

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH Schmölln

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2016

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	, - ,
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.613,71	2.777,81
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	35.136.394,38	35.540.014,85
Grundstücke mit anderen Bauten	76.931,60	79.044,57
Grundstücke ohne Bauten	204.641,17	•
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	326,89	452,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.662,69	99.526,37
Anlagen im Bau	532.635,13	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.965,19	48.088,77
Anlagevermögen insgesamt	36.103.590,93	36.002.216,05
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.841.515,42	1.787.111,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	15.300,29	20.003,21
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	17.380,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	670,00	145,00
Sonstige Vermögensgegenstände	33.655,94	27.836,63
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.497.387,00	2.261.570,28
Bilanzsumme	40.509.499,58	40.098.882,84
Vermerk		
Mietkautionen	285.665,10	252.112,22

Passivseite

	Geschäftsjah EURO	` , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
Kapitalrücklage	1.929.423,29	1.929.423,29
Gewinnrücklagen Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG Andere Gewinnrücklagen	10.578.083,59 2.153.589,85	
Jahresüberschuss	761.115,05	690.724,26
Eigenkapital insgesamt	15.448.211,78	14.687.096,73
Sonderposten für Investitionszulage	1.151.923,75	1.188.147,65
Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	85.950,79	54.678,38
Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 8.377,68 VJ: EUR 9.116,01; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 771,24, VJ: EUR 768,50)	21.422.277,16 1.917.545,68 15.534,86 427.010,14 9.776,36	21.832.518,02 1.916.833,92 17.281,23 358.106,41 10.559,12
Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.269,06	33.661,38
Bilanzsumme	40.509.499,58	40.098.882,84
Vermerk Mietkautionen	285.665,10	252.112,22

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2016

1. Umsatzerlöse	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
aus der Hausbewirtschaftung aus Betreuungstätigkeit aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.614.400,41 124.885,06 27.540,17	5.766.825,64	5.461.904,29 122.917,56 20.045,50
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		54.403,75	105.605,17
3. Sonstige betriebliche Erträge		84.572,33	264.743,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.615.164,67	2.675.422,87
5. Rohergebnis		3.290.637,05	3.299.792,96
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter Soziale Abgaben	448.373,42 94.790,73	543.164,15	450.012,53 91.656,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.285.442,00	1.224.185,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.538,97	157.218,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträgedavon aus Abzinsung :EUR 382,20 (VJ:EUR 462,54)		32.412,50	31.726,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungendavon aus Aufzinsung :EUR 684,87 (VJ:EUR 805,30)		584.910,14	713.585,93
11. Ergebnis nach Steuern		765.994,29	694.861,67
12. Sonstige Steuern		4.879,24	4.137,41
13. Jahresüberschuss	-	761.115.05	690,724,26

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Anhang des Jahresabschlusses 2016

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 200839 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Im Vorjahr sind bei den sonstigen betrieblichen Erträgen TEUR 1,6 ausgewiesen, welche nach der Neudefinition des BilRUG den Umsatzerlösen zuzuordnen sind. Die Umsatzerlöse des Vorjahres betragen nach dieser Anpassung insgesamt TEUR 5.606,4.

Durch die Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösdefinition durch das BilRUG sind die unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und den sonstigen betieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Beträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Im Vorjahr sind bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 3,0 ausgewiesen, welche den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung zuzuordnen sind. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen nach dieser Anpassung insgesamt TEUR 2.678,5.

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 75 Abs. 4 ThürKO wurde der Jahresabschluss jedoch in entsprechender Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 beachtet.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Zuschüsse zu Investitionen des Anlagevermögens werden vereinnahmt und von den Anschaffungs- und Herstellungskosten und den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden angewandt:

- ~ AfA auf Grundlage der Restnutzungsdauer zum 1.Juli 1990 (Basis AfA für Wohnbauten = Nutzungsdauer von 27,8 Jahren bis 50 Jahren)
- ~ AfA bei Neuzugängen und komplex sanierten Gebäuden: 2 % 2,8 %
- ~ AfA bei denkmalgeschützten Gebäuden nach Komplexsanierung: 9 %
- ~ AfA Außenanlagen: 10 %
- ~ AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände: 20 %
- ~ AfA Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,69 %,14,29 %, 20 %, 33,33 %, 10%, 9,09%
- ~ AfA Garagen: 4 %
- ~ AfA Fahrzeug: 16,67 %
- ~ AfA GWG gem.§ 6 Abs. 2a EStG: 100 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungspreis von 150,00 € (netto) wurden gem. § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Betriebskosten zu Anschaffungskosten bewertet.

Noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten wurden als unfertige Leistungen aktiviert. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten für den gleichen Zeitraum gegenüber, die mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert wurden.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten, vermindert um angemessene Wertberichtigungen bilanziert und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die flüssigen Mittel entsprechen dem Nominalwert.

