



Wirtschaftsausschuss Stadt Raguhn-Jeßnitz

Raguhn-Jeßnitz, 26.09.2017

1

Steckbrief Jeßnitzer Wohnungsgesellschaft mbH



- gegründet:** 13.11.1995 , HRB-Nr.: 13786 AG Stendel
- Gesellschafter:** Stadt Raguhn-Jeßnitz, 100%-ig kommunales Unternehmen
- Aufsichtsrat:** Herr Pannach (AR-Vors.), Hr. Paulik, Hr. Ernst, Hr. Schön, Hr. Gräfe
- Geschäftsleitung:** Herr Voigt (Geschäftsführer), Hr. Puschmann (Prokurist)
- Betätigungsfelder:** der Besitz, die Errichtung und die Verwaltung von Wohn- und Gewerbe sowie sonstigen Objekten und Grundstücken in der Stadt Raguhn-Jeßnitz
- Bestände:** 310 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, 112 Garagen/Stellplätze
- Mitarbeiter:** keine - Verwaltung über Geschäftsbesorgungsvertrag
- Bilanzvolumen:** ca. 7.900.000 €
- Umsätze:** ca. 1.400.000 € p.a.

2

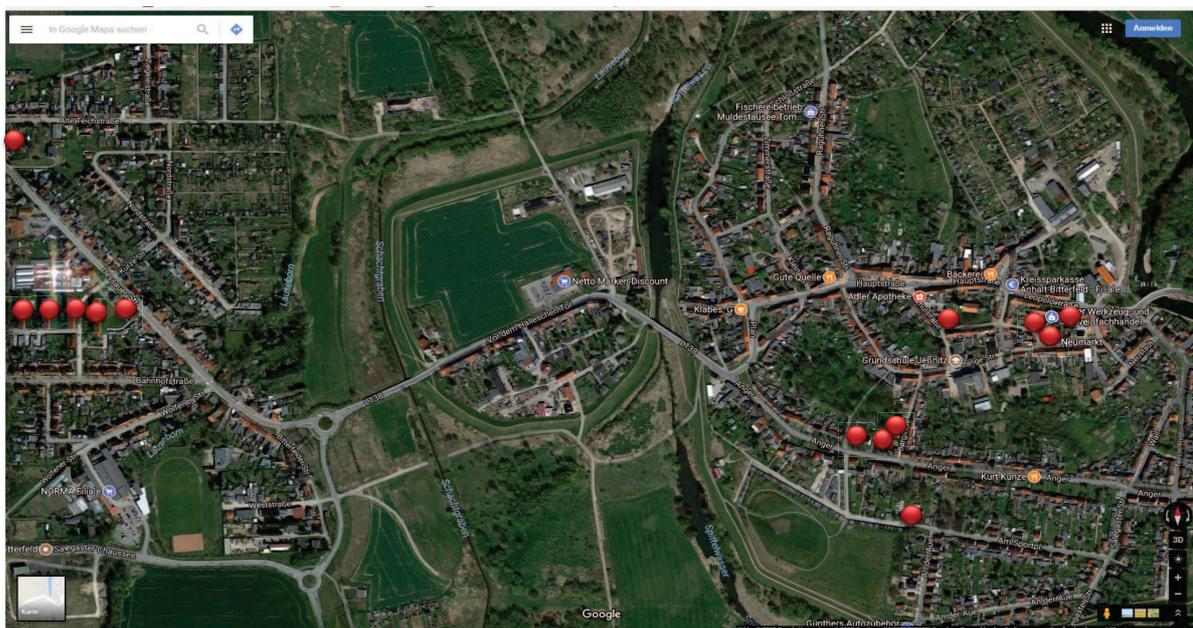
Bestandsentwicklung



Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Zeitraum seit Gründung bis 31.12.2016									
Wohngebiet	31.12.1996			31.12.2015			31.12.2016		
	Bestand	Leer-WE	%	Bestand	Leer-WE	%	Bestand	Leer-WE	%
Saarstr. / Dessauer Str. (Blockbau)	153	2	1,31	152	10	6,58	152	8	5,26
Dessauer Straße (Altbau)	3	0	0,00	5	1	20,00	5	1	20,00
Leopoldstraße	20	2	10,00	5	0	0,00	5	0	0,00
Bärgasse	10	0	0,00	10	0	0,00	10	1	10,00
Kirchstraße	15	3	20,00	13	0	0,00	13	0	0,00
Anger	12	0	0,00	12	0	0,00	12	0	0,00
Neumarkt	14	5	35,71	9	0	0,00	9	0	0,00
Hauptstr., Conradiplatz und weitere	11	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Neubau Am Sportplatz 33	0	0	0,00	8	0	0,00	8	0	0,00
Raguhn - Gartenstraße	0	0	0,00	96	5	5,21	96	3	3,13
Gesamt	238	12	5,04	310	16	5,16	310	13	4,19

