

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Schmölln

Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2019

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.421,48	6.410,97
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	37.173.705,82	37.975.728,11
Grundstücke mit anderen Bauten	556.087,74	267.964,46
Grundstücke ohne Bauten	162.601,57	162.601,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	34.420,17
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	76,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.296,63	129.243,82
Anlagen im Bau	0,00	269.209,07
Bauvorbereitungskosten	18.066,55	3.510,50
Anlagevermögen insgesamt	38.102.600,96	38.849.165,24
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.790.578,07	1.775.611,37
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	17.502,07	19.807,44
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	9.460,00	12.100,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	244,00	44,00
Sonstige Vermögensgegenstände	109.695,66	151.823,11
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.052.840,35	1.481.279,23
Bilanzsumme	41.082.921,11	42.289.830,39
Vermerk		
Mietkautionen	377.111,31	332.406,57

Passivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) 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	3.653.987,36	3.588.274,15
Jahresüberschuss	<u>369.702,87</u>	<u>65.713,21</u>
Eigenkapital insgesamt	16.621.197,11	16.251.494,24
Sonderposten für Investitionszulage	1.043.252,05	1.079.475,95
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	60.000,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	87.138,13	86.807,15
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.853.526,25	21.597.167,48
Erhaltene Anzahlungen	1.938.872,76	1.930.172,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.092,81	21.853,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.663,53	469.962,22
Sonstige Verbindlichkeiten	36.285,72	11.978,92
(davon aus Steuern: EUR 35.082,60 VJ: EUR 9.981,00 ; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 843,98, VJ: EUR 1.583,10)		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.145.892,75	840.917,89
Bilanzsumme	<u>41.082.921,11</u>	<u>42.289.830,39</u>
Vermerk		
Mietkautionen	377.111,31	332.406,57

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	5.770.250,79		5.660.407,70
aus Betreuungstätigkeit	133.744,32		127.121,97
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>12.169,49</u>	5.916.164,60	<u>12.075,80</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.966,70	-180,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		70.415,93	78.836,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.901.526,63</u>	<u>2.796.546,02</u>
5. Rohergebnis		3.100.020,60	3.081.715,25
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	497.022,09		459.664,74
Soziale Abgaben	<u>107.602,14</u>	604.624,23	<u>98.810,89</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.409.780,56	1.787.805,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.686,81	160.799,94
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 212,06 (VJ:EUR 252,38)		464,30	1.431,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 378,32 (VJ:EUR 515,16)		<u>460.652,24</u>	<u>509.205,52</u>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		82.617,70	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		371.123,36	66.860,09
14. Sonstige Steuern		<u>1.420,49</u>	<u>1.146,88</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>369.702,87</u></u>	<u><u>65.713,21</u></u>

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 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 1.790.578,07 (Vorjahr EUR 1.775.611,37) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 1.938.872,76 (Vorjahr EUR 1.930.172,92) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 11,8 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	1.993.423,29	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	3.588.274,15	65.713,21	0,00	3.653.987,36

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18. September 2019 wurde der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von EUR 65.713,21 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Für das Geschäftsjahr 2019 zu erwartende Gewerbesteuerzahlung wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 60.000,00 gebildet.

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			über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 1 Jahr			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.853.526,25	1.365.259,53	5.636.954,65	12.851.312,07	19.853.526,25	GPR	
Vorjahr	21.597.167,48	1.350.468,21	5.587.240,39	14.659.458,88	21.597.167,48	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.938.872,76	1.938.872,76	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	1.930.172,92	1.930.172,92	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.092,81	15.092,81	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	21.853,62	21.853,62	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.663,53	281.663,53	0,00 **	0,00	0,00		
Vorjahr	469.962,22	458.962,22	11.000,00 **	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	36.285,72	36.285,72	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	11.978,92	11.978,92	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	22.125.441,07	3.637.174,35	5.636.954,65	12.851.312,07	19.853.526,25		
Vorjahr	24.031.135,16	3.773.435,89	5.598.240,39	14.659.458,88	21.597.167,48		

*) GPR Grundpfandrecht

**) Straßenausbaubeiträge

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 1.409,8 als planmäßig ausgewiesen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,2).
Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (TEUR 0,4).

