.350	89.765
davon vermietet (Wohnfläche)	1.375 75.497	1.375 75.497	1.396 77.217	1.396 77.217	1.380 76.804	1.380 76.804
Vermietungsquote	78,9 %	83,6 %	80,7 %	85,1 %	81,4 %	85,6 %
Gewerbeeinheiten	55	55	52	52	53	53
Gewerbefläche in qm	7.024	7.024	6.788	6.788	6.881	6.881
davon vermietet (Gewerbefläche)	48 6.059	48 6.059	42 6.041	42 6.041	42 6.069	42 6.069
Vermietungsquote	86,3 %	86,3 %	89,0 %	89,0 %	88,2 %	88,2 %

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 Torgauer Str. 1 und 3, Torgauer Landstr. 35-38 und Torgauer Landstr. 66-68 sowie die Windmühlenstr. 24-27 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 2021 wurden folgende Vermietungsquoten, bezogen auf die Wohnfläche, in den einzelnen Bestandssegmenten erreicht:

	2019	2019 (bereinigt)*	2020	2020 (bereinigt)*	2021	2021 (bereinigt)*
Wohnlage 1	88 %	91 %	91 %	91 %	91 %	91 %
Wohnlage 2	77 %	77 %	79 %	79 %	81 %	81 %
Wohnlage 3	62 %	77 %	60 %	82 %	59 %	79 %

\* Die Spalte wurde die Werte aus Liegenschaften bereinigt, die wegen derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen leergezogen wurden. Aus den Werten wurden die Liegenschaften Torgauer Str. 1 und 3, Torgauer Landstr. 35-38 und Torgauer Landstr. 66-68 sowie die Windmühlenstr. 24-27 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

Durch Anbau von Balkonen (in 2021: Dr.-Külz-Ring 8, 8a-c) sowie der Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere im Stadtgebiet Ost und Berg wird die Wohnqualität und damit die Vermietungsquote im Kernbestand langfristig gesteigert. Die Investitionen in den Bestand der EWV orientieren sich am Nachfrageverhalten der Mieter und am städtebaulichen Interesse.

Die Instandhaltungsaufwendungen 2021 (inkl. eigener Personalaufwendungen) betragen insgesamt 1.866 T€ (Vorjahr: 2.533 T€). Die Senkung der Kosten Wohnlage 1 resultiert aus der Beendigung der Komplettsanierung Eckartstraße 21-23 im 2. Quartal 2020. Die Erhöhung der Kosten in der Wohnlage 2 sind auf den Balkonanbau, den Ausbau und der Zusammenlegung von Wohnungen im Objekt Dr.-Külz-Ring 8, 8a-c zurückzuführen.

Nach Bestandssegmenten zugeordnet ergaben sich folgende Instandhaltungsaufwendungen:

	2020 T€	2021 T€	Veränderung T€
Wohnlage 1	2.174	773	-1.401
Wohnlage 2	289	961	672
Wohnlage 3	70	132	62
Instandhaltungsaufwendungen gesamt	<u>2.533</u>	<u>1.866</u>	<u>-667</u>

### 3.2. Stadtumbau

2021 wurden keine Gebäude der EWV 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 2021 wurde von uns ein Baugrundstück, eine Eigentumswohnung und das Erbpachtgrundstück am Markt 6/8 veräußert.

Grundsätzlich 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 neuer Mitarbeiter wurde 2021 eingestellt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich zum Ende des Jahres in Elternzeit.

	2020 T€	2021 T€	Veränderung T€
Summe Personalkosten	943	950	7
Davon			
- umlegbare Personalkosten für Hausmeister	98	108	10
- Personalkosten für Handwerker	100	87	-13

In 2021 bilden wir einen Studenten der Berufsakademie Leipzig und einen Auszubildenden für Wohnungswirtschaft aus.

## 5. Umwelt

Die Immobilienwirtschaft trägt aus unserer Sicht einen Beitrag zur Mitgestaltung des ökologischen Wandels. Dazu gehören die Nutzung von regenerativen Energien und die Reduzierung des Energiebedarf. Diese umweltbewusste Handeln kann unmittelbar zur finanziellen Entlastung unserer Mieter führen, wie bereits in den sanierten Objekten Wallstr. 7-9 und Eckhartstr. 21-23 feststellen konnten.

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.

Daneben werden derzeit Dachflächen an Betreiber von Photovoltaikanlagen verpachtet.

