

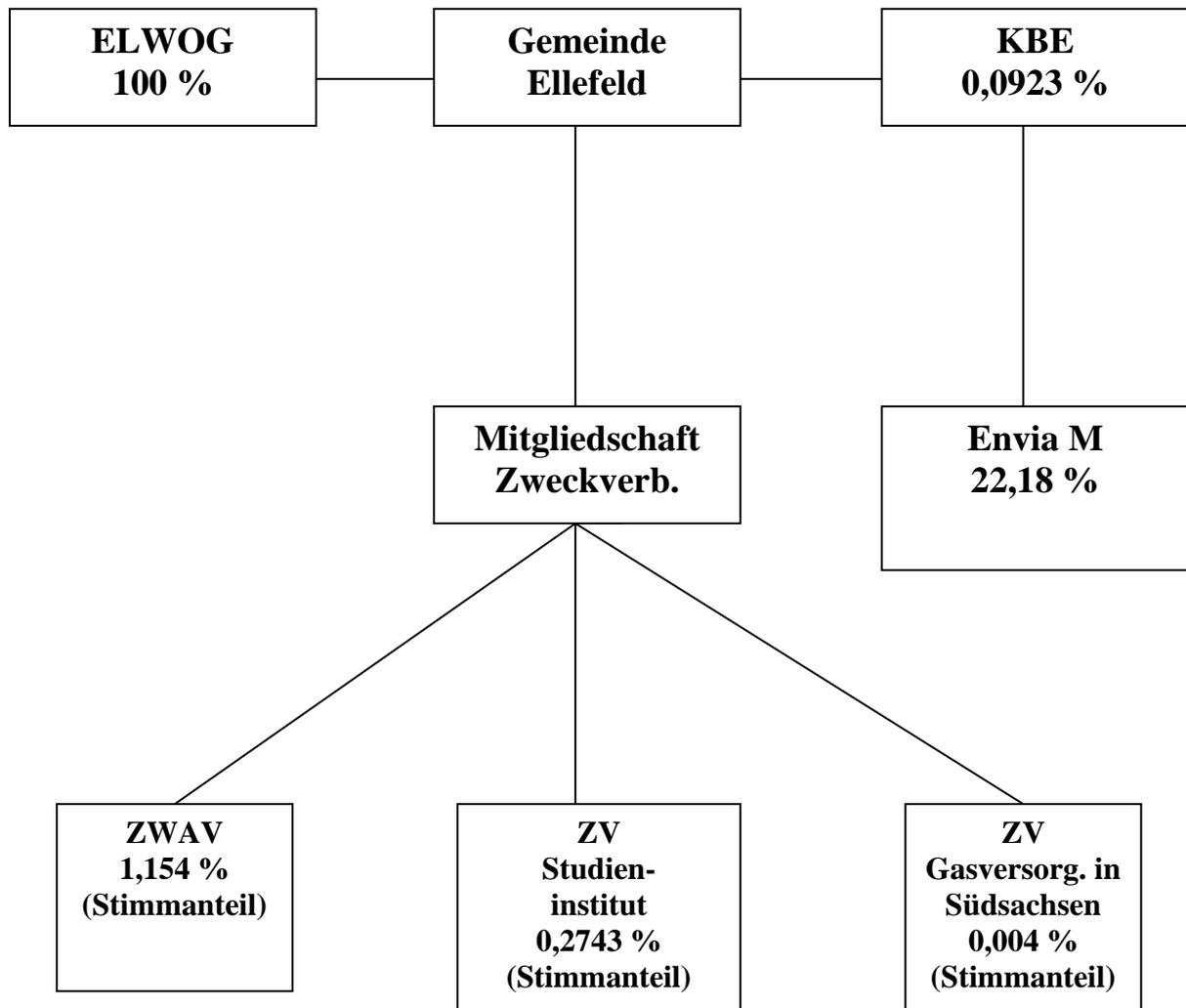
Beteiligungsbericht der Gemeinde Ellefeld für das Geschäftsjahr 2021

Die Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung verlangt nach § 99 die Aufstellung eines Beteiligungsberichtes. Dies erfolgte erstmals für das Geschäftsjahr 2002.

Im vorliegenden Bericht werden die unmittelbaren bzw. mittelbaren Beziehungen der Gemeinde Ellefeld zur ELWOG, KBE, Mitteldeutschen Energie AG sowie zu den Zweckverbänden ZWAV und Kommunales Studieninstitut dargestellt.

Die geforderten Beteiligungsberichte der Zweckverbände fügen wir als Anlage bei. Beim Zweckverband Gasversorgung in Südsachsen haben wir zwar keine Beteiligungsquote aber 1 Stimme.

**Organigramm der Beteiligungen und Mitgliedschaften
der Gemeinde Ellefeld
Berichtsjahr 2021**



Verzeichnis über verwendete Abkürzungen 2021

AG	Aktiengesellschaft
Elwog	Ellefelder Wohnbau GmbH
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KBE	Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia
KME	Kommunale Managementgesellschaft mbH für Energiebeteiligung
VE	Verwaltungseinheit
ZV	Zweckverband
ZWAV	Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Einzeldarstellung der Unternehmen mit einer Beteiligung der Gemeinde Ellefeld von mindestens 5 % im Berichtsjahr 2021

1. Unmittelbare Beteiligung

Ellefelder Wohnbau GmbH (ELWOG)

Anschrift: Ellefelder Wohnbau GmbH
Göltzschtalblick 16
08236 Ellefeld

Tel.: 03745/73912
Fax: 03745/749914

Unternehmensgegenstand

Die Gesellschaft errichtet als Auftraggeber, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten, welche im öffentlichen Interesse der Kommune liegen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurecht ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte einzugehen, die geeignet sind, den Geschäftszweck der Firma zu fördern. Sie kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten, sich an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art beteiligen sowie Unternehmen erwerben und gründen. (Auszug aus Gesellschaftervertrag)

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Gesellschafter / Gezeichnetes Kapital

Die Gemeinde Ellefeld ist alleiniger Gesellschafter. Das gezeichnete Kapital beträgt 25.600,00 EUR.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführerin: Frau Kerstin Zimmer

Gesellschafterversammlung: Gemeinderat

Aufsichtsrat:
Bürgermeister Jörg Kerber (Vorsitzender)
Frau Maria Tittel
Herr Bernd Bauer
Herr Heiko Trommer (eingetreten 28.08.2019)
Herr Mike Müller (eingetreten 28.08.2019)

Die ELWOG beschäftigte eine kaufmännische Mitarbeiterin in Teilzeit sowie zwei Hauswarte in Teilzeitbeschäftigung bzw. als geringfügig Beschäftigte.

Name des bestellten Abschlussprüfers

Die Abschlussprüfung erfolgte durch Bavaria Treu AG.

