

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Schmölln

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.410,97	5.146,82
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	37.975.728,11	34.779.004,13
Grundstücke mit anderen Bauten	267.964,46	276.602,14
Grundstücke ohne Bauten	162.601,57	247.799,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	76,57	201,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.243,82	91.495,73
Anlagen im Bau	269.209,07	1.966.344,02
Bauvorbereitungskosten	3.510,50	51.816,37
Anlagevermögen insgesamt	38.849.165,24	37.452.830,68
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.775.611,37	1.775.792,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	19.807,44	25.111,75
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12.100,00	14.740,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44,00	10,00
Sonstige Vermögensgegenstände	151.823,11	22.638,65
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.481.279,23	2.092.607,23
Bilanzsumme	42.289.830,39	41.383.730,43
Vermerk		
Mietkautionen	332.406,57	314.585,75

Passivseite	Geschäftsjahr	(Vorjahr)
	EURO	EURO
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
Kapitalrücklage	1.993.423,29	1.993.423,29
Gewinnrücklagen		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.578.083,59	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	3.588.274,15	2.914.704,90
Jahresüberschuss	65.713,21	673.569,25
Eigenkapital insgesamt	16.251.494,24	16.185.781,03
Sonderposten für Investitionszulage	1.079.475,95	1.115.699,85
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	86.807,15	87.566,06
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.597.167,48	21.320.348,83
Erhaltene Anzahlungen	1.930.172,92	1.933.021,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.853,62	14.100,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.962,22	473.756,52
Sonstige Verbindlichkeiten	11.978,92	11.031,71
(davon aus Steuern: EUR 9.981,00 VJ: EUR 9.238,88 ; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.583,10, VJ: EUR 611,83)		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	840.917,89	242.424,40
Bilanzsumme	42.289.830,39	41.383.730,43
Vermerk		
Mietkautionen	332.406,57	314.585,75

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.660.407,70		5.680.236,99
aus Betreuungstätigkeit	127.121,97		127.187,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>12.075,80</u>	5.799.605,47	<u>25.535,71</u>
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-180,75	-65.723,30
3. Sonstige betriebliche Erträge		78.836,55	288.078,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.796.546,02</u>	<u>2.568.640,59</u>
5. Rohergebnis		3.081.715,25	3.486.674,00
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	459.664,74		421.633,51
Soziale Abgaben	<u>98.810,89</u>	558.475,63	<u>89.903,70</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.787.805,25	1.278.182,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		160.799,94	483.950,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 252,38 (VJ:EUR 324,13)		1.431,18	7.700,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 515,16 (VJ:EUR 540,85)		<u>509.205,52</u>	<u>541.814,76</u>
11. Ergebnis nach Steuern		66.860,09	678.888,67
12. Sonstige Steuern		<u>1.146,88</u>	<u>5.319,42</u>
13. Jahresüberschuss		<u>65.713,21</u>	<u>673.569,25</u>

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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. 2 EStG: 100 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungspreis von 250,00 € (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 Abschreibungsätzen 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 1.775.611,37 (Vorjahr EUR 1.775.792,12) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 1.930.172,92 (Vorjahr EUR 1.933.021,95) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 6,1 sowie eine Pauschalwertberichtigung von TEUR 0,2 vorgenommen.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahrs	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	1.993.423,29	0,00	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	2.914.704,90	673.569,25	0,00	3.588.274,15

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 11. September 2018 wurde der Jahresüberschuss 2017 in Höhe von EUR 673.569,25 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für ausstehende Rechnungen TEUR 31,6, für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 15,3 für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 16,7 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Gesichert	Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit					
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.597.167,48	1.350.468,21	5.587.240,39	14.659.458,88	21.597.167,48	GPR	
Vorjahr	21.320.348,83	1.276.273,28	5.340.189,03	14.703.886,52	21.320.348,83	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.930.172,92	1.930.172,92	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	1.933.021,95	1.933.021,95	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.853,62	21.853,62	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	14.100,08	14.100,08	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.962,22	458.962,22	11.000,00 **	0,00	0,00		
Vorjahr	473.756,52	427.756,52	46.000,00 **	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	11.978,92	11.978,92	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	11.031,71	11.031,71	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	24.031.135,16	3.773.435,89	5.598.240,39	14.659.458,88	21.597.167,48		
Vorjahr	23.752.259,09	3.662.183,54	5.386.189,03	14.703.886,52	21.320.348,83		

*) GPR Grundpfandrecht
 **) Straßenausbaubeiträge

Aus dem Lieferungs - und Leistungsverkehr resultieren Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 26,0.

Gewinn - und Verlustrechnung

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

Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind mit TEUR 1.372,8 als planmäßig ausgewiesen. Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 415,0.

