

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Schmölln

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2017

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.146,82	2.613,71
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	34.779.004,13	35.136.394,38
Grundstücke mit anderen Bauten	276.602,14	76.931,60
Grundstücke ohne Bauten	247.799,57	204.641,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	201,73	326,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.495,73	94.662,69
Anlagen im Bau	1.966.344,02	532.635,13
Bauvorbereitungskosten	51.816,37	20.965,19
Anlagevermögen insgesamt	37.452.830,68	36.103.590,93
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.775.792,12	1.841.515,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	25.111,75	15.300,29
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	14.740,00	17.380,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,00	670,00
Sonstige Vermögensgegenstände	22.638,65	33.655,94
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.092.607,23	2.497.387,00
Bilanzsumme	41.383.730,43	40.509.499,58
Vermerk		
Mietkautionen	314.585,75	285.665,10

Passivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
Kapitalrücklage	1.993.423,29	1.929.423,29
Gewinnrücklagen		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	10.578.083,59	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	2.914.704,90	2.153.589,85
Jahresüberschuss	673.569,25	761.115,05
Eigenkapital insgesamt	16.185.781,03	15.448.211,78
 Sonderposten für Investitionszulage	 1.115.699,85	 1.151.923,75
 Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	87.566,06	85.950,79
 Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.320.348,83	21.422.277,16
Erhaltene Anzahlungen	1.933.021,95	1.917.545,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.100,08	15.534,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.756,52	427.010,14
Sonstige Verbindlichkeiten	11.031,71	9.776,36
(davon aus Steuern: EUR 9.238,88 VJ: EUR 8.377,68; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 611,83, VJ: EUR 771,24)		
 Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	242.424,40	31.269,06
 Bilanzsumme	 41.383.730,43	 40.509.499,58
 Vermerk		
Mietkautionen	314.585,75	285.665,10

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.680.236,99		5.614.400,41
aus Betreuungstätigkeit	127.187,09		124.885,06
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.535,71</u>	5.832.959,79	<u>27.540,17</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-65.723,30	54.403,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		288.078,10	84.572,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.568.640,59</u>	<u>2.615.164,67</u>
5. Rohergebnis		3.486.674,00	3.290.637,05
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	421.633,51		448.373,42
Soziale Abgaben	<u>89.903,70</u>	511.537,21	<u>94.790,73</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.278.182,66	1.285.442,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.950,76	143.538,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 324,13 (VJ:EUR 382,20)		7.700,06	32.412,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 540,85 (VJ:EUR 684,87)		<u>541.814,76</u>	<u>584.910,14</u>
11. Ergebnis nach Steuern		678.888,67	765.994,29
12. Sonstige Steuern		<u>5.319,42</u>	<u>4.879,24</u>
13. Jahresüberschuss		<u>673.569,25</u>	<u>761.115,05</u>

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Anhang des Jahresabschlusses 2017

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.

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 erhaltene Investitionszuschüsse sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

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 Abschreibungs-sätzen 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.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 1.775.792,12 (Vorjahr EUR 1.841.515,42) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 1.933.021,95 (Vorjahr EUR 1.917.545,68) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 13,2 sowie eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 0,2 vorgenommen.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahrs EUR	Einstellung während des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Kapitalrücklage	1.929.423,29	64.000,00	0,00	1.993.423,29
Sonderrücklage gemäß §27 Abs.2 DMBiLG	10.578.083,59	0,00	0,00	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	2.153.589,85	761.115,05	0,00	2.914.704,90

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. August 2017 wurde der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von EUR 761.115,05 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für ausstehende Rechnungen TEUR 31,6, für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 16,3 für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 16,3 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit			Gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.320.348,83	1.276.273,28	20.044.075,55	14.703.886,52	36.024.235,35	GPR
Vorjahr	21.422.277,16	1.218.489,32	20.203.787,84	15.035.723,67	36.458.000,83	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.933.021,95	1.933.021,95	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.917.545,68	1.917.545,68	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.100,08	14.100,08	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	15.534,86	15.534,86	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.756,52	427.756,52	46.000,00 **	0,00	0,00	
Vorjahr	427.010,14	381.010,14	46.000,00 **	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.031,71	11.031,71	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	9.776,36	9.776,36	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	23.752.259,09	3.662.183,54	20.090.075,55	14.703.886,52	36.024.235,35	
Vorjahr	23.792.144,20	3.542.356,36	20.249.787,84	15.035.723,67	36.458.000,83	

*) GPR Grundpfandrecht

**) Straßenausbaubeiträge

Aus dem Lieferungs - und Leistungsverkehr resultieren Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 46,1.

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.
Weierhin werden Zuschüsse für eine Rückbaumaßnahme in Höhe von TEUR 225,0 vereinnahmt.

Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind mit TEUR 1.278,2 als planmäßig ausgewiesen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten TEUR 307,4 für den Rückbau eines Wohngebäudes.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,3).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,5).

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem wurde durchschnittlich 1,0 Auszubildender beschäftigt.

Gesamtbezüge des Geschäftsführers: keine Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB
Aufsichtsratsvergütung : 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
(Aufsichtsratsvorsitzende)

Sven Schrade Bürgermeister der Stadt Schmölln
(Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

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 673.569,25 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

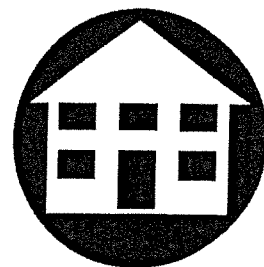
Schmölln, den 1. Juni 2018



Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte 01.01.2017		Zugänge		Abgänge		Um- buchungen (+/-)		31.12.2017		Abschreibungen kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre		Abschreibung des Geschäftsjahres		auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen		kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2017		Buchwerte 31.12.2017		31.12.2016	
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR	
Immaterielle Vermögens- gegenstände	69.633,62		3.451,00		-		-		73.084,62		67.019,91		917,89		-		67.937,80		5.146,82		2.613,71	
	69.633,62		3.451,00		-		-		73.084,62		67.019,91		917,89		-		67.937,80		5.146,82		2.613,71	
Sachanlagen																						
Grundstücke mit Wohnbauten	72.971.994,39		507.999,54		2.601.656,12		494.141,81		71.372.479,62		37.835.600,01		1.245.566,79		2.487.691,31		36.593.475,49		34.779.004,13		35.136.394,38	
Grundstücke mit anderen Bauten	98.512,27		163.117,69		-		45.190,53		306.820,49		21.580,67		8.637,68		-		30.218,35		276.602,14		76.931,60	
Grundstücke ohne Bauten	204.641,17		64.000,00		14.882,51		5.959,09		247.799,57		-		-		-		-		247.799,57		204.641,17	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17		-		-		-		34.420,17		-		-		-		-		34.420,17		34.420,17	
Bauten auf fremden Grundstücken	3.129,11		-		-		-		3.129,11		2.802,22		125,16		-		2.927,38		201,73		326,89	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.284,97		19.769,68		4.899,07		-		261.155,58		151.622,28		22.935,14		4.897,57		169.659,85		91.495,73		94.662,69	
Anlagen im Bau	532.635,13		1.946.116,95		-		512.408,06		1.966.344,02		-		-		-		-		1.966.344,02		532.635,13	
Bauvorbereitungskosten	20.965,19		51.816,37		-		20.965,19		51.816,37		-		-		-		-		51.816,37		20.965,19	
	74.112.582,40		2.752.820,23		2.621.437,70		-		74.243.964,93		38.011.605,18		1.277.264,77		2.492.588,88		36.796.281,07		37.447.683,86		36.100.977,22	
Anlagevermögen insgesamt	74.182.216,02		2.756.271,23		2.621.437,70		-		74.317.049,55		38.078.625,09		1.278.182,66		2.492.588,88		36.864.218,87		37.452.830,68		36.103.590,93	



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1.	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	2
1.1.	<i>Geschäftsmodell des Unternehmens</i>	2
1.2.	<i>Ziele und Strategien</i>	2
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT.....	2
2.1.	<i>Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</i>	2
2.2.	<i>Geschäftsverlauf</i>	5
2.3.	<i>Lage</i>	7
2.4.	<i>Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</i>	10
3.	PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	10
3.1.	<i>Prognosebericht</i>	10
3.2.	<i>Chancen-/ Risikobericht</i>	11
4.	RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	13
	DANK	13

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

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr (kalenderbereinigt + 2,5 %). Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland. Das Baugewerbe nahm im Vergleich zum Vorjahr um + 2,2 % zu.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Von 2014 bis 2016 hatten die Jahresteuersraten sogar jeweils unterhalb von einem Prozent gelegen. Für den deutlichen Anstieg waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Energie verteuerte sich 2017 gegenüber 2016 um 3,1 %.

Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Konjunkturaussichten

Eine aktuelle Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) unter 48 Branchenverbänden zeigt, dass mehr als zwei Drittel der Wirtschaftszweige für 2018 mit einer Ausweitung der Produktion rechnen. Der Aufschwung setzt sich damit das zehnte Jahr in Folge fort. Der Immobilienboom wird anhalten. Deshalb sind vor allem das Baugewerbe und das Handwerk auch für 2018 zuversichtlich und rechnen mit einem noch höheren Produktionsergebnis als 2017. Der Boom im Wohnungsbau und öffentliche Investitionen in die Infrastruktur sorgen für volle Auftragsbücher. Angesichts des Fachkräftemangels gibt es allerdings in vielen Handwerksberufen zunehmend Schwierigkeiten, freie Stellen zu besetzen.