Beteiligungen

Die ELWOG hat keine Beteiligungen.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht sowie betriebliche Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2021

siehe nachfolgende 15 Seiten

Anlage 1/1

Ellefelder Wohnbau GmbH - Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr			Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00		2,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.600,00			25.600,00
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage	1.117.502,01			1.107.502,01
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.324.827,81		2.393.375,73		III. Gewinnrücklagen	95.405,97			95.405,97
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.882,11	2.338.709,92	<u>16.941,81</u>	2.410.317,54	IV. Verlustvortrag	-338.079,61			-408.591,65
					V. Jahresüberschuss	21.629,87			70.512,04
B. Umlaufvermögen					B. Rückstellungen				
I. Andere Vorräte					Sonstige Rückstellungen	40.187,46			39.003,62
Unfertige Leistungen		198.522,90		192.141,98					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					C. Verbindlichkeiten				
1. Forderungen aus Vermietung	4.840,36		4.012,24		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.489.258,75	1.571.884,52		
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	419,88		0,00		2. Erhaltene Anzahlungen	210.558,32	225.181,95		
3. Forderungen aus Fömi Städtebauförderung	17.674,47	22.934,71	<u>0,00</u>	4.012,24	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.514,39	2.474,31		
					4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	795,28	910,47		
IV. Flüssige Mittel		126.702,55		144.768,95	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.884,85	19.443,82		
					6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>0,00</u>		1.819.895,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten					D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.614,79			1.915,65
Geldbeschaffungskosten		0,00		0,00					
Summe Aktiva		<u>2.686.872,08</u>		<u>2.751.242,71</u>	Summe Passiva	<u>2.686.872,08</u>			<u>2.751.242,71</u>

Ellefelder Wohnbau GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	605.609,27		603.803,41
b) aus Betreuungstätigkeit	613,80	606.223,07	613,80
		<hr/>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.380,92	11.236,62
		<hr/>	
Gesamtleistung		612.603,99	615.653,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		31.560,65	21.255,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (inkl. umlagefähiger Personalaufwand)		432.347,83	375.772,13
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.902,33		14.168,72
b) soziale Abgaben	4.724,11	22.626,44	3.800,13
		<hr/>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände das Anlagevermögens und Sachanlagen		116.209,82	116.421,41
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		25.585,80	26.489,37
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.764,88	29.745,51
(davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 311,00 € (VJ 299,00 €))		<hr/>	<hr/>
Ergebnis nach Steuern		21.629,87	70.512,04
Jahresüberschuss		<u>21.629,87</u>	<u>70.512,04</u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1.2021 bis zum 31.12.2021

A) Grundlage des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Ellefelder Wohnbau GmbH ist eine 100%-ige Tochter der Gemeinde Ellefeld. Sie wurde 1993 gegründet und am 6.12.1993 unter der HRB Nummer 9167 beim Amtsgericht Chemnitz eingetragen. Sitz der Gesellschaft und Geschäftsgebiet ist Ellefeld/V.

Gem. dem Gesellschaftervertrag betreut und bewirtschaftet die Gesellschaft örtliche Bauten, welche im öffentlichen Interesse der Kommune liegen. Es werden ausschließlich Wohnbauten innerhalb der Gemeinde bewirtschaftet.

Das Kerngeschäft dieser Gesellschaft ist damit die Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Ein weiteres, kleines Geschäftsfeld liegt in der WEG-Verwaltung.

Beteiligungen:

Derzeit bestehen im Berichtsjahr keine Beteiligungen der Gesellschaft.

II. Ziele und Strategien

Grundlegendes Ziel der Gesellschaft ist es, mit dem eigenen Wohnungsbestand einen sicheren und sozial tragbaren Wohnraum für die verschiedenen Mieterstrukturen anzubieten und markt- und wettbewerbsfähig zu halten.

Schwerpunkt ist dabei weiterhin die Modernisierung der vorhandenen Gebäude und Wohnungen inkl. Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen für alle Mieterstrukturen und Generationen, zunehmend auch die Gestaltung der Außenanlagen.

B) Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft und damit deren Wohnbauten befinden sich in einem ländlich geprägten Raum, angrenzend an zwei Kleinstädte mit mittlerem Gewerbe- und Handelsvolumen. Die Gemeinde ist Mitglied im Zentralen Städteverbund. Größere Industriestandorte sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Ellefelder Wohnbaugesellschaft mbH bewirtschaftet ca. 12% des Gesamtvolumens der Wohneinheiten der Gemeinde Ellefeld – wobei in dieser ein Großteil davon auf Eigenheime/Zweifamilienhäuser entfällt.

Negative sowie positive Entwicklungen am Arbeitsmarkt der Region wirken sich auch auf die Mieterstruktur der Gesellschaft aus.

So ist eine hohe Mieterfluktuation nicht nur mit der Altersstruktur sondern durchaus auch mit der Situation am Arbeitsmarkt verbunden.

Die Mieter treffen Ihre Entscheidungen bei der Wohnraumsuche allerdings nicht nur nach der Qualität der vorhandenen Wohnungen sondern auch nach Qualität und Quantität der Infrastruktur sowie angebotenen Arbeitsplätze in Wohnortnähe. Diese Faktoren kann das Wohnungsunternehmen nicht beeinflussen, allerdings versuchen, auf diese zu reagieren.

Durch die zentrale Lage der Gemeinde innerhalb des Göltzschtal-Städte-Verbundes, die anbindende Kreisstraße und Göltzschtalumgehung sowie einer recht guten Infrastruktur innerhalb des Ortes mit ÖPNV, Grundschule, Kindergarten und Nahversorgungs- sowie natürlichen Erholungspunkten werden die vorhandenen Rahmenbedingungen für Mieter verschiedener Altersstrukturen durchaus als positiv betrachtet.

Die Einwohnerstruktur und die teilweise trotz guter Entwicklung am Arbeitsmarkt noch immer recht niedrigen Löhne und Renten der Region werden weiter dafür sorgen, dass die Nachfrage nach preiswertem, aber zeitgemäßem Wohnraum bestehen bleibt und ggf. steigen wird. Die Mieterstruktur ist bereits jetzt zu einem

recht großen Teil geprägt von sozial schwachen Mietern, die Probleme haben, im Arbeitsleben und in der Gesellschaft Fuß zu fassen.

Ein weiterer großer Anteil sind die Senioren, teilweise noch immer Erstmieter der Gesellschaft. Diese stehen vor der Entscheidung, die Wohnung für einen altersgerechten Wohnsitz zu verlassen oder umzubauen. Hier liegt in Zukunft das Augenmerk der Gesellschaft, da diese Zielgruppe immer größer wird. Auch fällt auf, dass immer mehr Senioren mit Einschränkungen aus Ihrem Eigenheim altersgerechte Wohnungen nachfragen, weil sie körperlich nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim selbst zu bewirtschaften. Auch der Anteil an alleinstehenden Senioren aus Eigenheimen wird zunehmend größer.

Dennoch besteht seit einiger Zeit auch ein zunehmender Teil der Mieterstruktur aus jungen Familien, die die modernisierten, preisgünstigen großen Wohnungen gerne annehmen. In Anbetracht der sich entwickelnden Zinssteigerungen und Baupreisen ist hier in Zukunft auch eine niedrigere Fluktuation sowie eine erhöhte Nachfrage zu erwarten.

Ziel der Gesellschaft ist es, für alle diese Gruppen den gewünschten und benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Anspruch der Mietergruppen an die Ausstattung von Wohnraum ist jedoch allgemein gestiegen und wird auch künftig steigen – dem muss die Gesellschaft Rechnung tragen.