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	1	1
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	7	4

Außerdem wurde durchschnittlich 1,0 Auszubildender beschäftigt.

Gesamtbezüge des Geschäftsführers: keine Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB
Aufsichtsratsvergütung : EUR 450,00

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

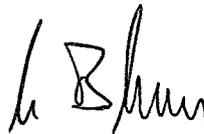
Nachtragsbericht

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 65.713,21 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 31. Mai 2019



Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte 01.01.2018		Zugänge		Abgänge		Um- buchungen (+/-)		31.12.2018		Abschreibungen kummulierte Ab- schreibungen früherer Jahre		Abschreibung des Geschäftsjahres		auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen		kummulierte Ab- schreibungen 31.12.2018		Buchwerte 31.12.2018		31.12.2017			
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		EUR	
Immaterielle Vermögens- gegenstände	73.084,62		2.790,55		6.725,81		-		69.149,36		67.937,80		1.523,40		6.722,81		62.738,39		6.410,97		5.146,82			
Sachanlagen																								
Grundstücke mit Wohnbauten	71.372.479,62		3.073.280,92		138.250,00		2.014.292,89		76.321.803,43		36.593.475,49		1.752.599,83		38.346.075,32		37.975.728,11		34.779.004,13					
Grundstücke mit anderen Bauten	306.820,49		-		-		-		306.820,49		30.218,35		8.637,68		38.856,03		267.964,46		276.602,14					
Grundstücke ohne Bauten	247.799,57		3.392,00		-		88.590,00		162.601,57		-		-		-		162.601,57		247.799,57					
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		2.927,38		125,16		3.052,54		76,57		201,73					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.155,58		63.779,44		43.968,12		-		280.966,90		169.659,85		24.919,18		151.723,08		129.243,82		91.495,73					
Anlagen im Bau	1.966.344,02		176.751,57		-		-1.873.886,52		269.209,07		-		-		-		269.209,07		1.966.344,02					
Bauvorbereitungskosten	51.816,37		3.510,50		-		51.816,37		3.510,50		-		-		-		3.510,50		51.816,37					
	74.243.964,93		3.320.714,43		182.218,12		0,00		77.382.461,24		36.796.281,07		1.786.281,85		38.539.706,97		38.842.754,27		37.447.683,86					
Anlagevermögen insgesamt	74.317.049,55		3.323.504,98		188.943,93		0,00		77.451.610,60		36.864.218,87		1.787.805,25		38.602.445,36		38.849.165,24		37.452.830,68					



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1.	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	2
1.1.	<i>Geschäftsmodell des Unternehmens</i>	2
1.2.	<i>Ziele und Strategien</i>	2
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT.....	3
2.1.	<i>Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</i>	3
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. Dazu wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 21.03.2019 die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

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 sind für die Stadt Schmölln keine Finanz-, sondern eine strategische Beteiligung im öffentlichen Interesse.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,4 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2018 damit etwas höher als im Vorjahr (2017: +1,8 %). Für den Anstieg der Jahresteuersatzrate 2018 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich: Energieprodukte verteuerten sich 2018 gegenüber 2017 um 4,9 %.

Arbeitsmarkt

Im November 2018 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,1 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber November 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1 % (+485.000 Personen) zu. Erwerbslos waren im November 2018 rund 1,4 Millionen Personen, 45.000 weniger als ein Jahr zuvor. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik ist die Zahl der Erwerbstätigen in Thüringen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % (1.900 Personen) gesunken.

Konjunkturaussichten

Bestehende globale Unsicherheiten haben dazu geführt, dass der Sachverständigenrat und auch die Bundesregierung ihre Wachstumsprognosen für dieses und das Folgejahr revidiert und nach unten korrigiert haben. Im April 2019 wurde davon ausgegangen, dass die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2019 bei 0,8 % liegen wird. Die Bundesregierung geht sogar von 0,5 % aus. Für 2020 wird mit einem Wachstum von 1,7 % gerechnet.

Demografische Entwicklung

Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83,0 Millionen Menschen gelebt. Am Jahresende 2017 waren es 82,8 Millionen Menschen gewesen. Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre demnach trotz eines Geburtendefizits aufgrund der Wanderungsgewinne erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2018. Am 30.06.2018 hatte der Freistaat 2.145.460 Einwohner, davon 1.062.020 Personen männlichen und 1.083.440 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl im ersten Halbjahr 2018 um 5.745 Personen bzw. 0,3 %. Im Vergleich zum 30.06.2017 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 8.039 Personen bzw. 0,4 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert 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 Bevölkerungsrück-