3

Lage der Objekte der Gesellschaft



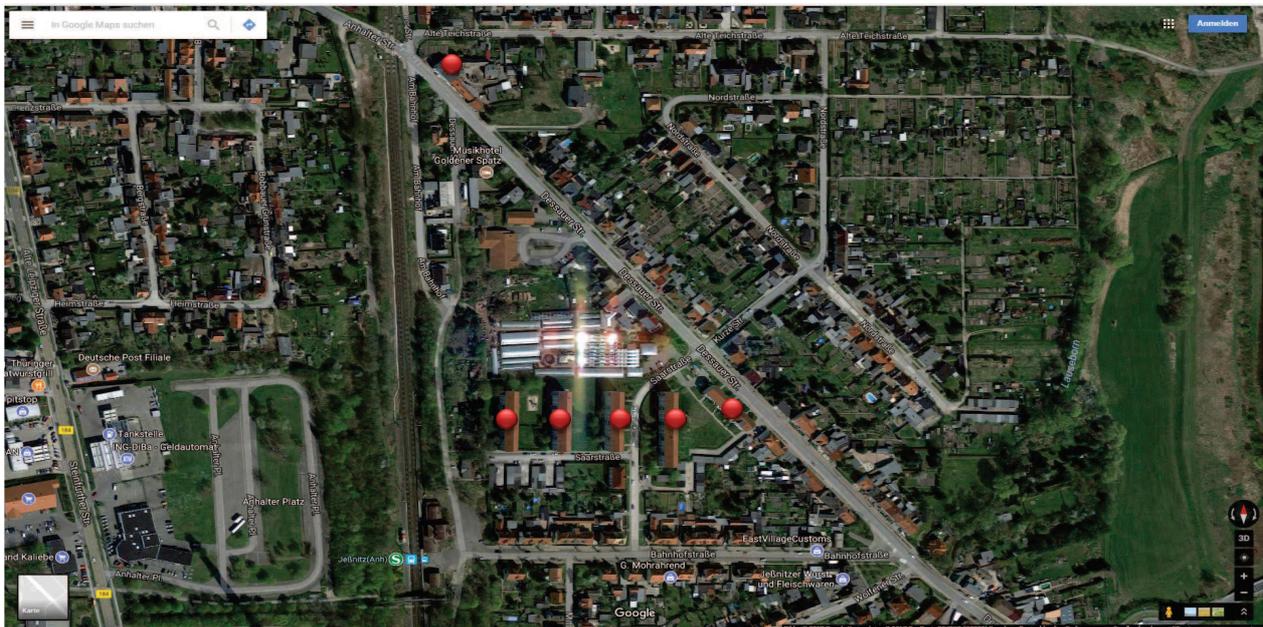
4

Lage der Objekte der Gesellschaft



5

Lage der Objekte der Gesellschaft



6

Lage der Objekte der Gesellschaft



Jeßnitz Altstadt (Kirchstraße, Neumarkt)



drei Objekte mit
insgesamt 22
Wohneinheiten



Jeßnitz, Leopoldstr. 15-16



Einziges Wohn- und Gewerbeobjekt der JWG
Komplettsanierung in 2006
seit Ende 2016 Physiotherapie eingezogen



9

Jeßnitz weitere Objekte (Dessauer Str. , Am Anger, Bärgasse)



Drei Objekte mit
insgesamt 27
Wohneinheiten



10

Jeßnitz Dessauer Str. 73-75



vorher



nachher



Sanierung im Jahr 2016
Maßnahmen: größere Balkone,
neue Fenster und farbliche
Gestaltung
Investvolumen: ca. 400 T€

11

Jeßnitz Saarstraße (Nr. 1-5, 7-10, 11-14, 15-18)