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

Der Sonderposten für Investitionszulage stellt die Passivierung der Investitionszulage für Herstellungs- und Modernisierungskosten dar. Die Auflösung erfolgt analog zu den Abschreibungssätzen der entsprechenden Gebäude.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß § 253 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres im Sinne von § 289 Abs.2 Nr.1 HGB liegen nicht vor.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens geht aus dem Anlagenspiegel (Anlage 1) hervor.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.841.515,42 (Vorjahr EUR 1.787.111,67) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 1.917.545,68 (Vorjahr EUR 1.916.833,92) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtungen von TEUR 11,9 sowie eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 0,2 vorgenommen.

Rücklagenspiegel

	Bestand am	Einstellung	Entnahme für	Bestand am Ende
	Ende des	während des	das	des
	Vorjahrs	Geschäftsjahres	Geschäftsjahr	Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage Sonderrücklage gemäß §27 Abs.2	1.929.423,29	0,00	0,00	1.929.423,29
	10.578.083,59	0,00	0,00	10.578.083,59
DMBiLG Andere Gewinnrücklagen	1.462.865,59	690.724,26	0,00	2.153.589,85

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. August 2016 wurde der Jahresüberschuss 2015 in Höhe von EUR 690.724,26 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für ausstehende Rechnungen TEUR 31,6, für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 15,1, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 15,9 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt			Davon		
			Restlaufzeit		Gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		Art der Sicher-
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	ung*)
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten Vorjahr	21.422.277,16 21.832.518,02	1.218.489,32 1.157.707.67	5.168.064,17 4.946.658,90	15.035.723,67		GPR
		1.107.707,07	4.940.030,90	15.728.151,45	21.832.518,02	GPR
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	1.917.545,68 1.916.833,92	1.917.545,68 1.916.833,92	0,00 0,00	0,00	0,00	
	1.010.000,02	1.010.000,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	15.534,86 17.281,23	15.534,86 17.281,23	0,00 0,00	0,00 0.00	0,00 0,00	
Mankin differences			-,	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Vorjahr	427.010,14	381.010,14	46.000,00 **	0,00	0,00	
Voljani	358.106,41	288.106,41	70.000,00 **	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.776,36	9.776,36	0.00	0.00	0,00	
Vorjahr	10.559,12	10.559,12	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	23.792.144,20	3.542.356,36	5.214.064,17	15.035,723,67	21.422.277,16	
Vorjahr	24.135.298,70	3,390,488,35	5.016.658,90		21.832.518,02	

^{*)} GPR Grundpfandrecht **) Straßenausbaubeiträge

Aus dem Lieferungs - und Leistungsverkehr resultieren Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 70,0.

Gewinn - und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEUR 36,2 (Vorjahr: TEUR 36,2) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszulage enthalten.

Weiterhin sind im abgelaufenen Geschäftsjahr Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 27,6 angefallen.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind mit TEUR 1.234,4 als planmäßig ausgewiesen. Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 51,0.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,4). Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,7).

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	Vollbeschäftigte 2	Teilzeitbeschäftigte 0
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	9	3

Außerdem wurde durchschnittlich 1,16 Auszubildende beschäftigt.

Gesamtbezüge des Geschäftsführers: keine Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB Aufsichtsratvergütung : EUR 500,00

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 13,1 . Weitere Leistungen hat der Abschlussprüfer für die Gesellschaft nicht erbracht. Geschäftsführer:

Kristian Blum

Dipl.- Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Gundula Werner

Geschäftsführerin Klinikum Altenburger Land

(Aufsichtsratvorsitzende)

Sven Schrade

Bürgermeister der Stadt Schmölln

(Stellvertretender Aufsichtsratvorsitzender)

Matthias Jähler

Gartenbauingenieur

Ute Lukasch

Mitglied des Landtages

Bodo Müller

Inv.Rentner

Roland Radermacher

Rentner

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den in der Gewinn - und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 761.115,05 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 9. Juni 2017

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	<u>Bruttowerte</u> 01.01.2016	Zugänge	Abgånge	Um- buchungen (+f-)	31.12.2016	Abschreibungen kummullerte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	kummullerte Ab- schrelbungen 31.12.2016	Buchwerte 31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	0.13	6.50				
Immaterielle	68 919 62	744.00			:	, ,	A X	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögens- gegenstände	70,000	00.4	•	•	69.633,62	66.141,81	878,10	•	67.019,91	2.613,71	2.777,81
	68.919,62	714.00									
					69.633,62	66.141,81	878,10		67.019.91	2 613 74	
Sachanlagen Grundstücke mit											
Wohnbauten	72 175 478 81	040 005 00		;							
Grundstücke mit	0.00	910,000,03	139.822,37	26.332,26	72.971.994,39	36.635.463,96	1.259.282,34	59,146,29	37.835.600.01	35 136 394 38	20,000
anderen Bauten	98.512,27	•	•	•	98 512 27	10 467 70				95,450,00	35.540.014,85
Grundstücke						07,104.61	2.112,97	,	21.580,67	76.931,60	79.044,57
Onne bauten	197.891,46	6.749,71		Ī	204.641,17	,					
Erbbaurechten Dritter	34.420.17	,							1	204.641,17	197.891,46
Bauten auf fremden	770		•	ŧ	34.420,17	,		•	1	34.420,17	34.420,17
Andere Anlagen,	- 1, 1, 23, 1, 5, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1,	•		•	3.129,11	2.677,06	125,16		2.802,22	326.89	469.05
Betriebs- und											60,254
Anlagen im Bau	250.044,66	25.425,66	29.185,35	,	246.284,97	150.518,29	23.043.43	21 030 44			
Bauvorbereitungskosten	48.088,77	523.125,92 8.717,89		9.509,21	532.635,13	. •	1	*t'505:17	- 151.622,28	94.662,69 532.635.13	99.526,37
	72.807.565,25	1.474.024,87	169.007,72		74 112 582 40	26 600 407 64		5		20.965,19	48.088.77
Anfaravavam					04,200.3	30.606.127,01	1.284.563,90	81.085,73	38.011.605,18	36.100.977,22	35.999.438,24
Insgesamt	72.876.484,87	1.474.738,87	169.007,72	•	74.182.216,02	36.874.268,82	1.285.442,00	81.085,73	38.078.625,09	36,103,590.93	36 000 046 05
											CO'017.700.00