Die Gesellschaft muss außerdem gegen das allgemeine Überangebot an Wohnraum in der Region und auch innerhalb der Gemeinde bestehen – das gelingt nur, indem zeitgemäße und moderne, aber preiswerte Wohnungen mit einem angenehmen Wohnumfeld angeboten werden.

Der demografische Wandel und Bevölkerungsrückgang ist in der Region besonders hoch. Im Vogtlandkreis sind 1/3 aller Bewohner über 60 Jahre alt, die Bevölkerungszahl geht allgemein zurück. Der Vogtlandkreis ist damit der Landkreis mit der ältesten Bevölkerung in Sachsen. Das Durchschnittsalter des Vogtländers betrug 2016 49,1 Jahre mit stets steigender Tendenz. Die Lebenserwartung steigt von 2014 mit 77,6 Jahre bei Männern und 83,5 Jahre bei Frauen auf 80,2 Jahre bei Männern und 85,8 Jahre bei Frauen bis zum Jahr 2030. (Quelle: Vogtlandkreis.de/6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

Aufgrund dessen ist aber auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mit entsprechender Ausstattung nach wie vor gegeben – hier wird künftig aufgrund zunehmender Überalterungen ein weiterer Bedarf erwartet, allerdings muss aufgrund der niedrigen Renten ein entsprechender Mietpreis angeboten werden.

Senioren in Bestandswohnungen müssen mit altersgerechtem Umbau unterstützt werden – hier sollen jedoch vorrangig staatliche Hilfsmaßnahmen eingesetzt werden, da die Gesellschaft diese Umbauten selbst nicht tragen kann.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Finanzmittel müssen weiter selektiv, aber gebündelt eingesetzt werden, um nachhaltigere Effekte erzielen zu können.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Materialengpässe, Handwerkerangel und dadurch längere Zeit, bis die Wohnung wieder vermietet werden kann führen zu bisher noch geringen fehlenden Mieteinnahmen, wird aber zukünftig eine immer größere Rolle spielen und zu Verlusten führen. Ein deutlicher Rückgang aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist im Bereich der Vermietbarkeit von Gästewohnungen zu sehen, hier sind fast keine Buchungen von Gästen mehr zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr war der Einfluss hierbei auf die Gesellschaft noch als mäßig zu bewerten, der Geschäftsverlauf war dadurch bis zur Erstellung des Berichtes wenig beeinflusst und verlief weitestgehend geordnet.

Senioren und Menschen mit Einschränkungen sollen zukünftig mehr Angebote an Wohnraum gemacht werden mit bedarfsgerechten Wohnungen mit bodengleichen Duschen, Aufzug im Haus und ausreichend Platz in den Wohnräumen. Zielgruppe sind hier Senioren, die Ihre Eigenheime nicht mehr selbstständig bewirtschaften können oder alleinstehend sind. Diese Art von Wohnungen werden nachgefragt, die Lage der Wohnungen ist ideal. Dazu wurden bereits Baumaßnahmen geplant im Objekt Göltzschtalblick 16, ein Kredit- und Fördermittelantrag bei der SAB steht kurz vor der Bewilligung.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Berichtsjahr verlief in geordneten Bahnen.

Zum Ende des Jahres 2021 wurden noch 207 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 9.742 m² bewirtschaftet.

Die Gesellschaft verwaltet eine Eigentümergemeinschaft (WEG) mit 18 Einheiten, davon 13 im eigenen Bestand (Wfl. 582 m²).

Diese Einheiten sind bereits in der o.g. Aufstellung enthalten.

Die im Berichtsjahr zur Verfügung stehenden Mittel wurden hauptsächlich für die Sanierung der Bahnhofstr. 17 / Lutherstr. 12 verwendet, welche aus Eigenmitteln und einem Fördersatz von 25% aus der Städtebauförderung finanziert wurden. Außerdem erfolgten zahlreiche Sanierungen von einzelnen Wohnungen, die für die Wiedervermietung erforderlich waren.

Es wurden dafür insgesamt 205 T€ investiert.

Da im Folgejahr 2022 der Start einer größeren Umbaumaßnahme für das Unternehmen geplant ist, wurden im Berichtsjahr bewusst keine Mittel in die Sanierung im Göltzschtalblick 16 investiert.

Der Gesellschafter leistete im Geschäftsjahr eine Kapitaleinlage in Höhe von 10 T€.

Eine weitere Einlage in Höhe von 41 T€ soll im Folgejahr erfolgen, um den geplanten Grundstückskauf des Flurstückes 639, Gemarkung Ellefeld, realisieren zu können.

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Bestandsveränderungen (keine Veräußerungen und keine Erwerbe).

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

Die wirtschaftliche Lage im Berichtsjahr war trotzdem weiter angespannt, das Unternehmen hat nach wie vor kaum finanzielle Reserven.

Diese lassen sich aufgrund des geringen jährlichen Budgets und des hohen Modernisierungsaufwandes auch kaum bilden.

Dennoch konnte eine positivere Entwicklung gegenüber den Vorjahren verzeichnet werden, vor allem bei dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis.

Die Umsetzung des 2013 erstellten Sanierungskonzeptes wurde auch 2021 – unter der Berücksichtigung von aktuellen Gegebenheiten und damit verbundenen erforderlichen Anpassungen – weitergeführt.

Ein Kredit bei der DKB konnte vollständig getilgt werden. Alle weiteren Kreditverbindlichkeiten wurden ordnungsgemäß bedient.

Der in 2020 neu aufgenommene Kredit für die Realisierung des altersgerechten Umbaus in Höhe von 190.000 € beginnt ab 2023 erst mit der Tilgung.

1. Ertragslage

Das positive Jahresergebnis in Höhe von 21,6 T€ resultiert vor allem aus:

- geringerer Zinsaufwand für Darlehen
- Aktivierung zweier Objekte um 44 T€ aufgrund nachträglicher Herstellungskosten sowie
- geringeren Baukosten im Objekt Bahnhofstr. 17 / Lutherstr. 12

Die Gesellschaft hat das Jahr 2021 besser als prognostiziert abgeschlossen, was vor allem an der nicht eingeplanten Zuschreibung eines Objektes und den geringeren Baukosten für das Objekt Bahnhofstr. 17 / Lutherstr. 12 liegt. Das erwartete negative Ergebnis konnte damit zum positiven Ergebnis gewandelt werden.

Es wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse von 606 T€ erzielt (VJ 604 T€) – Planziel war 610 T€. Durch höheren erwarteten Leerstand im Göltzschtalblick 1- 6 und Göltzschtalblick 16 und folglich höheren Erlösschmälerungen konnten die Umsatzerlöse nicht ganz erreicht werden.

Aus dem eigenen Wohnungsbestand wurden im Jahr 2021 Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 401,8 T€ (Vorjahr: 410,8 T€) erzielt. Die Ist-Mieteinnahmen sind damit gesunken und verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Verlust von 2,2 %. Die Gesellschaft verzeichnet damit erstmals niedrigere Netto-Mieteinnahmen

seit sieben Jahren. Das lässt sich durch den höheren Leerstand und der damit verbundenen höheren Erlösschmälerung erklären. Das Budget für die Instandhaltung war erschöpft, wodurch keine weiteren Leerwohnungen für die Neuvermietung saniert werden. Ein großer Wasserschaden schlug mit fast 10 T€ zu Buche, den die Versicherung nicht regulieren konnte.