Demografische Entwicklung

Im Jahr 2016 nahm nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 346.000 Personen (+ 0,4 %) zu und lag am Jahresende bei 82,5 Millionen. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 – wie in den Vorjahren – die Zuwanderung mit einem Überschuss von 498.000 Personen. Gleichzeitig hat es 2016 ein Geburtendefizit gegeben, weil mehr Personen gestorben sind als geboren wurden.

Im Gegensatz zu 2015 und zur bundesweiten Entwicklung verzeichnete Thüringen im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31.12.2016 hatte der Freistaat nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.158.128 Einwohner. Die Einwohnerzahl Thüringens sank somit um 12.586 Personen, bzw. 0,6 %. Das ist der anteilig höchste Rückgang im Vergleich aller Bundesländer. Rückgänge hatten lediglich Sachsen-Anhalt (- 0,4 %), Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern (jeweils – 0,1 %) zu verkraften. Der Bevölkerungsrückgang 2016 resultierte aus einem Wanderungsverlust in Höhe von 2.254 Personen, welcher durch einen Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) von 9.837 Personen verstärkt wurde.

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

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2016 einen Wohnungsbestand von 1.177.921 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 81,9 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 44,5 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2017 mit 8,1 % im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. Absolut hat der Leerstand sogar von 21.670 Wohnungen im Jahr 2016 auf 21.300 im Jahr 2017 abgenommen. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass im Jahr 2017 insgesamt 746 Wohnungen abgerissen wurden. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 38 %. Wegen Mieterwechsel stehen 19 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen stehen nahezu 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 10 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.300 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Für 2018 ist der Rückbau von 800 Wohnungen geplant. 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 nach wie vor offen.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten 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.

Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen nicht auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen steigt zunehmend. Eine wachsende Zahl der Rentner wird aber aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien und damit verbunden niedriger Renten nicht in der Lage sein, höhere Mieten zu zahlen. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine elementare gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann.

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. Die Nachfrage nach Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 50 qm kann inzwischen gedeckt werden.

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 eigene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand. Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.2017 insgesamt 1.230 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten mit 74.772 m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 439 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 147 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr durch den Abriss des Fichtenweg 1-6 sowie die Fertigstellung der Walter-Kluge-Straße 2.

Neubau und Modernisierung

Die umfangreichste Maßnahme des Jahres 2017 war die energetische Sanierung des Finkenweg 4-6 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 wurde der barrierereduzierte Umbau dieser drei Hauseingänge durch den Anbau von Aufzügen erreicht. Für die Finanzierung wurden KfW-Darlehen aufgenommen sowie die Förderung durch das Thüringer Barrierereduzierungsprogramm genutzt und Eigenmittel für die weiteren Modernisierungsarbeiten eingesetzt.

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. Aufgrund starker Nachfragen wurden auf dem Gelände 35 Garagen errichtet.

Im Frühjahr 2017 begann mit dem symbolischen ersten Spatenstich ein Neubau in der Gartenstraße 28 in Schmölln. Hier entstehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im innerstädtischen Bereich sechs Wohnungen. Zur Finanzierung werden ein Förderdarlehen sowie Zuschussungen des Innenstadtabstabilisierungsprogramms (ISSP) zum Einsatz kommen. Die Fertigstellung ist im Herbst 2018 geplant.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurden 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.

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 2017 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 (maler- und installationsmäßig nicht instandgesetzt, alte Bäder, Fußbodenbeläge sowie Türen) kaum vermieten lassen. Hieraus lässt sich zusätzlich ein wesentlich höherer Instandhaltungsaufwand 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 2017 nicht fort. Daher ist es nur durch den Gebäudeabriss gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 4,6% (Vorjahr: 8,1%) deutlich zu reduzieren. Die Leerstandsquote liegt damit unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen. Aufgrund des demographischen Wandels wird mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Der Anstieg des Leerstandes ist hauptsächlich im Wohngebiet „Heimstätte“ festzustellen. Im Wohngebiet „Heimstätte“ mit unseren 488 Wohnungen beträgt der Leerstand 6,4% (Vorjahr: 14,4%). Im übrigen Vermietungsbestand mit 742 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote 96,6 %. 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 2017 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. Lage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	5.833,0	96,3	5.766,8	97,6	66,2	1,1
Bestandsveränderung	-65,7	-1,1	54,4	1,0	-120,1	-220,8
Übrige betriebliche Erträge	288,1	4,8	84,6	1,4	203,5	240,5
Betriebsleistung	6.055,4	100,0	5.905,8	100,0	149,6	2,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.817,8	30,0	1.880,6	31,9	-62,8	-3,3
Instandhaltungsaufwand	750,7	12,4	734,6	12,4	16,1	2,2
Personalaufwand	511,5	8,4	543,2	9,2	-31,7	-5,8
Abschreibungen	1.278,2	21,1	1.285,4	21,8	-7,2	-0,6
Übrige betriebliche Aufwendungen	484,2	8,0	143,5	2,4	340,7	237,4
Sonstige Steuern	5,3	0,1	4,9	0,1	0,4	8,2
Betriebsaufwendungen	4.847,7	80,0	4.592,2	77,8	255,5	4,3
Betriebsergebnis	1.207,7	20,0	1.313,6	22,2	-105,9	-4,3
Finanzergebnis	-534,1	-8,8	-552,5	-9,4	18,4	-3,3
Jahresergebnis	673,6	11,2	761,1	12,8	-87,5	-11,5