Hauptwohnsiedlung der Gesellschaft mit
152 Wohnungen (entspricht ca. 50 % des
Gesamtbestandes)

Sanierung in vier Schritten geplant,
Beginn 2017 (neue Balkone, Fenster,
farbliche Gestaltung)



12

Jeßnitz, Neubau Am Sportplatz 33



Neubauprojekt im Jahr 2011/12
nach Architektenwettbewerb
8 Wohneinheiten
Gesamtinvestition: ca. 1.050 T€



13

Raguhn, Gartenstraße 28-29, 31-33, 35-37



Erwerb von fünf Wohnobjekten mit insgesamt 96 Wohneinheiten
im Jahr 2014 im Ortsteil Raguhn,
Kaufpreis: ca. 2,5 Mio. €



14

Raguhn, Gartenstraße 64-66



Sanierung des ersten Objektes in Raguhn im Jahr 2015/2016
 Investitionsvolumen: ca. 200 T€
 (Maßnahmen: Dach, farbliche Gestaltung, Elektro)



15

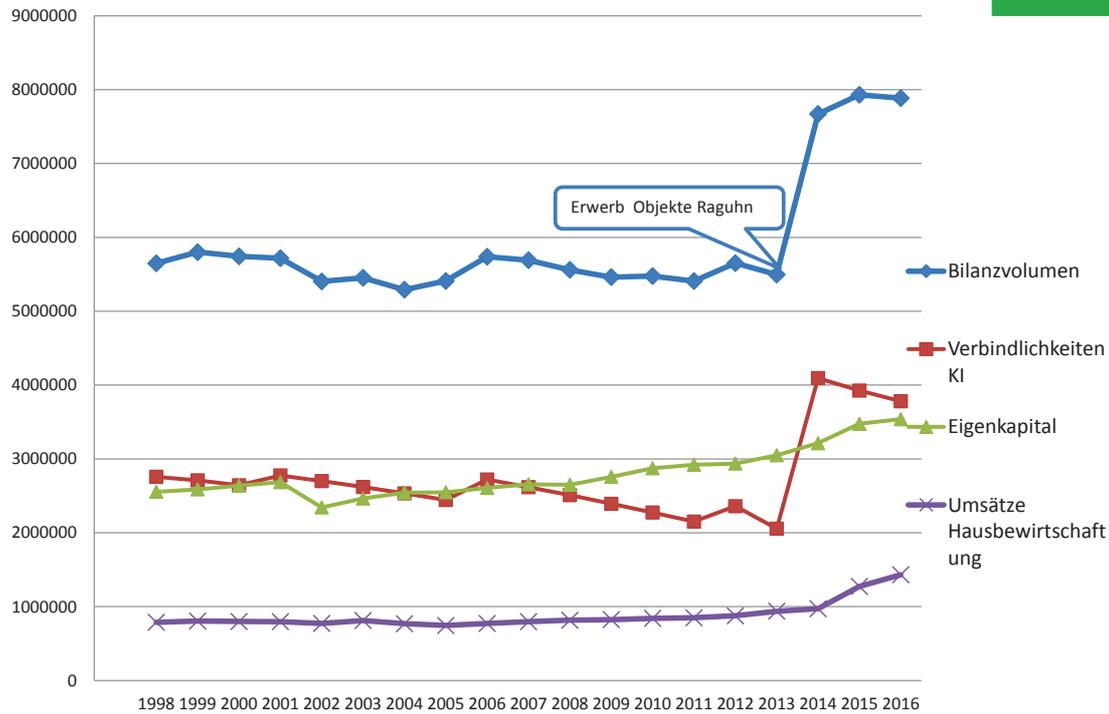
Zusammenfassung Investitionen JWG mbH



Entwicklung der Mittelverwendung für Sanierung 1996 - 2016								
	1996-10	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1996-16
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kosten für Modernisierung	3.090,1	0,0	0,0	30,5	0,0	13,6	325,8	3.460,0
	47,1%	0,0%	0,0%	18,7%	0,0%	6,2%	43,5%	38,1%
Kosten für Neubaumaßnahmen	0,6	238,1	810,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1.049,0
	0,0%	60,6%	89,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,5%
Kosten für Instandhaltung	339,2	43,4	27,6	30,8	27,1	37,6	54,6	560,3
	5,2%	11,0%	3,1%	18,9%	28,5%	17,0%	7,3%	6,2%
Kosten für Instandsetzung	3.122,5	111,3	65,3	101,6	68,0	169,5	369,2	4.007,4
	47,6%	28,3%	7,2%	62,4%	71,5%	76,8%	49,3%	44,1%
Abriss	12,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,4