Die Sollmieten sind gegenüber dem Jahr 2020 gestiegen – sie betragen damals 461,3 T€. Dies resultiert aus dem höheren Leerstand und der gestiegenen Nettomietpreise bei Neuvermietung. Die Sollmieten im Geschäftsjahr betragen 467,2 T€.

Gleichzeitig sind seit 2013 auch die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen erstmals gestiegen. Diese betragen im Berichtsjahr noch immer hohe 68,6 T€ (VJ 53,5 T€) – im Jahr 2013 allerdings noch 138,3 T€.

Die 13 Eigentumswohnungen der Ellefelder Wohnbau GmbH werden weiter im Bestand gehalten und sind zum Ende des Berichtsjahres vollständig vermietet.

Der Leerstand 2021 konnte gegenüber den Vorjahren nicht verringert werden.

Von zum Jahresende gehaltenen 211 Einheiten (Wohnungen und Gewerbeeinheiten) sind 36 (VJ 34) leer, was einer Leerstandsquote von 17,1 % (VJ 16,1 %) entspricht und damit gestiegen ist und noch immer erheblich über dem Durchschnitt der Region liegt. Vom Leerstand befanden sich keine Wohnung im sofort vermietbaren Zustand.

Ursachen für den Leerstand sind:

- demografische Entwicklung
- ungünstige Grundrisslösungen der vorhandenen Wohnungen - nach wie vor besteht eine sehr hohe Konzentration von 1-Raum-Wohnungen im Bestand, damit wird eine Vermietbarkeit an Ehepaare / Familien erheblich eingeschränkt
- trotz erfolgter Sanierungen besteht in den Objekten noch immer erheblicher Sanierungsrückstau an einzelnen Gebäuden (Außenanlagen, Treppenhäuser, Fassaden usw.) was zu einem ungünstigen Gesamteindruck führt
- schlechter Sanierungsstand der freien Wohnungen – damit nicht vermietbar – dies betrifft von den 36 leer stehenden Wohnungen 33 und damit 92 % - diese befinden sich bis auf eine Einheit allesamt in den sog. Plattenbauten der Gesellschaft. Ein Großteil dieser Wohnungen besitzt noch die Grundausstattung vom Baujahr 1989/1990. Eine Sanierung muss hier zusammen mit Grundrissanpassungen im Rahmen der Objektsanierung erfolgen, Teilsanierungen sind nicht sinnvoll.

Die Ertragslage ist weiterhin aufgrund der hohen Leerstandsquote in Verbindung mit dem immer noch vorhandenen Sanierungsrückstau nicht zufriedenstellend. Mit Rückgang des Sanierungsstaus soll die Vermietung und damit die Ertragslage verbessert werden. Dazu ist ein großer Teilumbau im Göltzschtalblick 16 geplant. Planungsleistungen sollen noch im Jahr 2022 vergeben werden, Baubeginn ist für 2023 geplant. Die Maßnahme beinhaltet Grundrissänderungen, Strangsanierungen, Instandhaltungsarbeiten sowie teilweise energetische Sanierungen.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 205,4 T€. Dies war mehr als im Geschäftsjahr 2020, lag jedoch unter Plan aufgrund der erfolgten Aktivierung der nachträglichen Herstellungskosten.

Die Instandhaltungskosten betragen 2021 21,08 €/m² Wfl. (VJ 16,1 €/m²).

Diese Steigerung erklärt sich durch die große Baumaßnahme in der Bahnhofstr. 17 / Lutherstr. 12, welche im Wesentlichen nur Instandhaltungsmaßnahmen waren und keine Aktivierungen.

2. Finanzlage

Die Liquidität im Berichtsjahr war vorhanden, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der großen Baumaßnahme planmäßig leicht verringert.

Ungeplante Ausgaben waren im Berichtsjahr kaum erforderlich.

A. Kapitalstruktur:

Großes Ziel des im Jahr 2013 erstellten Sanierungskonzeptes war es, neben dem Freizug vor allem die Kreditkonditionen zu verbessern, Zinssenkungen zu erreichen und damit die Kapitaldienste zu strecken, damit mehr finanzieller Spielraum für die erforderlichen Sanierungen entsteht.

Diese Umsetzungen konnten erreicht werden und wirken sich nun seit 2015 auf die Kapitalstruktur aus.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 34,3 % (VJ 32,4 %). Es konnte damit gegenüber den Vorjahren erneut eine leichte Erhöhung realisiert werden.

Neue Finanzverbindlichkeiten entstanden im Berichtsjahr nicht.

Die Eigenkapitalrentabilität ist im Berichtsjahr auf 2,3 % gesunken (VJ 7,9 %). Diese gesunkene Quote resultiert vor allem aus den geplanten großen Modernisierungsmaßnahmen, welche aus Eigenmitteln finanziert wurden, welchen aber nur geringfügig eine Zuschreibung zum Anlagevermögen gegenübersteht.

Die Gesamtkapitalrentabilität verringerte sich aus o.g. Gründen auf 1,8 % (Vj. 3,6 %).

B. Investitionen:

Mit der umfassenden Sanierung der Bahnhofstr. 17 / Lutherstr. 12 konnte im Geschäftsjahr eine große Baumaßnahme fast abgeschlossen werden. Kleinere Restarbeiten erfolgten im Jahr 2022. Die Maßnahme wurde aus Eigenmitteln finanziert sowie zu 25% auf förderfähige Kosten aus dem Programm Städtebauförderung als Zuschuss, welcher über die Gemeinde ausgezahlt wurden. Im Jahr 2021 wurden 167.089,06 € Gesamtkosten investiert, 35.644,11 € flossen als Fördermittel zurück. Davon wurden pro Objekt 22.244,60 € als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Die Fördermittel wurden um die Herstellungskosten anteilig bereinigt, so dass 29.195,23 € als Ertrag verbucht wurden.

Weitere größere Baumaßnahmen erfolgten nicht.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Sanierungen in einzelnen Wohnungen durchgeführt.

Es wurden ca. 205,4 T€ für laufende Instandhaltungen aufgewendet (VJ 156,8 T€).

Am Abschlussstichtag bestehende Investitionsverpflichtungen bestehen nicht.

C. Liquidität:

Der Cash-Flow nach DVFA/SG ergibt sich wie folgt:

	rd. T€	2021	2020
Jahresüberschuss		+ 21,6 T€	+ 70,5 T€
Abschreibungen auf das Anlagevermögen		+ 116,2T€	+ 116,4 T€
Zuschreibung auf das Anlagevermögen		- T€	-
Abschreibungen auf Forderungen		+ 0,7 T€	+ 0,5 T€
Auflösung von EWB auf Forderungen		- 2,2 T€	- 0,5 T€
Cashflow nach DVFA/SG		135,6 T€	186,9 T€
		=====	=====

Der Cash-Flow nach DVFA/SG verringerte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund weniger Gewinns.

	rd. T€	2021	2020
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		124,9	188,8
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		- 44,6	- 221,2
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		= 98,4	+ 85,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		- 18,1	+ 53,0
Finanzmittelfonds zum 1.1.		144,8	91,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.		126,7	144,8
		=====	=====

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die planmäßigen Tilgungen (82,6 T€) und den gezahlten Zinsen (25,5 T€).