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

09.Juni 2017

<u>Lagebericht</u> <u>für das Geschäftsjahr 2016</u>

1.	Gri	indlagen des Unternehmens	2
1.	1.	Geschäftsmodell des Unternehmens	
1.	2 .	Ziele und Strategien	
2.	Wir	TSCHAFTSBERICHT	
2.	1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	
2 .	2 .	Geschäftsverlauf	
2.	3 .	Lage	
<i>2</i> .	4 .	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	10
3.	Pro	gnose-, Risiko- und Chancenbericht	10
<i>3.</i>	1.	Prognosebericht	10
<i>3</i> . 2	2.	Chancen-/ Risikobericht	11
4.		KOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE ${f V}$ ERWENDUNG VON ${f F}$ INANZINSTRUMENTEN ${f 1}$	
Dan	к		3

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 19.10.1990 gegründet. Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Schmölln. Die Gesellschaft ist unter der HRB Nummer 200839 beim Amtsgericht Jena eingetragen. Hauptsächliches Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Stadt Schmölln. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Schmölln und Gößnitz.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 22.03.2010 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Schmölln ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für private Eigentümer und die Stadt Schmölln. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 02.01.1997 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt, diese Tätigkeit wurde zum 31.10.2016 abgemeldet.

Die Gesellschaft ist an keinen anderen Unternehmen beteiligt.

1.2. Ziele und Strategien

In ihrer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen bleibt die bedarfsgerechte Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Schmölln und des Umlandes das grundlegende Unternehmensziel der Gesellschaft. Das geschieht durch die Erhaltung und Verbesserung des kommunalen Wohnungsbestandes. Soziale Belange sollen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Diese Aufgabe kann nur durch ein leistungsfähiges und wirtschaftlich stabiles Unternehmen erfüllt werden.

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen zudem auch Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden. Die Anteile an unserem kommunalen Wohnungsunternehmen ist für die Stadt Schmölln keine Finanz-, sondern eine strategische Beteiligung im öffentlichen Interesse.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das solide und stetige Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich auch 2016 fortgesetzt. Die Erwartungen wurden teils sogar übertroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Jahr 2015 war das BIP um 1,7 % gewachsen, 2014 um + 1,6 %, 2013 lediglich um 0,3 %.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Nach niedrigen Inflationsraten – gemessen am Verbraucherpreisindex – in der ersten Jahreshälfte zog zum Jahresende 2016 die Teuerungsrate in Deutschland an und erreichte im Dezember 2016 mit + 1,7 % den Jahreshöchststand. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, hatte es eine höhere Inflationsrate zuletzt im Juli 2013 mit + 1,9 % gegeben. Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0.5 %.

Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit 1991. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1,0 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn anhaltende Aufwärtstrend fort. Die Arbeitsproduktivität. gemessen preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, war 2016 um 1,2 % höher als im Vorjahr.

Konjunkturaussichten

Die vom Institut der deutschen Wirtschaft Ende 2016 befragten Wirtschaftsverbände rechnen 2017 mit einem verhaltenen Wachstum. Der Immobilienboom wird anhalten. Deshalb sind vor allem das Baugewerbe sowie verwandte Branchen für 2017 zuversichtlich. Die Automobilindustrie und Finanzwirtschaft die fürchten einen Abwärtstrend. Herbstprojektion 2016 der Bundesregierung erwartet für 2017 einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,4 %, für 2018 von 1,8 %.

Demografische Entwicklung

Im Jahr 2015 nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 978.000 Personen (+ 1,2 %) zu und lag am Jahresende bei 82,2 Millionen. Das ist der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992, der damals + 700.000 Personen betragen hatte. Die Bevölkerungszunahme im Jahr 2015 resultiert aus dem hohen Wanderungsüberschuss. 2015 starben 188.000 Personen mehr als geboren wurden, d. h. das Geburtendefizit erhöhte sich weiter (2014: - 153.000).