	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Kosten Sanierung insgesamt	6.564,7	392,8	903,2	162,9	95,1	220,7	749,6	9.089,0
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Entwicklung der Mittelherkunft für Sanierung 1996 - 2016								
	1996-10	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1996-16
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzierung über Kredit	2.403,2	0,0	400,0	0,0	0,0	0,0	100,0	2.903,2
	36,6%	0,0%	44,3%	0,0%	0,0%	0,0%	13,3%	31,9%
Finanzierung über Fördermittel S/A	534,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	534,2
	8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%
Finanzierung über Mittel Stadt Jernitz	201,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	201,4
	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
Finanzierung über Eigenmittel	3.425,9	392,8	503,2	162,9	95,1	220,7	649,6	5.450,2
	52,2%	100,0%	55,7%	100,0%	100,0%	100,0%	86,7%	60,0%
Gesamtfinanzierung	6.564,7	392,8	903,2	162,9	95,1	220,7	749,6	9.089,0
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

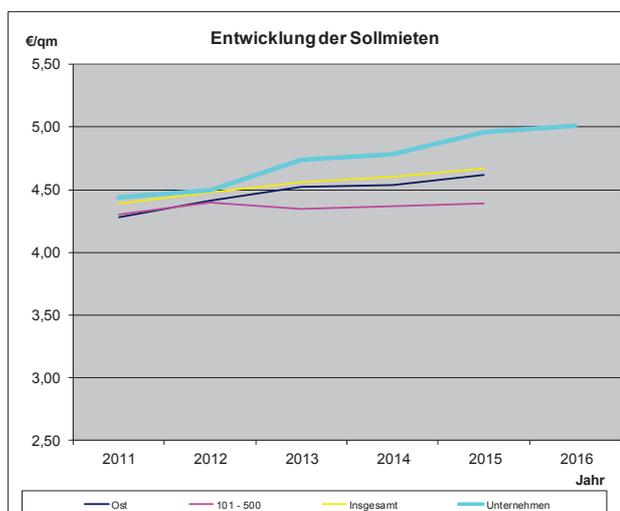
16

Wirtschaftliche Entwicklung der JWG seit 1998



17

Umsatzentwicklung (Sollmieten)



Haupteinnahmequelle des Wohnungsunternehmens

Sollmieten bezogen auf:

- Wohnungen,
- Gewerbeeinheiten,
- Stellplätze,
- Garagen.

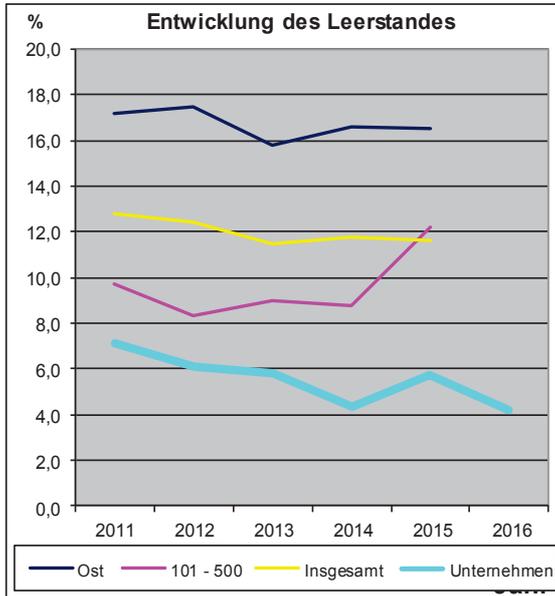
Bezugsgrößen:

- Sollmieten je qm Wohn- und Nutzfläche im Monat
- Durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche des Jahres

Die Sollmieten sind abhängig vom Sanierungsgrad und von der Lage der Bestände, aber auch von den Marketingstrategien und der Unternehmensphilosophie.