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit genügte zur Deckung der planmäßigen Tilgungen und gezahlten Zinsen von insgesamt 108,1 T€.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist nach wie vor angespannt, es können Instandhaltungen/Modernisierungen nur mit kleinem Budget erfolgen.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 2.751,2 T€ auf 2.686,9 T€ gesunken.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2021 (T€)	31.12.2020 (T€)
Anlagevermögen	2.338,7	2.410,3
Umlaufvermögen	<u>348,2</u>	<u>340,9</u>
Bilanzsumme	<u>2.686,9</u> =====	<u>2.751,2</u> =====

Anlagevermögen

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Aktivierung von Herstellungskosten zurückzuführen; dem stehen Abschreibungen gegenüber.

Es wurden insgesamt 44,5 T€ (44.489,21 €) auf zwei Objekte zugeschrieben.

Es erfolgte eine planmäßigen Abschreibung der Vermögensgegenstände.

Umlaufvermögen

Die Veränderungen des Umlaufvermögens ergeben sich hauptsächlich aus den unfertigen Leistungen (Verminderung) sowie bei den flüssigen Mitteln (Erhöhung).

Passiva	31.12.2021 (T€)	31.12.2020 (T€)
Eigenkapital	922,1	890,4
langfristige Fremdmittel	1.489,3	1.571,9
kurzfristige Passiva	<u>275,5</u>	<u>288,9</u>
Bilanzsumme	<u>2.686,9</u> =====	<u>2.751,2</u> =====

Die Eigenkapitalquote liegt bei 34,3 % (VJ 32,4%) der Bilanzsumme.

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind ausschließlich Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Die langfristigen Fremdmittel vermindern sich durch planmäßige Tilgungen.

Die langfristigen Investitionen von 2.338,7 T€ sind zum 31.12.2021 vollständig durch das Eigenkapital von 922,1 T€ und langfristige Fremdmittel von 1.489,3 T€ gedeckt.

Die Geschäftsführung bewertet die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Bilanzstichtag mit Aussicht auf die kommenden Jahre dennoch weiterhin als angespannt.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen im Berichtsjahr 14,6 % der Umsatzerlöse (im Vorjahr 11,5 %).

Die Sollmieten stiegen leicht von 3,99 €/m² in 2020 auf 4,04 €/m² und liegen damit noch immer auf einem sehr niedrigen Niveau.

Der Leerstand beträgt zum 31.12.2021 mit 36 freien Wohnungen 17,4 % (Vorjahr 16,4 %). 92 % der im Leerstand enthaltenen Einheiten sind unsaniert und stehen damit für die Vermietung nicht zur Verfügung. Hier muss mit weiteren Modernisierungen und auch Grundrissanpassungen gegengesteuert werden.

Im Berichtsjahr gab es 21 Einzüge (2020 = 19) sowie 23 Auszüge (2020 = 23).

Die Instandhaltungsquote betrug 21,08 €/m² (VJ 16,10 €/m²)

Personal:

Es gab im Geschäftsjahr Personalveränderungen. Durch den Austritt der Büroleiterin zum 31.07.2021 gab es einen Personalwechsel im operativen Geschäftsbereich. Ebenso gab es einen Wechsel bei der Hausmeisterstelle. Der alte Hausmeister verließ das Unternehmen zum 31.05.2021, der neue Hausmeister begann am 01.07.2021. Die Minijob- Bürokräft verließ das Unternehmen zum 30.06.2021. Eine neue Teilzeitkraft wurde zum 01.10.2021 eingestellt. Es entstanden somit Veränderungen in den Personalkosten.

Mieterstruktur:

Das Durchschnittsalter ist sehr hoch. Ein sehr großer Teil der belegten Wohnungen werden von Rentnern bewohnt. Es muss, neben der allgemeinen Fluktuation, verstärkt mit frei werdenden Wohnungen aufgrund des Alters gerechnet werden. Es ist nur in wenigen Wohnungen ein altersgerechter Umbau sinnvoll möglich.

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Innerhalb der Gesellschaft ist sichergestellt, dass der Gesellschafter rechtzeitig Kenntnis von wichtigen Änderungen/Prozessen erfährt und am Geschäftsgeschehen bei Bedarf mitwirken kann.

Es besteht ein sehr enger, vertrauensvoller Kontakt zum Gesellschafter.

Maßnahmen 2022:

Nachdem im Berichtsjahr bewusst nur verschiedene, kleinere Maßnahmen in mehreren Objekten durchgeführt wurden, soll in 2022/2023/2024 wieder eine große Investition mit Strangsanierung, Grundrissänderung, energetische Sanierung und damit verbundener Schaffung von 40 altersgerechten Senioren-Wohnungen erfolgen, einschl. Fassaden- und Dachsanierung. Da es sich um eine geplante Investition von 2,5 Mio € handelt, wurde ein Fördermittel- und Kreditantrag bei der SAB zur Richtlinie „Preiswerter Mietwohnraum“ gestellt. Dieser steht kurz vor der Bewilligung. Außerdem wurde ein Zuschuss bei der BAFA in Höhe von 20% für die energetische Sanierung bereits mit Bescheid bewilligt. Nach Zustellung des Bescheides werden die Planungsleistungen ausgeschrieben und die Baumaßnahme weiter vorbereitet. Dazu sind Eigenmittel in Höhe von 176.00 € für Planungsleistungen in 2022 einkalkuliert. Mit dem Bau soll erst in 2023 begonnen werden. Es ist mit einer Bauzeit von mindestens 2 Jahren zu rechnen, da Umzüge notwendig sind.

Für weitere Maßnahmen (auch ungeplante Reparaturen) verbleibt damit nur ein sehr geringes Budget (60 T€). Deshalb wird eine positive Neuvermietungsrate keinesfalls möglich sein.

Die bis zur Abfassung des Lageberichtes zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld der eigenen Wohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen für 2022 jedoch ähnliche Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung erwarten wie im Berichtsjahr, geringfügig weniger. Das Planziel sollte aber erfüllt werden.

Für Modernisierung laufende Instandhaltungen werden 2022 60 T€ eingeplant.

Ungeplante Aufwendungen können das Jahresergebnis 2022 erheblich beeinträchtigen.

Aufgrund der Altersstruktur der Bausubstanz (vor allem Dächer) und der Einbauteile (Versorgungsstränge usw.) muss jederzeit mit größeren Reparaturaufwendungen gerechnet werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung 2022 ein negatives Ergebnis.

Allerdings kann derzeit der Umfang von kurzfristig erforderlichen, aber im Plan nicht berücksichtigten, weiteren Baumaßnahmen/Erneuerungen noch nicht dargestellt werden.

Aufgrund der sehr hohen Durchschnittsalter der Mieter und der hohen allgemeinen Fluktuation (kurze Mietdauer) ist auch 2022 mit Ausfällen zu rechnen, die in der Höhe im Plan nicht enthalten sind und den Geschäftserfolg beeinflussen können.