Der Freistaat Thüringen hatte am 31.12.2015 2.170.714 Einwohner. Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilte, stieg die Einwohnerzahl des Freistaates im Jahr 2015 um 13.955 Personen bzw. 0,6 %. Dies ist der erste Einwohnergewinn für Thüringen seit der Wiedervereinigung. Hauptgrund dafür ist die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland. Durch den Wanderungsgewinn in Höhe von 24.706 Personen wurde der Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) von 10.896 Personen mehr als ausgeglichen. Eine Unterscheidung der Zuzüge aus dem Ausland nach Schutzsuchenden (Asylbewerber und Flüchtlinge) und Nicht-Schutzsuchenden ist nicht möglich, da dies kein Erhebungsmerkmal der Wanderungsstatistik ist.

Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzieren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Sollten die Annahmen so eintreffen, werden bis zum Jahr 2035 im Durchschnitt jährlich ca. 15.000 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn wird langfristig die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0 %. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen.

Branchenentwicklung

Im Jahr 2016 hat sich der Anteil der modernisierten bzw. neu gebauten Wohnungen mit zeitgemäßem Standard am Gesamtbestand der Mitgliedsunternehmen des vtw nach deren Einschätzung mit 72 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Vor 10 Jahren galten 56 % der Wohnungen als modernisiert bzw. waren neu gebaut. Der Anteil der teilsanierten Wohnungen umfasst 22 % (2005: 26 %), der Anteil unsanierter Wohnungen 6 % (2005: 18%).

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2016 mit 8,1 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Absolut hat der Leerstand sogar von 21.830 Wohnungen im Jahr 2015 auf 21.670 im Jahr 2016 abgenommen. Diesem Rückgang stehen allerdings 525 abgerissene Wohnungen gegenüber. Zählt man diese dazu, ergibt sich ein theoretischer Leerstand von 22.195 Wohnungen oder eine Leerstandsquote von 8,3 %. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 41 %. 19 % stehen wegen Mieterwechsel und 12 % wegen Modernisierung leer. Unbewohnbare Wohnungen umfassen 9 % des Leerstandes, wegen geplantem Rückbau stehen 8 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 45.500 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgegangen waren, ist nun erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch die Planungen für die nächsten Jahre sehen weitere Rückbauten vor, für 2017 mehr als 900 Wohnungen. Noch wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms der Rückbau insbesondere in den strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer gefördert. Wie sich dies nach dem Jahr 2019 gestaltet, ist heute noch offen.

Gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen leisten die Thüringer Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die – wenn die Nachfrage vorhanden ist – teilweise auch über gehobenen Standard verfügen. Letztere machen allerdings nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes aus. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie.

Regionale Rahmenbedingungen

In Schmölln ist der Immobilienmarkt uneinheitlich. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen niedrig. Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten ist unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 50 qm ist ungebrochen.

Wettbewerbsverhältnisse

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 20% des Gesamtwohnungsmarktes in der Stadt Schmölln.

Nachfrage

Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Schmölln wohnende Personen. Hauptsächlich durch den demografischen Wandel bedingt nimmt die Nachfrage nach Wohnraum stetig ab. Aufgrund des dauerhaften Angebotsüberhangs ist insgesamt der Rückbau von Wohnungen in der Stadt Schmölln unumgänglich.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH bewirtschaftet und verwaltet Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unterschiedlichster Eigentumsformen. Somit zählen Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand. Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.2016 insgesamt 1.289 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten mit 77.936 m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 139 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr nicht.

Neubau und Modernisierung

Die umfangreichste Maßnahme des Jahres 2016 war die energetische Sanierung der Sieben-Brüder-Straße 4-6 mit der Dämmung der gesamten Fassade, der Keller- sowie obersten Geschossdecke und dem Austausch der Fenster. Sie diente u.a. der Einsparung von Heizenergie und ist als Beitrag zur weiteren energetischen Sanierung unseres Wohnungsbestandes zu betrachten. Für die Finanzierung wurde ein KfW-Darlehen von T€ 550,0 im Programm "Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus 85" aufgenommen.

Im Frühjahr 2016 erfolgte der Baubeginn in der Walter-Kluge-Straße 2 in Schmölln. Nach dem Abriss der nicht mehr sanierungswürdigen Altsubstanz entstanden in diesem innerstädtischen Neubau vier Wohnungen. Die Fertigstellung war aufgrund der schwierigen räumlichen Verhältnisse erst für das Jahr 2017 geplant. Alle vier Wohnungen konnten im April 2017 an ihre neuen Mieter übergeben werden.

