

**Wirtschaftsplan der Wohnungsverwaltung  
Schmölln GmbH**

**2020**

## Vorbericht

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw), in dem auch wir Mitglied sind, hat derzeit 213 Mitglieder. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten am Ende des Jahres 2018 rund 265.200 Wohnungen und halten damit annähernd die Hälfte des Mietwohnungsbestandes des Freistaates Thüringen vor.

Die Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen weiter an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Im Unterschied zu den Herausforderungen in den 90er Jahren ist die Ausgangsbasis derzeit besser. Zum einen verfügen die Unternehmen über einen großen Erfahrungsschatz, zum anderen konnten sich viele Unternehmen wirtschaftlich stabilisieren. Hinzu kommen die nach wie vor historisch niedrigen Zinsen. Auf der anderen Seite erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen.

Die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen sind langfristig gesehen nicht auskömmlich, um die künftigen großen Herausforderungen schultern zu können. Die Nachfrage nach altersgerechten 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.

Von großer Bedeutung für die Mieter sind die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, nichtsdestotrotz werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d.h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Mietinteressenten fragen zunehmend intensiver nach der Höhe der Nebenkosten, speziell der Heizkosten. Diese spielen eine ganz entscheidende Rolle bei der Neuvermietung von Wohnraum.

In den vergangenen fünf Jahren blieb die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des vtw nahezu konstant. Die Leerstandsquote stieg 2018 leicht auf 8,2 %. Der erfolgte Rückbau hätte auch in den vergangenen Jahren theoretisch den Leerstand reduzieren müssen, verhinderte aber lediglich den weiteren Anstieg. Der größte Anteil des Leerstandes entfällt mit 7.700 Wohnungen (36 %) auf Wohnungen, für die keine Nachfrage mehr besteht. Weitere 2.420 Wohnungen (11 %) sind bereits unmittelbar zum Abriss vorgesehen. Dazu kommen 1.500 Wohnungen, die unbewohnbar sind, 1.000 zum Verkauf vorgesehene Wohnungen und 4.600 Wohnungen, in denen Mieterwechsel vollzogen werden. Wegen Modernisierung standen Ende 2018 rund 3.700 Wohnungen (17 %) leer. Grundlegende Veränderungen des Grundrisses oder die Schaffung von Barrierearmut sind i. d. R. nur dann realisierbar, wenn die Wohnungen nicht bewohnt sind. Noch wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms der Rückbau insbesondere in den strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer gefördert. Wie sich dies nach dem Jahr 2019 gestaltet, ist heute immer noch offen.

Die Mitgliedsunternehmen sehen die Wohnung als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität den Menschen zugute. Die Branche

denkt, handelt und finanziert langfristig. Sie achtet auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am nachhaltigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Unternehmen benötigen dafür aber auch die entsprechenden Rahmenbedingungen.

Die Wohnungsunternehmen spielen eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung des Stadtbauprozesses. Diese Rolle beschränkt sich bei der Wohnungsverwaltung in Schmölln nicht auf die Reduzierung des Wohnraumes durch Rückbau, sondern umfasst auch die aktive Teilnahme an der Aufwertung städtischer Quartiere. Weiterhin werden Wohnungen in der Innenstadt bzw. in zentrumsnahen Wohngebieten gesucht. Voraussetzung ist ein entsprechender Modernisierungsstand. Aber auch das Wohnumfeld, die infrastrukturellen Angebote von Kindergarten über Schule, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten usw. müssen stimmen.

Eine ständig größer werdende Herausforderung stellt allerdings die demographische Entwicklung dar. Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnungen 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.

Die sehr große Nachfrage nach den in den letzten Jahren im innerstädtischen Bereich neu geschaffenen und modernisierten Gebäuden (Wohnparkanlage Brückenplatz, Altenburger Straße 43-48, Dammgasse 4, Wohnanlage Stadtmitte, Kirchplatz 8/9, Rudolf-Breitscheid-Straße 4, Gartenstraße 14, Gößnitzer Straße 51, Walter-Kluge-Straße 2 sowie Gartenstraße 28) hat unseren eingeschlagenen Weg als richtig bestätigt.

Mit dem Anbau von über 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. Diese Nachfrage ist ungebrochen vorhanden. Inzwischen wird ein Balkon als selbstverständliches Ausstattungsmerkmal einer Wohnung erwartet. Aus diesem Grund sollen im Jahr 2020 achtzehn zusätzliche Balkone an unseren Häusern „Privatstraße 12-16“ sowie vier Balkone „Am Wehrrasen 16“ angebaut werden. Diese Maßnahmen gehen mit einer Erneuerung der jeweiligen Außenanlagen einher.