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 2017 ergaben sich durch höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen als geplant infolge der signifikant unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung. Bedingt durch den Fachkräftemangel erfolgt eine zunehmend langsamere Abarbeitung von Bauaufträgen. Liquiditätsmäßig ist zum Bilanzstichtag jedoch ein Rückgang von insgesamt T€ 404,8 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 2017 kam es zu einer Neuaufnahme von Darlehen mit T€ 628,1 für die energetische Sanierung und mit T€ 149,3 für die Barrierereduzierung des Finkenweg 4-6, mit T€ 177,1 für den Neubau der Walter-Kluge-Straße 2 und mit T€ 255,0 für den Neubau in der Gartenstraße 28. Insgesamt wurde das bestehende Darlehensportfolio nicht erweitert, Neuaufnahme und Tilgung von Darlehen haben sich in 2017 weitgehend ausgeglichen. 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:

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	37.205,0	89,9	35.898,9	88,6	1.306,1	3,6
Grundstücksvorräte	247,8	0,6	204,6	0,5	43,2	21,1
Kurzfristiges Vermögen	3.930,9	9,5	4.406,0	10,9	- 475,1	-10,8
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	41.383,7	100,0	40.509,5	100,0	874,2	2,2

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.185,8	39,1	15.448,2	38,1	737,6	4,8
Sonderposten	1.115,7	2,7	1.151,9	2,8	- 36,2	-3,1
Langfristiges Fremdkapital	21.336,6	51,6	21.438,1	52,9	- 101,5	-0,5
Kurzfristiges Fremdkapital	2.745,6	6,6	2.471,3	6,2	274,3	11,1
Gesamtkapital	41.383,7	100,0	40.509,5	100,0	874,2	2,2

Der Finanzmittelbestand hat sich infolge der umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie der Abrissarbeiten im Fichtenweg 1-6 reduziert. Die Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie die laufende Instandhaltung wurden aus den erwirtschafteten Einnahmen, den Darlehensaufnahmen und dem Abbau der liquiden Mittel finanziert.

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. Durch die Fortsetzung der Investitionen in 2018 wird mit einem weiteren Rückgang der Finanzmittel gerechnet.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 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	2017	2016	2015	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	3,3	3,5	2,8	2,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	4,9	4,4	2,0	1,4
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	1.939,2	2.024,5	1.891,5	1.508,2	1.606,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,51	4,28	4,22	4,16	4,10
Leerstandsquote	%	4,6	8,1	7,3	7,3	8,4
Fluktuationsquote	%	10,2	9,3	11,0	8,7	9,3
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	10,73	10,08	11,63	12,59	9,87
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	19,70	21,76	13,26	34,12	21,12
Zinsdeckung	%	14,18	15,29	18,88	21,41	22,20
Kapitaldienstquote	%	46,01	46,25	48,46	48,96	49,82
Mietenmultiplikator	Faktor	9,18	9,21	9,43	9,96	10,01

Wechsel in den Organen

Sowohl im Aufsichtsrat als auch in der Geschäftsführung hat es in 2017 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2017 insgesamt 12 Personen und seit 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 2017 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 2018 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 sind die Aufnahme von KfW-Darlehen sowie die Nutzung des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms und der Einsatz von Eigenmitteln für die weiteren Modernisierungsarbeiten beabsichtigt.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes werden 18 Balkone in der Weststraße 23a-27a 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 unteretzt 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 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 228,6 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 31.12.2017 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 11.221 Einwohner. Seit 2000 (13.476 Einwohner) ist dies ein Rückgang von 2.255 Einwohnern bzw. von -16,7%. In 2017 waren 101 Geburten und 174 Sterbefälle zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes prognostizierte 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 rund 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 Leerstands-entwicklung 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 Ausreicherung) 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 im laufenden Jahr endet, abgeschlossen. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen 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 in 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 01. Juni 2018



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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, den 29. Juni 2018

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Herrfurth
Wirtschaftsprüfer



Huse
Wirtschaftsprüfer