## 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:

	Ergebnis-		
	2020	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Rohergebnis Hausbewirtschaftung	3.854	3.879	25
Rohergebnis Verkauf von Grundstücken	0	356	356
Rohergebnis Betreuungstätigkeit	158	130	-28
Rohergebnis aus anderen Lieferungen und Leistungen	112	90	-22
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.124</b>	<b>4.455</b>	<b>331</b>
Sonstige betriebliche Erträge	33	55	22
Personalaufwand	-943	-950	-7
Planmäßige Abschreibungen	-1.625	-1.625	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-185	-204	-19
Steuern	-3	-4	-1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.401</b>	<b>1.727</b>	<b>326</b>
Finanzergebnis	-729	-691	38
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>672</b>	<b>1.036</b>	<b>364</b>
Sondereinflüsse	384	101	-283
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.056</b>	<b>1.137</b>	<b>81</b>

Das Vermietungsergebnis stellt mit 3.879 T€ (entspricht 87 % des Rohergebnisses) den wichtigsten Bestandteil unseres Geschäfts dar. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungsergebnis leicht um 25 T€. Durch den Abschluss der Komplettsanierung der Eckhartstr. 21-23 konnten die neu entstandenen Wohnungen seit April 2020 an Mieter vermietet werden, die sich nun vollständig in den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung widerspiegeln.

Erstattungen von Lohnfortzahlungen an unsere Mitarbeiter der Krankenkassen und anderer Behörden aufgrund von Krankheits- und Quarantänezeiten haben die sonstigen betrieblichen Erträge um 20 T€ erhöht.

Die Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Grund hierfür ist die Anpassung der Gehälter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind ebenfalls leicht gestiegen. Gründe dafür liegen in der Beschaffung von IT-Equipment für Homeoffice-Arbeitsplätze und zusätzliche Kosten für Rechtsberatung.

Das Finanzergebnis konnte um 5 % verbessert werden. Grund hierfür sind die seit Jahren regelmäßigen geleisteten Tilgungsraten und die vereinbarten niedrigen Zinssätze.

Sondereinflüsse haben in 2021 nur sehr geringen Einfluss auf unser Periodenergebnis.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2021
	T€	T€
Erträge Versicherungsentschädigung	26	151
Zuführung Instandhaltungsrücklage	62	62
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	29	30
Übrige periodenfremde Erträge/ Aufwendungen	6	10
Zuschreibungen im Anlagevermögen	316	0
Korrekturen steuerliche Außenprüfung 2016-2018	20	0
Buchgewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	1	0
Einzelwertberichtigungen	-12	-99
Forderungsverluste	-61	-52
Spenden	-3	-1
<b>Summe</b>	<b>384</b>	<b>101</b>

Einmalige Einflüsse haben das Geschäftsergebnis der EWV in 2021 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr:

	2020	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.867	2.706	-161
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.315	43	1.358
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.543	-2.699	-156
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-991</b>	<b>+50</b>	
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.594	1.603	
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.603	1.653	

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 161 T€ auf 2.706 T€ leicht gesunken. Ursache hierfür sind gestiegene Bewirtschaftungskosten und sonstige Kosten, die durch den leichten Anstieg der Mieterlöse nicht kompensiert werden konnten.

Der operative Mittelzufluss sowie der Mittelzufluss aus dem Investitionsbereich konnten den Kapitaldienst vollständig decken. Der Bestand an liquiden Mittel zum Stichtag blieb nahezu konstant. Die Liquiditätskennzahlen haben sich dadurch im Geschäftsjahr leicht verbessert. Insgesamt ist die Liquiditätslage weiterhin als stabil einzuschätzen.

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds beträgt +50 T€ (Vorjahr -991 T€).

Folgende Liquiditätskennzahlen wurden berechnet:

	2020	2021
Liquidität 1. Grades	34,1 %	33,6 %
Liquidität 2. Grades	44,5 %	47,5 %
Liquidität 3. Grades	87,2 %	95,3 %

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen:

Liquidität 1. Grades: liquide Mittel / kurzfristige Verbindlichkeiten

Liquidität 2. Grades: liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristige Verbindlichkeiten

Liquidität 3. Grades: liquide Mittel + kurzfristiges Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten

## 9. Vermögenslage

Das Anlagevermögen sank im Vergleich zum Vorjahr um 1.153 T€. Die planmäßigen Abschreibungen mit 1.625 T€ sind in 2021 höher als die getätigten Investitionen von 523 T€ (Vorjahr: 1.331 T€) ausgefallen.

Die Eigenkapitalquote ist auf Grund des hohen Periodenergebnisses zum Vorjahr wiederum gestiegen. Die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2021 24,1 % (Vorjahr: 21,3 %).