gang 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 2017 einen Wohnungsbestand von 1.181.304 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,0 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. 45,0 m² (Vorjahr 44,5 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus bei den vtw-Mitgliedsunternehmen lagen 2018 mit 71,6 Mio. Euro abermals sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2019 legt - wie im vergangenen Jahr - nahe, dass einige Bauvorhaben deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Absolut hat sich die Anzahl leer stehender Wohnungen mit rund 21.650 Wohnungen nahezu nicht verändert. Allerdings wurden im Jahr 2018 452 rückgebaut sowie weitere Wohnungen, insbesondere in den obersten Geschossen, stillgelegt. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.750 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. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 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 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. Dies reicht von preiswerten Bestandswohnungen, erbaut zu DDR-Zeiten und zwischenzeitlich in unterschiedlichem Umfang modernisiert, bis hin zu neu gebauten Wohnungen, die 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.

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 31.12.2018 insgesamt 1.236 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten mit 75.253 m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 439 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 150 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr durch den Neubau der Gartenstraße 28.

Neubau und Modernisierung

Die umfangreichste Maßnahme des Jahres 2018 war 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 wurde der barriere reduzierte 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 2017 begann mit dem symbolischen ersten Spatenstich ein Neubau in der Gartenstraße 28 in Schmölln. Hier entstanden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im innerstädtischen Bereich sechs Wohnungen. Zur Finanzierung wurden ein Förderdarlehen sowie Bezuschussungen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) zum Einsatz gebracht. Die Fertigstellung erfolgte planmäßig im Herbst 2018. Alle sechs Wohnungen sind vermietet.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurden 18 Balkone in der Weststraße 23a-27a angebaut.

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 2018 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 2018 nicht fort. Daher ist es nur mit großen Anstrengungen gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 5,5% (Vorjahr: 4,6%) nicht noch stärker anwachsen zu lassen. Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen (8,2%). 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 8,8% (Vorjahr: 6,4%). Im übrigen Vermietungsbestand mit 748 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote 96,7 %. 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 2018 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:

<i>Ertragslage</i>	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	<i>T€</i>	<i>%</i>	<i>T€</i>	<i>%</i>	<i>T€</i>	<i>%</i>
<i>Umsatzerlöse</i>	5.799,6	98,7	5.833,0	96,3	- 33,4	- 0,6
<i>Bestandsveränderung</i>	-0,2	0,0	- 65,7	-1,1	65,5	99,7
<i>Übrige betriebliche Erträge</i>	78,8	1,3	288,0	4,8	-209,2	-72,6
<i>Betriebsleistung</i>	5.878,2	100,0	6.055,3	100,0	-177,1	-2,9
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	1.851,2	31,5	1.817,8	30,0	33,4	1,8
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	945,3	16,1	750,8	12,4	194,5	25,9
<i>Personalaufwand</i>	558,5	9,5	511,5	8,4	47,0	9,2
<i>Abschreibungen</i>	1.787,8	30,4	1.278,2	21,1	509,6	39,9
<i>Übrige betriebliche Aufwendungen</i>	160,8	2,7	483,9	8,0	-323,1	-66,8
<i>Sonstige Steuern</i>	1,1	0,0	5,3	0,1	-4,2	-79,2
<i>Betriebsaufwendungen</i>	5.304,7	90,2	4.847,5	80,0	457,2	7,8
<i>Betriebsergebnis</i>	573,5	9,8	1.207,8	20,0	-634,3	-52,5
<i>Finanzergebnis</i>	-507,8	-8,6	-534,2	-8,8	26,4	4,9
<i>Jahresergebnis</i>	65,7	1,1	673,6	11,2	-607,9	-90,2

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

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss für 2018 ergaben sich durch höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen als geplant infolge der unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung. Dem stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber, um den Wohnungsbestand vermietbar zu halten. Das Ergebnis wird zudem durch eine Gebäudeabwertung wesentlich geprägt.

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 2018 kam es u.a. zu einer Neuaufnahme von Darlehen mit T€ 825,0 für die energetische Sanierung und mit T€ 370,0 für die Barrierereduzierung des Finkenweg 1-3 sowie mit T€ 510,0 für den Neubau in der Gartenstraße 28. Insgesamt wurde das bestehende Darlehensportfolio erweitert, die Neuaufnahme überstieg damit die Tilgung von Darlehen in 2018.

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.