Das vollständig leerstehende Haus Fichtenweg 1-6 in der Heimstätte sollte in 2016 abgerissen werden. Aufgrund der verzögerten Bereitstellung der Städtebaufördermittel und der sehr guten Auslastung der beauftragten Abrissfirma kam es erst in 2017 zum Abriss.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurden sieben Balkone in der Grenzstraße 8 angebaut. Die Ankündigung solcher Maßnahmen löst bei unseren Mietern stets Freude aus und erhöht die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Die Entwicklung des Vorjahres, dauerhaft leerstehende Wohnungen an das Landratsamt Altenburger Land zur Unterbringung von Flüchtlingen zu vermieten, konnte im Jahr 2016 nicht fortgesetzt werden. Zahlreiche kleinere bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität konnten in unserem Bestand wieder umgesetzt werden. Neben dieser Modernisierungstätigkeit wurden wiederholt Einzelwohnungen infolge von Mieterwechseln von Grund auf erneuert. Nur durch eine zeitgemäße Ausstattung lässt sich die dauerhafte Wiedervermietung sichern.

Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2016 fand keine Baubetreuung für private Dritte statt.

Vermietungs- und Verwaltungssituation

Aus dem bereits bestehenden und weiter zunehmenden Überangebot an Wohnungen zeichnete sich in den letzten Jahren der Trend ab, dass sich unsanierte Wohnungen (malerund installationsmäßig nicht instandgesetzt, alte Bäder, Fußbodenbeläge sowie Türen) kaum vermieten lassen. Hieraus lässt sich zusätzlich ein wesentlich höherer Instandhaltungsauf-

wand für die nächsten Jahre ableiten, um die Wohnungen in einem marktfähigen Zustand zu erhalten.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Schmölln wird seit vielen Jahren durch eine negative Einwohnerentwicklung der Stadt beeinflusst. Erstmals im Jahr 2015 konnte durch die Aufnahme von Flüchtlingen der weitere Rückgang gestoppt werden. Dies setzte sich in 2016 nicht fort. Daher ist es auch nicht gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 8,1% (Vorjahr: 7,3%) nicht weiter anwachsen zu lassen. Die Leerstandsquote liegt damit auf dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen. Aufgrund des demographischen Wandels wird mittelfristig weiter mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Der Anstieg des Leerstandes ist hauptsächlich im Wohngebiet "Heimstätte" festzustellen. Im Wohngebiet "Heimstätte" mit unseren 548 Wohnungen beträgt der Leerstand 14,4% (Vorjahr: 13,7%). Im übrigen Vermietungsbestand mit 741 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote 97,2 %. Ausschlaggebend für eine nicht noch negativere Entwicklung sind u.a. das kundenorientierte Handeln der Mitarbeiter der Gesellschaft, die kontinuierliche Modernisierung der Wohnungen, die positiven Effekte durch die Auslastung der Gewerbegebiete der Stadt Schmölln sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung der Stadt an die überregionale Infrastruktur.

Allerdings wird bei zukünftigen Planungen ein weiterer sinnvoller Rückbau von Wohnungen und damit eine Reduzierung des Wohnungsbestandes mit einzubeziehen sein. Damit besteht die Möglichkeit, die bestehenden Wohngebiete langfristig aufzuwerten. Das bestehende Stadtentwicklungskonzept dient dabei als Leitlinie des Handelns.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 konnte der Bestand der zu verwaltenden Eigentümergemeinschaften und der damit zu verwaltenden Eigentumswohnungen weitgehend stabil gehalten werden.

Bestehende Verwalterverträge für Eigentümergemeinschaften, deren Laufzeiten fristgemäß endeten, wurden durch entsprechende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaften verlängert. Die Zahl der Wohnungseigentümer, welche uns ihre Mietverwaltung übertragen, ist konstant. Die Verwaltung arbeitet effektiv und kann als stabil eingeschätzt werden.

Die Geschäftsführung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres als insgesamt positiv.

2.3. Lage2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	V	eränderung	
Ertragslage	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	5.766,8	97,6	5.604,9	93,8	161,9	2,9
Bestandsveränderung	54,4	1,0	105,6	1,8	- 51,2	- 48,5
Übrige betriebliche Erträge	84,6	1,4	264,7	4,4	- 180,1	- 68,0
Betriebsleistung	5.905,8	100,0	5.975,2	100,0	- 69,4	- 1,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.880,6	31,9	1.818,2	30,4	62,4	2.4
Instandhaltungsaufwand	734,6	12,4	857,2	14,3	- 122,6	3,4
Personalaufwand	543,2	9,2	541,7	9,1	1,5	0,3
Abschreibungen	1.285,4	21,8	1.224,2	20,5	61,2	5,0
Übrige betriebliche Aufwendungen	143,5	2,4	157,2	2,6	- 13,7	- 8,7
Sonstige Steuern	4,9	0,1	4,1	0,1	8,0	19,5
Betriebsaufwendungen Betriebsergebnis	4.592,2 1.313,6	77,8 22,2	4.602,6 1.372,6	77,0 23,0	- 10,4 - 59,0	- 0,2 - 4,3
Finanzergebnis	-552,5	-9,4	-681,9	-11,4	129,4	19,0
Jahresergebnis	761,1	12,9	690,7	11,6	70,4	10,2

Die Ertragslage wird maßgeblich durch die Vermietungssituation am Wohnungsmarkt beeinflusst. Das Jahresergebnis ist sehr zufriedenstellend. Es entspricht der im Rahmen der mietpreisrechtlichen Beschränkungen erzielbaren Wirtschaftlichkeit.