Die Entwicklung der Bankverbindlichkeiten zeigt sich wie folgt:

	31.12.2020 T€	31.12.2021 T€
<b>Bankverbindlichkeiten zum 1. Januar</b>	37.470	35.519
planmäßige Tilgungen	-1.965	-2.017
Sondertilgung	0	0
Tilgung gesamt	-1.965	-2.017
Darlehensneuaufnahme	0	0
Netto-Tilgung	-1.965	-2.017
Veränderung Zinsabgrenzung/sonstiges	14	0
<b>Bankverbindlichkeiten zum 31. Dezember</b>	<b>35.519</b>	<b>33.502</b>

Folgende Kennzahlen beschreiben die Vermögenslage und Kapitalstruktur:

	2020	2021
Anlagendeckungsgrad	79,8 %	79,4 %
Verschuldungsgrad	367,6 %	315,1 %
Schuldendienstdeckungsgrad	1,12	1,25
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf Geschäftsergebnis)	6,4 %	8,9 %

Definitionen, Berechnung von Kennzahlen:

Anlagendeckungsgrad: wirtschaftliches Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital / Anlagevermögen

Verschuldungsgrad: bereinigtes Fremdkapital / Eigenkapital

Eigenkapitalrentabilität: Geschäftsergebnis / Eigenkapital

Schuldendienstdeckungsgrad: Betriebsergebnis abzgl. Abschreibungen / Kapitaldienst

## 10. Risikobericht

Die EWW 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 EWW gefährden. Die Leerstandsquote ist in den letzten Jahren tendenziell rückläufig, dennoch liegt sie über dem Branchendurchschnitt.

### Angebot und Nachfrage an Wohnungen/Leerstand

Die Erhöhung der Einwohner in der Stadt Eilenburg hat kaum Auswirkungen auf den Mietermarkt, sondern eher auf den Wohnungseigentumsmarkt. In einigen Marktsegmenten und Wohnlagen wird es zukünftig einen Bedarf an modern ausgestatteten Wohnungen geben. In anderen Segmenten wird es weiterhin ein deutliches Überangebot an Wohnraum geben. Sollte uns die benötigte Modernisierung des Wohnraums in gefragten Wohnlagen nicht gelingen, werden wir hier weiterhin mit Leerstand zu rechnen haben. Leerstand führt zu Ertragsausfall und, z. B. durch nicht umlegbare Betriebskosten, zu erhöhten Kosten. Dies wirkt sich letztendlich negativ auf die Liquidität der EWW aus.

Zusätzliche Erlöse aus Verkäufen von Wohnbauten sind zukünftig nicht geplant, da die Optimierung des Gewerbe- und Wohnungsbestandes der EWW 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 Marktanteil 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. das aktuelle Projekt der aktiven Stadt- Ortsteilzentren, kurz: SOP) dienen dazu den regionalen Wohnungsmarkt insbesondere im ländlichen Raum zu stabilisieren. Durch die weitere Alterung der Bevölkerung wird die Situation immer noch verschärft. Auch die Stadt Eilenburg versucht mit der Wohnstandortkampagne „Lieblingsstadt Eilenburg – das Beste an Leipzig“ entgegen zu wirken.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und Sanierung, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. Dazu kommen gesamtgesellschaftliche Megatrends wie der demografische Wandel und externe Krisen wie die COVID-19-Pandemie und der russische Einmarsch in die Ukraine.

Sorge bereitet die immensen Steigerungen der Heizkosten. Inwieweit die EWW hierdurch Mietausfälle oder erhöhte Rückstände an Betriebskosten zu erwarten hat oder durch politische Entscheidungen belastet wird und vor allem in welchem Zeitraum, kann man derzeit noch nicht abschätzen.

Das Wohnen der Zukunft soll nachhaltig, nutzerfreundlich und gleichzeitig bezahlbar sein. Sicherlich müssen wir hier auch neue Wege bestreiten, um einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu ermöglichen. Eine Möglichkeit könnte hierbei der sogen. Energiesprong sein. Energiesprong ist ein Konzept für die energetische Sanierung von Wohngebäuden, das schnelle Umsetzung, Kostenreduktion, Nachhaltigkeit und Mieterfreundlichkeit verspricht. Es setzt auf serielle Sanierung (Einsatz von vorgefertigten Bauelemente) und den Einsatz von regenerativen Energien, um den NetZero-Standard (entspricht dem Nullenergiehaus) zu erreichen. Ziel ist es, eine für alle Beteiligten attraktive Sanierung zu ermöglichen. Dies wird unter anderem über erheblich verkürzte Montagezeiten und warmmieten-neutrale Refinanzierung angestrebt. Die dafür erforderlichen Kostensenkungen werden beim seriellen Sanieren durch die Automatisierung in der Produktion und Skaleneffekte in der Massenfertigung erreicht.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Energiesprong> - Abruf vom 12.9.2022

Problematisch ist derzeit allerdings, dass die Baukosten in den letzten Jahren exorbitant gestiegen sind und auch aktuell weiter steigen, so dass wir mit dem gleichen finanziellen Aufwand weniger sanieren können. Zudem wird dieser Umstand durch den Fachkräftemangel im Bauhandwerk noch befeuert.