18

Vermietungssituation (Leerstandsquote)



Mieteinnahmen werden durch leer stehenden Wohnraum geschmälert. Hohe Leerstände beeinflussen die Ertragskraft des Unternehmens und damit dessen Potenzial für Investitionen negativ.

Mögliche Gründe für den Leerstand:

- Vermietungsschwierigkeiten (struktureller Leerstand),
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Verkauf,
- Abriss.

Kennzahl: leer stehende Vermietungseinheiten Wohn- und Nutzfläche*

*Jahresdurchschnitt oder Bilanzstichtag

Vergleichbarkeit zwischen den Unternehmen:

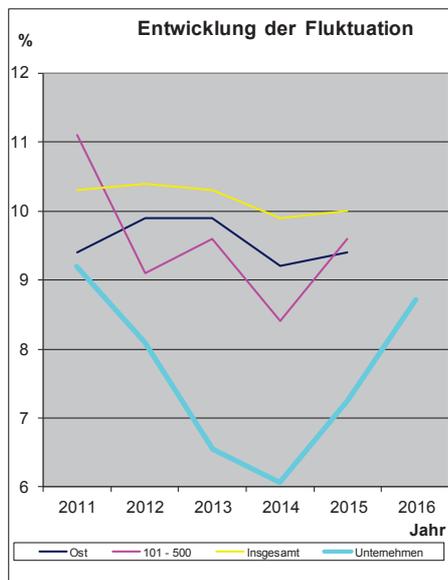
- Löschung der Sollmieten bei Stilllegung der VE (damit keine Erfassung als Leerstand)
- Löschung der Sollmiete bei Vollzug des Abrisses der VE
- Löschung der Sollmiete bei vollständigem Leerstand der VE

Schwellenwert für Entwicklungsbeeinträchtigung: > 10 %

Schwellenwert für Bestandsgefährdung: > 15 %

Die Leerstandsquote wird insbesondere durch die Fluktuationsrate und die Vermietungsanschlussquote beeinflusst.

Vermietungssituation (Fluktuationsquote)



Kennzahl: Anzahl der gekündigten Wohnungen* bewirtschaftete Vermietungseinheiten

* einschließlich interner Wechsel im Geschäftsjahr

- steigende Wohnungskündigungen führen zu einem höheren Verwaltungsaufwand
- Gefahr der fehlenden Anschlussvermietung (Vermietungsanschlussquote < 100 %)
- steigende Anzahl von Wohnungskündigungen = höherer Instandsetzungsbedarf (Wiederherstellung der Vermietbarkeit)

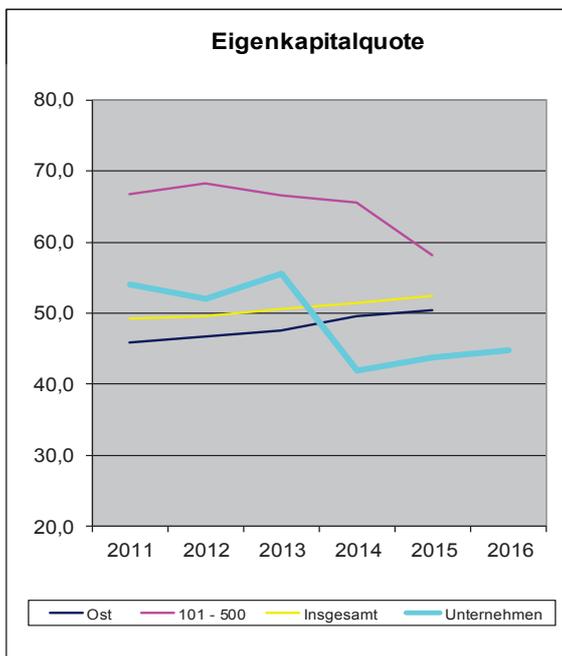
Schwellenwert für Entwicklungsbeeinträchtigung:

> 15 %

Schwellenwert für Bestandsgefährdung:

> 25 %

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Eigenkapitalquote)



Eine Mindestausstattung an Eigenkapital ist erforderlich, damit nicht schon geringe Verluste zu einer Überschuldung führen.