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem geringer geplanten Jahresüberschuss für 2016 ergaben sich durch den verschobenen Abriss des Fichtenweg 1-6, niedrigere Instandhaltungskosten, den nicht planbaren Verkauf von Eigentumswohnungen sowie der signifikant unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung. Liquiditätsmäßig ist zum Bilanzstichtag allerdings nur eine Steigerung von insgesamt T€ 235,8 zu verzeichnen.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist langfristig durch Eigen- und Fremdmittel finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und langfristiger Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken als gering einzuschätzen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Teilweise wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Unser Unternehmen hat ausschließlich Darlehen für den Neubau, zur Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes aufgenommen. Der Kapitaldienst für Alt- und Wendeschulden belastet unverändert unsere Liquidität. Die finanzierenden Banken sind Förderbanken oder deutsche Kreditinstitute. Die Geschäftsbeziehungen sind stabil. Wir erwarten von unseren kreditgebenden Banken, mit denen wir bisher stets eine beiderseitig zuverlässige Zusammenarbeit gepflegt haben, dass sie die Forderungen aus den Darlehensverträgen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht an Dritte verkaufen bzw. abtreten.

Im Geschäftsjahr 2016 kam es zu einer Neuaufnahme von Darlehen mit T€ 550,0 für die energetische Sanierung der Sieben-Brüder-Straße 4-6 sowie mit T€ 222,9 für den Neubau der Walter-Kluge-Straße 2. Insgesamt wurde das bestehende Darlehensportfolio nicht erweitert, um die weitere Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben. Im September 2014 hat die Stadt Schmölln rückwirkende Straßenausbaubeiträge für die Jahre 1991 bis 2003 erhoben. Der Gesamtbetrag von T€ 190,9 für unser Unternehmen belastet die mittelfristige Liquidität noch bis 2020.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

	31.12.2016		31.12.2015	V	eränderung/	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	35.898,9	88,6	35.804,3	89,3	94,6	0,3
Grundstücksvorräte	204,6	0,5	197,9	0,5	6,7	3,4
Kurzfristiges Vermögen	4.406,0	10,9	4.096,7	10,2	309,3	7,5
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	40.509,5	100,0	40.098,9	100,0	410,6	1,0
	31.12.2016	3	31.12.2015	Ve	eränderung	
Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur	T€ 15.448,2	% 38,1	T€ 14.687,1	<u>%</u> 36,6	T€ 761,1	<u>%</u> 5,2
<u> </u>						
Eigenkapital	15.448,2	38,1	14.687,1	36,6	761,1	5,2
Eigenkapital Sonderposten Langfristiges	15.448,2 1.151,9	38,1 2,8	14.687,1 1.188,1	36,6 3,0	761,1 -36,2	5,2 -3,0

Der Finanzmittelbestand hat sich infolge des Verkaufs von Eigentumswohnungen, dem Verschieben der Abrissarbeiten im Fichtenweg 1-6 sowie dem verzögerten Bauablauf des Neubaus in der Walter-Kluge-Straße 2 weiter verbessert. Die Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie die laufende Instandhaltung wurden aus den erwirtschafteten Einnahmen und den Darlehensaufnahmen finanziert. Darüber hinaus wurde der Finanzmittelbestand erhöht.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens insgesamt positiv.

2.4.	Finanzielle	und	nichtfinanzielle	Leistungsindikatoren
------	-------------	-----	------------------	----------------------

Indikator	Maßeinheit	2016	2015	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	3,5	2,8	2,5
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	4,4	2,0	1,4
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	2.024,5	1.891,5	1.508,2	1.606,0
Durchschnittliche	Euro/ qm	4,28	4,22	4,16	4,10
Wohnungsmiete	-	·	,		',''
Leerstandsquote	%	8,1	7,3	7,3	8,4
Fluktuationsquote	%	9,3	11,0	8,7	9,3
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	10,08	11,63	12,59	9,87
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	21,76	13,26	34,12	21,12
Zinsdeckung	%	15,29	18,88	21,41	22,20
Kapitaldienstquote	%	46,25	48,46	48,96	49,82
Mietenmultiplikator	Faktor	9,21	9,43	9,96	10,01

Wechsel in den Organen

Sowohl im Aufsichtsrat als auch in der Geschäftsführung hat es in 2016 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2016 insgesamt 12 Personen und ab Oktober 2016 ein Auszubildender beschäftigt. Altersteilzeitvereinbarungen bestehen derzeit nicht.

Die bestehende Personalstärke ist für die gegenwärtig zu bewältigenden Aufgabengebiete angemessen. Die meisten Mitarbeiter verfügen über eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau oder über entsprechende gleich- bzw. höherwertige Qualifikationen.

Verschiedene Mitarbeiter unseres Unternehmens sind Mitglied in den folgenden Fachausschüssen des vtw.: "Bauwesen/ Technik/ Energie", "Wohnungseigentum/ Immobilienverwaltung", "Rechtsfragen" sowie in der Arbeitsgemeinschaft "Kommunale Wohnungsunternehmen".