Wir müssen auch unseren Kundenfokus stärken. Durch die bisher realisierte Digitalisierung unseres Unternehmens versuchen wir die Kundenbeziehung auf ein angemessenes Niveau zu heben. Damit ist es jedoch noch nicht getan, wenn das gesamte Potenzial der Kundenorientierung gehoben werden soll. Denn die Anforderungen der Kunden verändern sich im Zuge von Homeoffice, Digitalisierung, Mobilitätswandel und einer alternden Gesellschaft immer schneller. An vielen Stellen des Kundenlebenszyklus gibt es noch viele Möglichkeiten für Innovationen: die vollständige Digitalisierung des Vermietungsprozesses, das Angebot wirklich nachgefragter Zusatzleistungen und auch die Kundenkommunikation. Die diverse Mieterstruktur stellt hierbei eine Herausforderung dar, denn um alle Mieter gleichermaßen zu erreichen, müssen digitale Prozesse oft noch zusätzlich analog vorgehalten werden. Statt eines Effizienzgewinns gehen damit oft höheren Kosten einher. Statt Digitalisierung um jeden Preis sollte hier unbedingt der Kundennutzen in den Fokus rücken.

### Finanzierung

Durch die in 2017 und 2019 geschlossenen Zins- und Darlehensvereinbarungen im gesamten Darlehensportfolio konnte die EWW 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. Die Anschlussfinanzierungen werden 2027 erstmals wieder verhandelt. Auf Grund der massiven Zinsanhebungen kann es in der Zukunft wieder zu höheren Zinsbelastungen kommen.

Zum dauerhaften Erhalt der günstigen Finanzierungskonditionen muss das Unternehmensrating zumindest auf dem derzeitigen Niveau verbleiben, insbesondere hinsichtlich wirtschaftliche Leistungskraft der EWV, Kapitaldienstfähigkeit und Eigenkapitalausstattung.

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.

Mögliche Risiken für die Entwicklung der EWV sind der Ukraine-Konflikt und die immense Steigerung der Inflationsrate und damit der Heizkosten. Inwieweit die Firma durch diesbezügliche Mietausfälle oder durch politische Entscheidungen belastet wird und vor allem in welchem Zeitraum, kann man noch nicht abschätzen.

## **11. Chancen und Entwicklungspotenzial**

Mit der strategischen Unternehmensplanung bis 2026 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 für 2023 geplant, ein weiteres Objekt in der Karlstr. 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. Die Planungen für diese Sanierung wurden bereits 2021 begonnen. Derzeit wird allerdings im Hinblick auf ein überarbeitetes Energiekonzept und die hohen Baukosten das Projekt um ein Jahr zu verschieben.

Für die zukünftigen Modernisierungsprojekte werden höhere Investitionen einzuplanen sein, da die Baukosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Ebenso hat die weltweite Pandemielage auch zur Verknappung von Baustoffen und damit zur Verteuerung geführt.

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.

Die am 24. Februar 2022 von russischer Seite begonnenen Kriegshandlungen gegen das Nachbarland Ukraine und die daraufhin eingeleiteten Sanktionsmaßnahmen vieler Staaten werden deutliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaft, den Wohnungsmarkt und auf die Güter- und Finanzmärkte haben. Wir rechnen mit einer weiteren Steigerung der Rohstoffpreise, die sich in Baukosten und Betriebskosten niederschlagen werden, aber auch auf die Kaufkraft der Bevölkerung Einfluss nehmen wird. Daneben gilt es den Flüchtlingsstrom aus der Ukraine zu bewältigen.

Das Ausmaß der Folgen dieses Krieges für die wirtschaftliche Lage der EWV ist noch nicht absehbar und vor allem von der weiteren Entwicklung der militärischen Auseinandersetzung abhängig. Derzeit gehen wir jedoch davon aus, dass die Geschäftstätigkeit der EWV nicht bestandsgefährdend beeinträchtigt werden wird.

Daneben wird das gesellschaftliche Leben in Deutschland noch immer von der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Auswirkungen hieraus auf unsere Geschäftstätigkeit traten wesentlich geringer ein als zunächst erwartet. Auch bezüglich dieses Risikos gehen wir nicht von einer bestandsgefährdenden Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit aus.

Die Geschäftsführung rechnet auf Grund der durchgeführten Komplettsanierungen in den letzten Jahren mit leicht steigenden Vermietungsergebnissen für die nächsten beiden Geschäftsjahre mit jeweils deutlich positiven Jahresergebnissen unterhalb des derzeitigen Niveau.

Eilenburg, den 16. September 2022



---

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