Die umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der letzten Jahre haben zu hohen Darlehensaufnahmen und einer Belastung der Eigenkapitalreserven geführt. Daher wird die beabsichtigte Sanierung der Fr.-Naumann-Str.4 in zwei Jahresscheiben bis zum Jahr 2021 realisiert.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 wurde auf der Grundlage des Ergebnisses des Jahresabschlusses 2018, den zur Verfügung stehenden Daten aus dem laufenden Geschäftsjahr 2019 sowie den zu erwartenden Kosten für das Jahr 2020 erstellt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Ertragslage wird durch die mietpreisrechtlichen und marktbedingten Beschränkungen beeinflusst. Entsprechend dieses Wirtschaftsplanes ist die Liquidität der Gesellschaft gesichert. Bei ausreichender Liquidität werden Darlehen zu ihren Prolongationsterminen ganz oder teilweise zurückgezahlt, um den Schuldenabbau zu verstärken.

## Erfolgsplan 2020

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

	Planjahr	Vorjahr	
1.Umsatzerlöse	5.756,0	5.674,0	TEUR
2.Sonstige betriebliche Erträge	60,0	84,0	TEUR
3.Zinserträge	-	1,0	TEUR
<b>4.Gesamterträge</b>	<b>5.816,0</b>	<b>5.759,0</b>	<b>TEUR</b>
5.Sonstige betriebliche Aufwendungen	183,0	182,0	TEUR
6.Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.910,0	2.815,0	TEUR
7.Personalaufwand	615,0	603,0	TEUR
8.Zinsaufwendungen	430,6	472,6	TEUR
9.Abschreibungen (mit Sonderabschreibungen)	1.380,0	1.380,0	TEUR
10.Sonstige und Gewerbesteuern	46,3	6,0	TEUR
<b>11.Gesamtaufwendungen</b>	<b>5.564,9</b>	<b>5.458,6</b>	<b>TEUR</b>
<b>12.Jahresüberschuss</b>	<b>251,1</b>	<b>300,4</b>	<b>TEUR</b>

## 1. Umsatzerlöse

### 1.1. aus der Hausbewirtschaftung

	Planjahr	Vorjahr	
Sollmieten Wohnungen	3.980,0	3.937,0	TEUR
Sollmieten Gewerbe	80,0	75,0	TEUR
Pacht für Grund und Boden	70,0	60,0	TEUR
Sonstige Pächterlöse	15,0	2,0	TEUR
Erlösschmälerungen	- 309,0	- 290,0	TEUR
Abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.750,0	1.745,0	TEUR
Auflösung passiver RAP	35,0	-	TEUR
	<b>5.621,0</b>	<b>5.529,0</b>	<b>TEUR</b>

### 1.2. aus Betreuungstätigkeit

Verwaltung für Dritte	125,0	125,0	TEUR
-----------------------	-------	-------	------

### 1.3. aus and.Lieferungen und Leistungen

and.Lieferungen und Leistungen	10,0	20,0	TEUR
--------------------------------	------	------	------

<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>5.756,0</b>	<b>5.674,0</b>	<b>TEUR</b>
----------------------------	----------------	----------------	-------------

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

Zuschüsse	-	-	
Auflösung Investitionszulage	36,2	60,2	TEUR
Sonstige Erträge	23,8	23,8	TEUR
	<b>60,0</b>	<b>84,0</b>	<b>TEUR</b>

<b>Sonstige betriebliche Erträge Gesamt</b>	<b>60,0</b>	<b>84,0</b>	<b>TEUR</b>
---	-------------	-------------	-------------

<b>3. Zinserträge</b>	-	1,0	TEUR
-----------------------	---	-----	------

<b>Gesamterträge</b>	<b>5.816,0</b>	<b>5.759,0</b>	<b>TEUR</b>
----------------------	----------------	----------------	-------------

## 4. Ausgaben

### 4.1. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planjahr	Vorjahr	
Forderungsabschreibung	20,0	20,0	TEUR
Wirtschaftsprüfung/Beratung	20,0	20,0	TEUR
Sonstige Aufwendungen	143,0	142,0	TEUR
	<hr/> 183,0	<hr/> 182,0	TEUR

### 4.2. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Betriebs- und Heizkosten	2.010,0	1.990,0	TEUR
Instandhaltung	900,0	825,0	TEUR
	<hr/> 2.910,0	<hr/> 2.815,0	TEUR

### 4.3. Personalaufwand

Löhne und Gehälter	495,0	485,0	TEUR
Soziale Abgaben	120,0	118,0	TEUR
	<hr/> 615,0	<hr/> 603,0	TEUR