Außerdem ist mit dem bereits für 2021 geplanten Kauf des Grundstücks 639 (Göltzschtalblick 16) definitiv in 2022 zu rechnen, da nun alle Eigentümer unterschrieben haben. Der Kaufpreis von 41 T€ wird durch den Gesellschafter finanziert werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit der Gesellschaft findet derzeit nur über ein Maklerportal statt. Eine eigene Homepage gibt es nicht. Der Internetauftritt erfolgt über die Homepage des Gesellschafters. Informationen und Mietangebote werden ebenfalls über soziale Medien angeboten.

Die Leerstandsquote soll am Jahresende 2022 unter 19 % bleiben, damit sollen auch die Erlösschmälerungen durch Leerstand unter 15 % bleiben. Durch die bevorstehende Baumaßnahme wird struktureller Leerstand entstehen.

Durch Neuvermietung wird ein Anstieg der Sollmieten auf ca. 4,10 -4,20 €/m² erwartet.

Größere Anpassungen von Sollmieten im Bestand sind aufgrund des Sanierungsstandes der Wohnungen und des allgemein niedrigen Niveaus der Mieten im Vergleichsumfeld außerhalb von Modernisierungsumlagen nur schwer möglich und können daher nur im geringen Maße durchgeführt werden.

Wir erwarten für die Gesellschaft anhand des in 2021 erstellten Planes für 2022 ein negatives Planjahresergebnis in einer Bandbreite von -25 bis -30 T€.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise und der Ukraine Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht möglich. Diese hängen von der weiteren Entwicklung ab. Derzeit kann ein dreifacher Gaspreis für die Mieter im Altbaubereich prognostiziert werden. Entsprechende Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen sind zum 01.03. und zum 01.06.2022 realisiert wurden.

Der zunehmende Leerstand ist derzeit vorrangig auf die Altersstruktur zurückzuführen. Ein Anteil macht sich auch durch fehlende Handwerkerkapazitäten sowie Materialengpässe bemerkbar. Außerdem sind die Baupreissteigerungen mit einzukalkulieren, was zur Folge die Sanierung von weniger Leerwohnungen hat und damit einem schlechteren Neuvermietungsergebnis.

Die eine vorhandene Gewerbeinheit hat Ihre Geschäftstätigkeit aufgrund der fehlenden Nachfrage durch die Coronapandemie aufgeben müssen.

II. Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem das aus dem internen Kontrollsystem sowie Risikofrühwarnsystem besteht.

Aufgrund der geringen Größe der Firma und der Mitarbeiterstruktur ist dieses System allerdings nicht weit gestreut. Das Prinzip der Funktionstrennung kann hier nicht ausreichend durchgeführt werden wie in größeren Unternehmen. Das Vier-Augenprinzip zwischen Geschäftsführung und Mitarbeiterin erfolgt regelmäßig.

Eine Kontrolle Plan-Ist erfolgt monatlich. Die Kostenkalkulation der Bauvorhaben wird überwacht und abgeglichen, die Mietwerte werden monatlich mit Planwerten abgeglichen, Ein- und Auszüge werden aktualisiert.

Mögliche Risiken werden so zeitnah erkannt und ggf. beeinflussbar. Eine Berichterstattung erfolgt an den Aufsichtsrat.

Aufgrund der schlanken Strukturen der Gesellschaft wird in kurzfristigen Fällen direkt an dessen Vorsitzenden berichtet, des Öfteren in internen Sitzungen, über die jedoch kein Protokoll geführt wird.

Aus der Ukraine Krise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen, vor allem in Bezug auf die Baupreisentwicklung und dem Handwerker mangel wird es zu nicht kalkulierbaren Kosten kommen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und versucht bestmöglich mit angemessenen Maßnahmen zu reagieren.

1. Risiken

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. In der Region herrscht ein Überangebot an Wohnungen. Durch weitere Spezifizierung von Wohnraum in Verbindung mit moderner Ausstattung und der guten Lage der Gemeinde müssen diese Risiken minimiert werden und eine Abgrenzung mit vergleichbaren Anbietern erfolgen.

Das hohe Durchschnittsalter der Mieterschaft stellt die Gesellschaft vor erhebliche Herausforderungen. Der Leerstand kann dadurch höher ausfallen als geplant, der Sanierungsaufwand im Rahmen von Mieterwechseln größer sein als veranschlagt.

Ein weiteres Risiko besteht auch in der recht hohen Fluktuation der Mieter. Es herrscht vermehrt eine kurze Mietdauer, vor allem junger Mieter vor. Zwei wichtige Faktoren für Fluktuation - Wirtschaft und Privatleben - kann die Gesellschaft jedoch nicht beeinflussen.

Der Gesellschaft ist bewusst, dass die im Bestand gehaltenen Gebäude älteren Baujahres sind und damit neben geplanten Sanierungsmaßnahmen jederzeit ungeplante Reparaturen erforderlich werden können. Dieses Risiko ist schwer zu überblicken. Der Sanierungsrückstau ist nach wie vor enorm und kann aufgrund des geringen Budgets, welches jährlich zur Verfügung steht, nur in kleinen Schritten und über einen längeren Zeitraum verringert werden.

Ein Großteil der von der Gesellschaft gehaltenen Wohnungen befindet sich in einem kleinen Plattenbaugbiet. Dies wirkt in der ländlichen Gemeinde jedoch wie ein Fremdkörper, auch trotz Rückbaus einen großen Blocks 2016. Hier besteht das Risiko, aber auch die Chance, das Gebiet so zu entwickeln, dass es sich in die Gemeindestruktur einfügt und von den Mietern gut angenommen wird. Daran arbeiten wir intensiv in 2022.

Steigende Baukosten führen dazu, dass die Gesellschaft mit ihrem ohnehin bereits kleinen Budget noch weniger Baumaßnahmen durchführen kann, vor allem kaum größere.

Als größtes Risiko sieht die Gesellschaft, dass das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden könnte, wenn die Instandhaltungsbudgets aufgrund der o.g. unsicheren Faktoren nicht eingehalten werden können und wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Das belastet die Liquiditätsprognose des Unternehmens erheblich, Reserven sind keine vorhanden.

Wie erwähnt, steht der Gesellschaft aufgrund ihrer geringen Größe nur ein kleines Jahresbudget für Modernisierungen und Instandhaltungen zur Verfügung. Dies kann jeweils nur für eine größere Maßnahme nur für ein Objekt gebündelt werden. Der Zeitplan, bis in den Objekten dann Komplettsanierung erfolgt ist, ist damit sehr lang.

Es wurde ein neuer Kreditantrag für den Umbau des Göltzschtalblicks 16 bei der SAB gestellt in Verbindung mit einem Fördermittelzuschuss von 35%, um den Sanierungsrückstau schneller beheben und endlich bedarfsgerechte, nachgefragte Wohnungen anbieten zu können. Die geplanten Baukosten in Höhe von 2,5 Mio € sind derzeit wahrscheinlich kaum haltbar, da eine extreme Baupreisexplosion stattfindet. Trotz allem ist diese Maßnahme die derzeit einzige Chance, den Göltzschtalblick 16 zu sanieren und vermietbar zu machen. Dazu wurde eine Aktualisierung des Wirtschaftsplanes notwendig. Der am 2012.2021 beschlossene Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 - 2026 wurde in der Aufsichtsratsitzung am 28.03.2022 aktualisiert beschlossen, da sich der Baustart verzögert. Der Leerstand vergrößert sich zusehends, neue Investitionen sind nicht sinnvoll, da Dach, Stränge, Treppenhäuser usw. alle einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen.