Kennzahl :

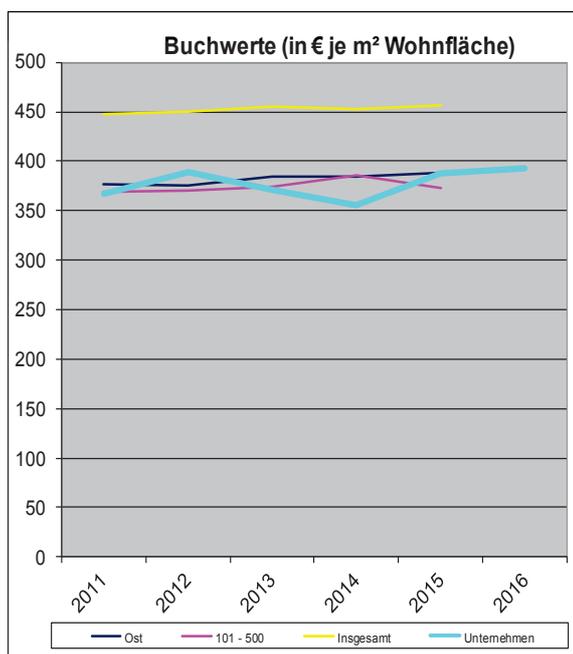
**EK am 31.12. des Geschäftsjahres zzgl.
75 % des Sonderpostens für Investitionszulage
Bilanzsumme am 31.12. des Geschäftsjahres**

Eigenkapitalquote ist u. a. abhängig von der Aktivierungspolitik und dem Wertansatz der Wohngebäude

Schwellenwert für Entwicklungsbeeinträchtigung:
10 - 15 %
Schwellenwert für Bestandsgefährdung:
< 10 %

21

Buchwerte von Gebäuden und Grundstücken je m² Wohnfläche



**Kennzahl: Buchwerte der Gebäude und Grundstücke
Wohnfläche**

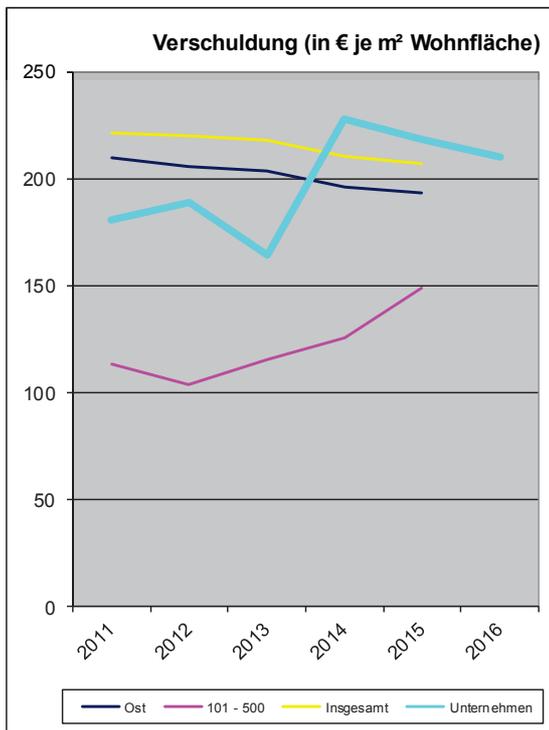
Die Buchwerte werden durch:

- Investitionen,
- Veräußerungen,
- Abriss,
- planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen,
- Aktivierungspolitik

beeinflusst.