Bedingt durch den Fachkräftemangel erfolgt eine zunehmend langsamere Abarbeitung von Bauaufträgen und der dazugehörigen Rechnungslegung. Liquiditätsmäßig ist zum Bilanzstichtag jedoch nochmals ein Rückgang von insgesamt T€ 611,3 zu verzeichnen infolge der umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<i>Langfristiges Vermögen</i>	38.686,6	91,5	37.205,0	89,9	1.481,6	4,0
<i>Grundstücksvorräte</i>	162,6	0,4	247,8	0,6	- 85,2	- 34,4
<i>Kurzfristiges Vermögen</i>	3.440,6	8,1	3.930,9	9,5	- 490,3	-12,5
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	42.289,8	100,0	41.383,7	100,0	906,1	2,2

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<i>Eigenkapital</i>	16.251,5	38,4	16.185,8	39,1	65,7	0,4
<i>Sonderposten</i>	1.079,5	2,6	1.115,7	2,7	- 36,2	-3,2
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	22.418,4	53,0	21.540,9	52,1	877,5	4,1
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	2.540,4	6,0	2.541,3	6,1	-0,9	0,0
Gesamtkapital	42.289,8	100,0	41.383,7	100,0	906,1	2,2

Der Finanzmittelbestand hat sich infolge der umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit 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 verspätete Rechnungslegung der meisten Investitionen aus 2018 sowie Sondertilgungen wird mit einem weiteren Rückgang der Finanzmittel in 2019 gerechnet.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 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	2018	2017	2016	2015	2008
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	2,9	3,3	3,5	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	0,4	3,9	4,9	4,5	1,0
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	1.838,6	1.939,2	2.024,5	1.891,5	1.707,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,55	4,51	4,28	4,22	4,08
Leerstandsquote	%	5,5	4,6	8,1	7,3	5,8
Fluktuationsquote	%	10,8	10,2	9,3	11,0	9,5
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	13,30	10,73	10,08	11,63	5,83
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	41,71	19,70	21,76	13,26	5,83
Zinsdeckung	%	14,06	14,18	15,29	18,88	28,5
Kapitaldienstquote	%	49,53	46,01	46,25	48,46	64,3
Mietenmultiplikator	Faktor	10,57	9,18	9,21	9,43	11,1
Verwaltungskostensatz	Euro/ Mieteinheit	288	263	266	272	263
Eigenkapitalquote	%	38,5	39,2	38,2	36,6	30,3

Wechsel in den Organen

Sowohl im Aufsichtsrat als auch in der Geschäftsführung hat es in 2018 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2018 insgesamt 11 Personen und ein Auszubildender beschäftigt. Altersteilzeitvereinbarungen bestehen derzeit nicht.

Die bestehende Personalstärke ist für die gegenwärtig zu bewältigenden Aufgabengebiete noch angemessen. Durch die zunehmende Komplexität zahlreicher Prozesse wird perspektivisch mehr Personal nötig sein. 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 2018 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

In den letzten Jahren wurde eine umfangreiche Neubau- und Modernisierungstätigkeit realisiert. Das ist auf dem bisherigen Niveau dauerhaft nicht möglich. Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle unseres Unternehmens sind langfristig gesehen nicht auskömmlich.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes werden 36 Balkone in der Weststraße 23-33 angebaut. Dieser Maßnahme voraus wird die Verlegung der Zufahrtsstraße in diesem Bereich gehen.

Die Ankündigung solcher Maßnahmen löst bei unseren Mietern stets Freude aus und erhöht die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen.

Zur Finanzierung sind Zuschüsse durch die Nutzung des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms und der Einsatz von Eigenmitteln beabsichtigt.

Daneben werden auf dem Grundstück Weststraße 39 insgesamt 18 Garagen zur Vermietung errichtet.

In den folgenden Jahren wird sich die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH perspektivisch weiteren Objekten im Eigenbestand zuwenden. Bei Objekten, die vor über 25 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 2019 wird ein Jahresüberschuss von T€ 300,4 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 31.12.2018 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 11.047 Einwohner. Seit 2000 (13.476 Einwohner) ist dies ein Rückgang von 2.429 Einwohnern bzw. von -18,0%. In 2018 waren 93 Geburten und 163 Sterbefälle zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes prognostiziert bis zum Jahr 2035 für Schmölln einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahl auf 9.032. Dieser Trend deckt sich mit den Erkenntnissen des 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen.

Die Ergebnisse verschiedener aktueller Bevölkerungsvorausberechnungen 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, Walter-Kluge-Straße 2 und Gartenstraße 28) 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 Ausreichung) mit den kreditgebenden Banken zu vereinbaren. Dadurch wurde bei zahlreichen Objekten die liquiditätsmäßige Wirtschaftlichkeit verbessert. Insgesamt gesehen hat sich dadurch der finanzielle Handlungsspielraum bis zum Jahr 2025 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 2018 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 31. Mai 2019



Kristian Blum
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln,

Vermerk über die Prüfung des Abschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsver-

merks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbrin-

gen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende

Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Potsdam, den 11. Juni 2019

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Spang
Wirtschaftsprüfer



Herrfurth
Wirtschaftsprüfer