Für eventuelle Ansprüche aus bislang nicht gezahlter Pacht für ein überbautes Grundstück, welches sich nicht im Eigentum der Ellefelder Wohnbau GmbH befindet, wurde eine Rückstellung von 14,7 T€ gebildet.

Das notarielle Ermittlungsverfahren ist beendet, alle Erben haben unterschrieben. Derzeit wird die Auflassungsvormerkung vom Grundbuchamt vorbereitet, der Kaufpreis ist bald fällig. Damit wäre dieses lange Verfahren abgeschlossen und die Ellefelder Wohnbau GmbH wird Eigentümer des Flurstücks 639.

II. Chancenbericht

Die Chance für die Elwog besteht bei der Umsetzung des Sanierungskonzeptes m.E. in einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage bei Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und Fortführung der Sanierungstätigkeit.

Ziel muss sein, den Sanierungsrückstau noch weiter zu reduzieren und dieses schneller zu tun; die Mieteinnahmen nachhaltig zu stabilisieren und durch Neuvermietungen erhöhen zu können sowie damit den Leerstand zu verringern.

Die Gesellschaft profitiert von der guten Lage und Infrastruktur der Gemeinde und der damit verbundenen Mieternachfrage – zunehmend von älteren Menschen aus Eigenheimen.

Um Neuvermietungen zu ermöglichen, ist es nun weiter erforderlich, Bau- und Erhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren zu bündeln, damit großflächigere Effekte erreicht und nicht nur kleinere Teilbereiche des Wohnungsbestandes verbessert werden können. Die noch unsaniert leer stehenden Wohnungen sollen zum Großteil nicht einzeln saniert werden, sondern im Rahmen des Umbaukonzeptes des jeweiligen Hauses gebündelt im Zusammenhang mit Grundrissanpassungen. Aus diesem Grund wird die zielgerechte Sanierung des Gesamtbestandes des Wohnraums in den Plattenbauten noch einige Zeit benötigen.

Auch die zur Gesellschaft gehörenden 2 Altbauten weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Ein Objekt konnte bereits saniert werden. Die Objekte sind aufgrund ihrer Lage zwar recht gut vermietet, doch die Bausubstanz ist stark veraltet. Es handelt sich teilweise um ortsprägende Gebäude, in die umfangreich investiert werden muss. Vor allem die energetische Sanierung spielt bei der neuen Bundesregierung eine entscheidende Rolle, was auch den Grad der Sanierung erheblich beeinflusst. Hier sind umfangreiche Maßnahmen notwendig, die nicht aus Eigenmitteln der Gesellschaft gestemmt werden können. Im Vordergrund steht für die nächsten 2 Jahre die Sanierung des Göltzschtalblick 16. Danach muss ein Augenmerk auf die energetische Sanierung der Hohofener Str. 16 und 18 gelegt werden. Es besteht Hoffnung, dass bis dahin wirtschaftlich umsetzbare Förderprogramme nutzbar sein werden in Kombination mit der Aufnahme von Krediten. Vorbereitend wird bereits darauf hin gearbeitet.

Für die Umsetzung dieser Pläne ist erheblicher finanzieller Mehraufwand in den künftigen Jahren - auch außerhalb des Sanierungskonzeptes - erforderlich.

Die Effekte, welche sich durch die Durchführung der notwendigen Baumaßnahmen ergeben sollen, sind nicht kurzfristig zu erzielen, sondern müssen über einen längeren Zeitraum von mind. 3-5 Jahren betrachtet werden.

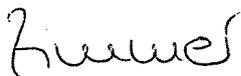
Finanzielle Reserven können auch in Zukunft nicht gebildet werden.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite betreffen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen finanziert wird. Die langfristigen Fremdmittel sind Annuitätendarlehen, die durch Grundschulden und Bürgschaften der Gemeinde besichert sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiko, Liquiditätsrisiko). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft während der Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Zinsentwicklung wird durch die Geschäftsführung fortlaufend verfolgt und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Um eine sog. 'Klumpenbildung' zu vermeiden, verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit verschiedenen Laufzeiten.

Spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



Ellefeld, 30.06.2022

Geschäftsführerin Kerstin Zimmer

Ellefelder Wohnbau GmbH

Göltzschtalblick 16

08236 Ellefeld

Tel.: 0 37 45 / 7 39 12 · Fax: 74 99 14

Betriebliche Kennzahlen

Ellefelder Wohnbau GmbH

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Eigenkapitalquote	%	24,3	28,6	31,8	32,4	34,3
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	16,8	8,5	7,9	2,3
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	6,1	3,9	3,6	1,8
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	106,7	180,4	103,0	187,5	138,5
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	15,0	8,5	14,1	8,4	10,8
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,7	2,5	1,3	1,6	1,7
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	140,0	251,7	203,8	216,6	163,6
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						

Anlage 5/2

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Anzahl der Wohneinheiten	VE	211	211	207	207	207
Wohn- und Nutzfläche	m ²	9.742	9.742	9.742	9.742	9.742
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	3,70	3,83	3,93	4,00	4,05
	<u>Jahressollmiete Wohneinheiten / 12</u> Wohnfläche					
Durchschnittliche Miete	€/m ²	3,71	3,82	3,92	3,99	4,04
	<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
Mietausfallquote	%	10,8	10,5	9,0	8,4	10,5
	<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollmiete + Umlagen) +</u> <u>Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Umlagen					
Anteil der Erlösschmälerungen	%	14,2	12,8	12,0	11,5	14,6
	<u>Erlösschmälerungen (Sollmieten)</u> Jahressollmiete					
Anteil der Mietforderungen am Stichtag	%	0,5	0,2	0,4	0,6	0,7
	<u>Forderungen aus</u> <u>Vermietung von Wohnungen</u> <u>am Stichtag nach Wertberichtigung</u> Jahressollmiete + Umlagen					
Leerstandsquote	%	16,6	16,1	15,5	16,4	17,4
	<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten					
Fremdkapitalzinsen je m ²	€/m ²	0,29	0,28	0,26	0,25	0,22
	<u>Fremdkapitalzinsen der</u> <u>Hausbewirtschaftung / 12</u> Wohn- und Nutzfläche					
Jährliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	18,60	12,61	23,98	16,10	21,08
	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche					

Anlage 5/3

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	29,20	12,61	37,21	38,36	25,65
	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	200,00	194,00	205,00	205,00	208,00
	$\frac{\text{Buchwert der Gebäude}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	230,00	225,00	235,00	246,00	239,00
	$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	164,00	157,00	150,00	161,00	153,00
	$\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel AV+ Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					
Erlösschmälerungen	%	10,37	9,36	8,88	8,30	10,37
	$\frac{\text{Erlösschmälerungen (gesamt)}}{\text{Jahressollmiete + Umlagen}}$					
Zinsdeckung	%	8,99	8,46	7,61	7,13	6,33
	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$					
Kapitaldienstdeckung	%	26,23	27,31	26,59	34,99	26,82
	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$					
Mietenmultiplikator	Faktor	6,02	5,63	5,68	5,80	5,77
	$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$					
Ergebnis der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung	rd.€/m ²	23,00	23,00	25,00	23,00	27,00
	$\frac{\text{geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung + Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$					