22

Verschuldung je m² Wohnfläche

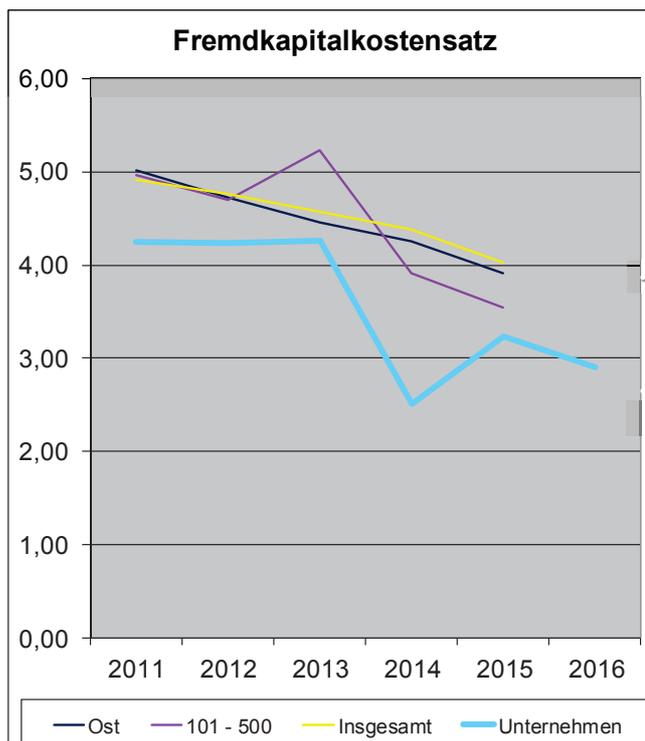


Kennzahl:
Kreditverschuldung zum 31.12. des Gj
Wohn- und Nutzfläche

Verschuldung i. d. S. = Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern.

23

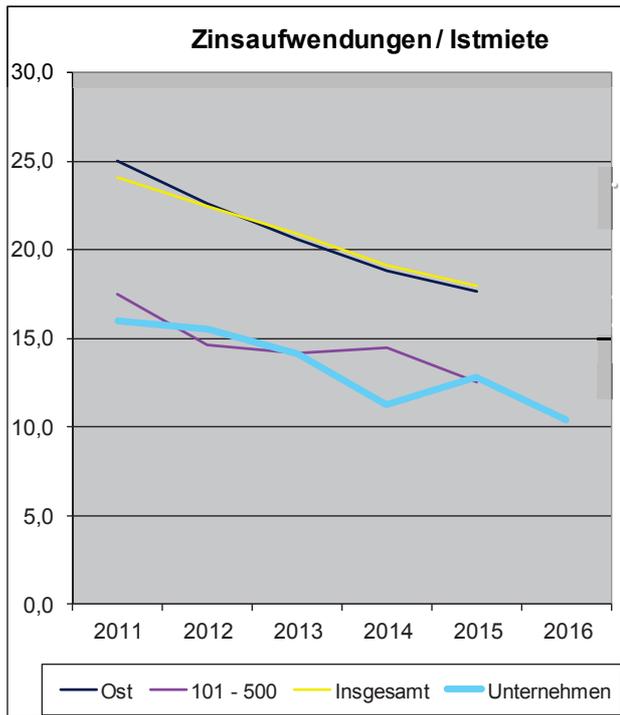
Fremdkapitalkostensatz in %



Kennzahl:
Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres
langfristiges Fremdkapital

24

Aufwendungen (Zinsaufwand zur Istmiete)



Kennzahl:

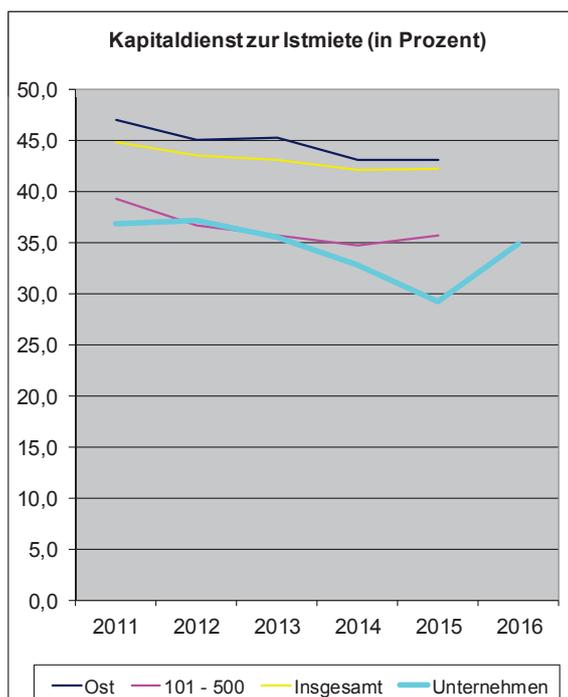
Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres
Istmiete*

* Istmiete = Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen

Schwellenwert für die
Entwicklungsbeeinträchtigung: > 30 %
Bestandsgefährdung: > 50 %

25

Aufwendungen (Kapitaldienst zur Istmiete)



Kennzahl:

Zinsaufwendungen + planmäßige Tilgungen
Istmiete

Schwellenwert für die Entwicklungsbeeinträchtigung:
> 50 %
Schwellenwert für die Bestandsgefährdung:
> 65 %

26