Die Gesellschaft weist für 2016 Verwaltungskosten pro Jahr und Einheit aus, die wieder unter dem Durchschnitt der Thüringer Wohnungsunternehmen liegen. Dies ist im Unternehmensvergleich als positiv zu bewerten.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Die umfangreichste Maßnahme des Jahres 2017 ist die energetische Sanierung des Finkenweg 1-3 mit der Dämmung der gesamten Fassade, der Keller- sowie obersten Geschossdecke und dem Austausch der Fenster. Sie dient u.a. der Einsparung von Heizenergie und ist als Beitrag zur energetischen Sanierung unseres Wohnungsbestandes zu betrachten. Darüber hinaus soll der barrierereduzierte Umbau dieser drei Hauseingänge durch den Anbau von Aufzügen erreicht werden. Für die Finanzierung ist die Aufnahme von KfW-Darlehen sowie die Nutzung des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms und der Einsatz von Eigenmitteln für die weiteren Modernisierungsarbeiten beabsichtigt.

Für das Frühjahr 2017 ist dann der Baubeginn in der Gartenstraße 28 in Schmölln beabsichtigt. Hier sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im innerstädtischen Bereich sechs Wohnungen entstehen. Zur Finanzierung werden ein Förderdarlehen sowie Bezuschussungen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) zum Einsatz kommen. Die Fertigstellung ist im Jahr 2018 geplant.

Das vollständig leerstehende Haus Fichtenweg 1-6 in der Heimstätte wurde Anfang 2017 abgerissen. Aufgrund starker Nachfragen werden auf dem Gelände 35 Garagen errichtet.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes werden 18 Balkone in der Weststraße 29a-33a angebaut. Die Ankündigung solcher Maßnahmen löst bei unseren Mietern stets Freude aus und erhöht die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen.

In den folgenden Jahren wird sich die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH perspektivisch weiteren Objekten im Eigenbestand zuwenden. Bei Objekten, die vor über 20 Jahren modernisiert wurden, kündigen sich hier die ersten größeren Instandhaltungsmaßnahmen an. Die Erweiterung des Gebäudebestandes kann daher nur noch sporadisch erfolgen. Auf Grund steigender Baukosten, hauptsächlich durch höhere energetische Anforderungen, nimmt die Projektfinanzierung mit der sich hieraus ergebenden Wirtschaftlichkeit eine Schlüsselposition ein. Um eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu gewährleisten, wird die Finanzierung neben Fremdmitteln mit einem hohen Anteil an Eigenmitteln untersetzt sein. Das geht wiederum zu Lasten der Eigenkapitalreserven des Unternehmens.

Auf Grundlage unserer langfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ausgehen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von T€ 403,3 erwartet. Es gehört zur Unternehmensphilosophie, die stabile Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH zu sichern und dabei die Verschuldung weiter konsequent abzubauen. Diese Voraussetzung und das langfristige Bekenntnis zum kommunalen Wohnungsbestand werden auch in Zukunft der Stadt Schmölln eine optimale Rendite ihres Wohnungsunternehmens sichern.

3.2. Chancen-/ Risikobericht

Die Stadt Schmölln hatte zusammen mit ihren Ortsteilen am 31.12.2016 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 11.336 Einwohner. Seit 2000 (13.476 Einwohner) ist dies ein Rückgang von 2.140 Einwohnern bzw. von -15,9%. In 2016 waren 79 Geburten und 189 Sterbefälle zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes prognostiziert bis zum Jahr 2020 für Schmölln einen Rückgang der Einwohnerzahl auf 11.273, die Bertelsmann-Stiftung sogar nur noch 10.510 Einwohner.

Die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zeigen, dass man sich auf die Konsequenzen aus dem Rückgang und der Alterung der Gesamtbevölkerung und insbesondere der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter einstellen muss. Weder Zuwanderung noch eine leicht erhöhte Geburtenrate können diesen Prozess aufhalten. Sie können ihn lediglich abmildern.

Das bestehende Stadtentwicklungskonzept sieht vor, verschiedene Objekte im Wohngebiet "Heimstätte" abzureißen, um auf den Bevölkerungsrückgang zu reagieren. Dadurch besteht die Möglichkeit, dieses Wohngebiet in seinem Umfeld durch Schaffung von Grün- und Ruhebereichen aufzuwerten. Dies betraf als erstes Objekt den Fichtenweg 1-6, der Ende Juni 2015 vollständig leer stand und Anfang 2017 abgerissen wurde. Demgegenüber ist eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu verzeichnen.

Besonders in diesem Bereich wurden in den letzten Jahren Objekte modernisiert bzw. neugebaut, um der Abwanderung aus dem eigenen Bestand entgegenzuwirken und die Stadt Schmölln als attraktiven Wohnstandort darzustellen. Gleichzeitig muss in ausreichendem Maße in den Bestand investiert werden. Ein breites und gutes Wohnraumangebot sowie attraktive Wohnquartiere bieten bei einer florierenden Wirtschaft den besten Schutz vor zurückgehenden Einwohnerzahlen.