**Wichtige Kennzahlen und ihre Entwicklung für die ELWOG
in den Jahren 2019 bis 2021
(in TEUR)**

ELWOG	2019	2020	2021
Umsatz			
aus Hausbewirtschaftung	573,2	603,8	605,6
aus Grundstücksverkauf			
Investitionsausgaben	310,2	254,0	205,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinst.	1.457,0	1.571,9	1.489,3
Bilanzsumme	2.580,5	2.751,2	2.686,9
 Vermögensstruktur			
langfristige Aktiva	2.305,6	2.410,3	2.338,7
kurzfristige Aktiva	274,8	340,9	348,2
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	2.580,5	2.751,2	2.686,9
 Kapitalstruktur			
Eigenkapital	819,9	890,4	922,1
Rückstellungen	41,5	39,0	40,2
langfristige Fremdmittel	1.457,0	1.571,9	1.489,3
kurzfristige Passiva	259,4	248,0	233,7
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2,7</u>	<u>1,9</u>	<u>1,6</u>
	2.580,5	2.751,2	2.686,9
 Liquidität	war durchgehend gegeben		

Unmittelbare Unternehmensbeteiligungen und Zweckverbandsmitgliedschaften der Gemeinde Ellefeld 2021

Unternehmen	Rechtsform	Unternehmensgegenstand	Gezeichnetes Kapital	Beteiligung in % / €
ELWOG	GmbH	siehe Einzeldarstellung der Unternehmen	25.600,00 EUR	100 / 922.058,24
KBE	GmbH	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Aktien der enviaM und die Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten, die sich aus der Beteiligung an der Aktiengesellschaft ergeben, sowie alle unmittelbar damit in Zusammenhang stehenden Geschäfte, insbesondere die Wahrnehmung und Sicherung der kommunal- und aktienrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Gesellschafter bei der enviaM .	49.180,00 EUR	0,0923 / 370.047,58
ZWAV	Körperschaft d. öff. Rechts	Gegenstand des Unternehmens ist die Erfüllung der Pflichtaufgabe Wasserversorgung und der Hoheitsaufgaben Abwasserentsorgung, Dienstleistungen.		1,154 / 1.568.806,97
ZV Studieninstitut f. kommunale Verw. Südsachsen	Körperschaft d. öff. Rechts	Aufgabe des ZV ist die Wahrnehmung von Aus-, Fort- und Weiterbildungsaufgaben seiner Mitglieder, einschl. der Abnahme gesetzlich oder tarifvertraglich vorgeschriebener und anderer Prüfungen, soweit dazu nicht Kraft Gesetzes oder sonstiger Rechtsvorschriften der Freistaat Sachsen zuständig ist. Der ZV kann auch weitere Aufgaben übernehmen, wie z.B. die Beratung in Fragen Personal- und Organisationsentwicklung oder die Durchführung von Projektaufgaben. Der ZV kann auch Bedienstete von Nichtmitgliedern in deren Auftrag ausbilden, fortbilden und die gesetzlich vorgeschriebenen oder anderen Prüfungen abnehmen.		0,2743 / 2.689,77
ZV Gasversorgung in Südsachsen	Körperschaft d. öff. Rechts	Der ZV hat die Aufgabe, die Belange der Verbandsmitglieder gegenüber der Kommunalen Energiedienstleistungsgesellschaft Südsachsen mbH (KVES), wobei die KVES die Wahrnehmung und Sicherung der kommunalen- und gesellschaftsrechtlich zulässigen Interessenvertretung der Verbandsmitglieder gegenüber der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG übernimmt.		0,004 / 0,00

Mittelbare Unternehmensbeteiligungen und Zweckverbandsmitgliedschaften der Gemeinde Ellefeld 2021

Unternehmen	Rechtsform	Unternehmensgegenstand	Gezeichnetes Kapital	Beteiligung in %
Mitteldeutsche Energie AG	AG	<p>Gegenstand des Unternehmens ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jede Art der Beschaffung und der gewerblichen Nutzung von Energie und Energiearten, insbesondere der Versorgung mit elektronischer Energie, Gas und Wärme - jede Art der Beschaffung und der gewerblichen Nutzung von Wasser, insbesondere die Versorgung mit Wasser, sowie das Sammeln, Fortleiten und Aufbereiten von Abwasser - die Errichtung, Erwerb, Betrieb und sonstige Nutzung von Beschaffungs- und Transportsystemen für Energie, Wasser, Abwasser, von Telekommunikationsanlagen sowie von sonstigen Transportsystemen - die Erbringung von Leistungen und Diensten auf dem Gebiet der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasserbereitung und die Telekommunikation 	nicht bekannt	über KBE 22,18

Übersicht über die Finanzbeziehung zwischen der Gemeinde Ellefeld und den Zweckverbänden im Jahr 2021

Zweckverband	Gewinnabführung an Gemeindehaushalt	Finanzierungen aus dem Gemeindehaushalt	sonstige Vergünstigungen	Bürgschaften
ZWAV	keine	58.919,95 € Gewerbering KNA MW Umlage BK SEW 2019/ Wirtschaftsjahr 2020/ Zahlung 2021 20.539,00 € Sonderumlage Zins (177,36 € + 143,79 €) und Tilgung (2 x 3.356,88 €) 2021 des alten AZV	keine	keine
ZV Studieninstitut f. kommunale Verw. Südsachsen	keine	Mitgliedsbeträge keine	keine	keine
Zweckverband Gasversorgung in Südsachsen	Konzessions- abgabe i.H.v. 14.461,97 € über eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG	keine	keine	keine

**Übersicht über die Finanzbeziehungen zwischen der Gemeinde Ellefeld
und den Unternehmen mit unmittelbarer bzw. mittelbarer Beteiligung
im Jahr 2021**

Unternehmen	Gewinnabführung an Gemeindehaushalt	Kapitaleinlage durch Gemeindehaushalt	sonstige Vergünstigungen	Bürgschaften
<u>unmittelbare Beteiligung:</u>				
Ellefelder Wohnbau GmbH	keine	keine	10.000 € Einlage in Kapitalrücklage	1.079.253,73 €
Kommunale Beteiligungsgesellschaft mbH an der envia	32.349,91 €	keine	keine	keine
<u>mittelbare Beteiligung:</u>				
Mitteldeutsche Energie AG	keine	keine	Konzessionsabgabe im Wert von 48.300,00 €	keine

Lageberichte aller Unternehmen in einer privaten Rechtsform an denen die Gemeinde Ellefeld beteiligt ist für das Jahr 2021

ELWOG (unmittelbare Beteiligung): Siehe nach Einzeldarstellung Ellefelder Wohnbau GmbH

KBE (unmittelbare Beteiligung): Siehe Anlagen

Anlagen

Folgende Beteiligungsberichte für das Berichtsjahr 2021 können zur Sitzung bzw. später in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

Beteiligungsbericht der KBE für das Geschäftsjahr 2020/2021

Beteiligungsberichte der Zweckverbände	Wasser und Abwasser Vogtland Studieninstitut für kommunale Verwaltung Südsachsen Gasversorgung in Südsachsen
--	---