### 4.4. Zinsaufwendungen

	430,6	472,6	TEUR
--	-------	-------	------

### 4.5. Abschreibungen

planmäßige Abschreibungen	1.380,0	1.380,0	TEUR
Sonderabschreibungen	-	-	TEUR
	<hr/> 1.380,0	<hr/> 1.380,0	TEUR

### 4.6. Sonstige und Gewerbesteuern

	46,3	6,0	TEUR
--	------	-----	------

<b>Gesamtausgaben</b>	<b>5.564,9</b>	<b>5.458,6</b>	<b>TEUR</b>
-----------------------	----------------	----------------	-------------

## Vermögensplan 2020

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

### Einnahmen

	Planjahr	Vorjahr	
Jahresergebnis lt. Erfolgsplan	251,1	300,4	TEUR
Abschreibungen	1.380,0	1.380,0	TEUR
Aufnahme von Krediten/ Zinsverbilligte Kap.-marktdarlehen	300,0	85,0	TEUR
Zuschüsse	192,0	328,4	TEUR
Entnahme aus Rücklagen	335,0	128,8	TEUR
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>2.458,1</b>	<b>2.222,6</b>	<b>TEUR</b>

### Ausgaben

Tilgung Darlehen	1.351,9	1.393,9	TEUR
Investitionen lt. Plan	1.010,0	743,5	TEUR
Sonst. Investitionen	45,0	45,0	TEUR
Ausgleich zahlungsunwirksame Posten (I-Zulage und RAP/Afa Forderungen)	51,2	40,2	TEUR
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>2.458,1</b>	<b>2.222,6</b>	<b>TEUR</b>

## Stellenplan 2020

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Verwaltungspersonal	1 Geschäftsführer 1 Sekretärin
Kaufmännisches Personal	1 Hauptbuchhalterin 1 Finanzsachbearbeiterin
Bereich Wohnungswirtschaft	3 Wohnungswirtschaftler eigener Bestand und Fremdverwaltung 1 Wohnungswirtschaftler WEG-Verwaltung 2 Auszubildende
Bereich Technik	1 Techniker
Betriebspersonal	1 Hausmeister 3 Technische Kräfte (je 30,0 h/ Woche)

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr: +1 Wohnungswirtschaftler

**Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH Sanierungs- und Modernisierungsplan 2020 mit Finanzierung**  
 Angabe in TEURO

Objekt	Anzahl WE / Gew.	m <sup>2</sup> Wohnfläche	Städtebau-fördermittel/ Zuschuss	zinsver-billigtes Förderdarl.	Kapitalmarkt-darlehen	Eigenmittel	Gesamt	Bemerkungen
Am Wehrrasen 16 Großstörnitz	4	229	35,0	-	-	40,0	75,0	Anbau von Balkonen
Privatstraße 12-16	18	856	157,0	-	-	178,0	335,0	Anbau von Balkonen und Verlegung Fußweg
Friedrich-Naumann-Straße 4	6	411	-	300,0	-	300,0	600,0	Beginn der Sanierung
<b>Gesamt:</b>	<b>28</b>	<b>1.496</b>	<b>192,0</b>	<b>300,0</b>	<b>0,0</b>	<b>518,0</b>	<b>1.010,0</b>	

nachrichtlich für 2021:

Friedrich-Naumann-Str.4	6	411	0,0	300,0	-	100,0	400,0	Sanierungsabschluss
-------------------------	---	-----	-----	-------	---	-------	-------	---------------------

## Grundzüge des Geschäftsverlaufes (Auszug aus dem Lagebericht 2018 der WVS)

### ***1. Geschäftsumfang***

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.

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.

#### ***1.1. 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 barrieregeduzierte 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 Zuschüsse des Innenstadstabilisierungsprogramms (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. 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.

### ***1.2. 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. In diesem Wohngebiet 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 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 unseres 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.

### ***1.3. Personalbereich***

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. 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.

## ***2. Wirtschaftliche Lage***

### ***2.1. Vermögens- und Finanzlage***

Das Anlagevermögen ist langfristig durch Eigen- und Fremdmittel finanziert. 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.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Das geplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens insgesamt positiv.

### ***2.2. Ertragslage***

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

## ***3. Voraussichtliche Entwicklung***

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, auch durch höhere energetische Anforderungen, nimmt die Projektfinanzierung mit der sich hieraus ergebenden Wirtschaftlichkeit eine Schlüsselposition ein. Um eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zu gewährleisten, wird die Finanzierung neben Fremdmitteln mit einem hohen Anteil an Eigenmitteln untersetzt sein. Das geht wiederum zu Lasten der Eigenkapitalreserven des Unternehmens.

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.

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.