Die sehr große Nachfrage nach den in den letzten Jahren im innerstädtischen Bereich neu geschaffenen und modernisierten Gebäuden (Wohnparkanlage Brückenplatz, Altenburger Straße 43-48, Domizil Dammgasse, Wohnanlage Stadtmitte, Kirchplatz 8/9, Rudolf-Breitscheid-Straße 4, Gartenstraße 14, Gößnitzer Straße 51 und Walter-Kluge-Straße 2) hat unseren eingeschlagenen Weg als richtig bestätigt.

Mit dem Anbau von insgesamt knapp 700 Balkonen in den vergangenen Jahren kamen wir ebenfalls einer sehr hohen Nachfrage der jeweils dort wohnenden Menschen nach. Gleichzeitig sichert ein Balkon eine höhere Vermietbarkeit für die Zukunft.

Eine unternehmensinterne Betrachtung ergab, dass bei einem Durchschnittsalter von 57 Jahren eine deutliche Überalterung der Mieterschaft zu erkennen ist. Daher ist die Schaffung von Arbeitsplätzen eine wichtige Voraussetzung, um einer ansteigenden Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken und junge Menschen als nächste Mietergeneration dauerhaft zu binden.

Die Gesellschaft besitzt ein wirksames und aktuelles Risikomanagementsystem. Es ist beim Geschäftsführer angegliedert und wird wöchentlich umfassend in der Arbeitsberatung des Geschäftsführers mit den Mitarbeitern des Unternehmens ausgewertet. Die zur Überwachung und Steuerung von Risiken festgelegten Kennzahlen beziehen sich insbesondere auf den Vermietungsprozess, die Liquidität, die Erlösschmälerungen aus Leerständen und sonstige ergebnisbeeinflussende Faktoren (z.B. Instandhaltungskosten). Die jeweiligen Schwellenwerte und die Eintrittswahrscheinlichkeiten unterliegen einer permanenten Kontrolle und werden nach Erfordernis angepasst. Unser Ziel ist es, mit einer weiteren Qualifizierung des Risikomanagements frühzeitig Informationen über mögliche Risiken zu erhalten, finanzielle Auswirkungen rechtzeitig festzustellen und die Ergebnisse in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird die aktuelle Unternehmensplanung fortlaufend ausgewertet und fortgeschrieben. Dabei werden die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt. Als Planungshorizont dient die langfristige Planung bis zum Jahr 2025.

Die Kapitaldienstbelastung bei gleichzeitiger Zunahme von Erlösschmälerungen birgt ein weiteres Risiko in sich. Durch den Auslauf von anstehenden Zinsbindungsfristen wird versucht, durch langfristig geplante Umschuldung, planmäßige Tilgungen und gezielte Sondertilgungen dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Im Januar 2010 gelang es, eine Tilgungsreduzierung bei verschiedenen Darlehen mit gleichzeitiger Verlängerung der Darlehenslaufzeiten bis maximal 30 Jahre (ab ursprünglicher Ausreichung) mit den Kredit gebenden Banken zu vereinbaren. Dadurch wurde bei zahlreichen Objekten die liquiditätsmäßige Wirtschaftlichkeit verbessert. Insgesamt gesehen hat sich dadurch der finanzielle Handlungsspielraum verbessert.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens ist derzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und wir haben Forwarddarlehen für Kredite, deren Zinsbindung in den nächsten zwei Jahren endet, abgeschlossen. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungskonditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Der überwiegende Teil unserer liquiden Mittel sind als Tagesgeld bzw. Termingeld angelegt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Preisänderungsrisiken bestehen nicht akut, da auf der Grundlage der Miet-/ Pacht-/ Nutzungsverträge die Mieten auch zukünftig festgelegt sind. Daraus resultiert, dass Liquiditätsrisiken weder gegenwärtig noch mittelfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügen wir für eventuell weitere Kreditaufnahmen im Rahmen der Investitionstätigkeit über weitere Beleihungsreserven.

Derivate

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) für einen großen Teil der zwischen 2016 und 2017 auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit bis zur Endtilgung eingesetzt. Damit wurde eine langfristig sichere und, gemessen am bisherigen Festzinsgefüge, günstigere Finanzierungsbasis geschaffen.

Dadurch hat sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung unabhängig gemacht.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Dank

Einer Tradition folgend sprechen wir an dieser Stelle im Namen unserer Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner sowie der Angestellten des Unternehmens einen herzlichen Dank an alle aus, die sich für die weitere Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH eingesetzt haben. Ein besonderer Dank richtet sich an die Mitglieder des Aufsichtsrates für ihr weitsichtiges Vor- und Mitdenken bei den zahlreich getroffenen Entscheidungen.

Schmölln, den 09. Juni 2017

Kristian Blum Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln,

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, den 23. Juni 2017

ACCO GmbH

₩ìntschaftsprüfungsgesellschaft

Herifurth Wirtschaftsprüfer Huse Wirtschaftsprüfer