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	<u>8</u>	<u>4</u>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

Gesamtbezüge des Geschäftsführers: keine Angaben gemäß § 286 Abs. 4 HGB
Aufsichtsratsvergütung : EUR 550,00

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)	bis 12.6.2019
Ute Lukasch	Mitglied des Landtages (Aufsichtsratsvorsitzende)	ab 13.6.2019
Sven Schrade	Bürgermeister der Stadt Schmölln (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	
Matthias Jähler	Gartenbauingenieur	bis 12.6.2019
Bodo Müller	Inv. Rentner	bis 12.6.2019
Roland Radermacher	Rentner	
Andy Franke	Selbstständiger Steinmetz	ab 13.6.2019
Volker Stubbe	Lagerist	ab 13.6.2019
Peter Mittelstädt	Rentner	ab 13.6.2019

Nachtragsbericht

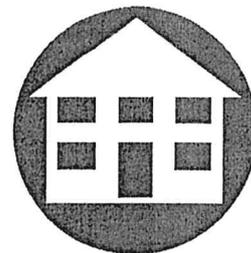
Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den in der Gewinn - und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 369.702,87 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 29. Mai 2020


Geschäftsführer



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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>	6
2.3.	<i>Lage</i>	8
2.4.	<i>Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</i>	11
3.	PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	11
3.1.	<i>Prognosebericht</i>	11
3.2.	<i>Chancen-/ Risikobericht</i>	12
4.	RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	14
	DANK	14

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 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies war die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 5,0 %) sowie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+ 4,5 %) deutlich höher als 2018.

Konjunkturaussichten

Rechneten Experten im Januar 2020 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1 % in 2020 und 1,4 % in 2021, so bricht die Konjunktur seit März 2020 in Folge der Corona-Pandemie ein. Wirtschaftliche Aktivitäten sind durch die geltenden Kontaktverbote und gestörte Lieferketten stark eingeschränkt. Unterstellt, dass die Liquiditätshilfen und Zuschüsse sowie das erweiterte Kurzarbeitergeld eine Insolvenzwelle verhindern, rechnen die Experten der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose mit einem Rückgang des BIP im I. Quartal 2020 um 1,9 %. Für das II. Quartal 2020 wird ein Rückgang von 9,8 %, dies ist doppelt so viel wie im I. Quartal 2009 während der Finanzkrise, erwartet. Für das Jahr 2020 wird sich das BIP, vorausgesetzt es kommt zu keiner Verschärfung der Corona-Krise, um 4,2 % verringern. Nach 2009, als das BIP um 5,8 % sank, ist dies der größte Einbruch nach der Weltwirtschaftskrise 1929-1932.

Ein Großteil der Ausfälle wird wahrscheinlich bald nachgeholt werden, sodass für 2021 mit einem Wachstum von ca. 5,8 % gerechnet wird. Die günstige fiskalische Ausgangssituation des Staates ermöglichte bisher die Abfederung der Folgen der Krise für Unternehmen und private Haushalte. Risiken sind, dass die Krise länger dauert, ein erneuter Anstieg der Infektionszahlen erfolgt und das Hochfahren der Wirtschaft langsamer erfolgt.

Der private Konsum, in früheren Krisen ein stabilisierender Faktor, ist sogar stärker als die gesamtgesellschaftliche Produktion um 20 % von Mitte März bis Mitte April eingebrochen. Geschäftsschließungen und Beschränkungen der Mobilität ließen die Ausgaben für Freizeit, Kultur, Reisen, Gaststätten, Friseur u. a. kurzfristig gegen Null gehen. Einige Ausgaben, wie für das Wohnen, Wasser, Energie, Finanz- und Versicherungsleistungen, wurden kaum beeinflusst. Nur langsam wird die Anpassung der Ausgaben an ein normales Konsumverhalten voranschreiten, sodass im Jahresergebnis 2020 ein Rückgang des privaten Konsums von 5,7 % erwartet wird.

Der staatlich verordnete Shutdown trifft die Wirtschaftsbereiche allerdings unterschiedlich. Die Bauwirtschaft wird zunächst relativ gering betroffen sein. Im weiteren Verlauf der Krise werden Bauprojekte zurückgestellt oder nicht beauftragt werden. Auch ist mit einem

Arbeitskräfte- und Materialmangel zu rechnen. Im weiteren Verlauf ist eine Erholung absehbar, da die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen ungebrochen ist.

Demografische Entwicklung

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verbuchen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt der jährliche Rückgang von 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum). Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

Branchenentwicklung

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 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. 45,4 m² (Vorjahr 45,0 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus bei den vtw-Mitgliedsunternehmen lagen 2019 mit 74,4 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2020 legt - wie in den vergangenen Jahren - nahe, dass einige Bauvorhaben 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 ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leer stehender Wohnungen von 21.650 auf 22.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 534 Wohnungen in 2019 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 1.150 Wohnungen, die zwischenzeitlich wegen mangelnder Nachfrage, meist handelt es sich um die obersten Geschosse, stillgelegt wurden. Diese zählen nicht mehr zum

Bestand und erscheinen auch nicht in der Übersicht des Leerstandes. Würde man diese Wohnungen einbeziehen, stiege die Leerstandsquote auf 8,7 %. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 22 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 47.300 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. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen, um 2019 auf 534 Wohnungen anzusteigen.

Der zweite Sanierungszyklus wird zunehmend Realität. Seit dem Jahr 2013 steigt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 ist hier ebenfalls ein Anstieg auf nunmehr im Durchschnitt aller Unternehmen 24,19 Euro/m² pro Jahr (2017: 21,62 Euro/m²) zu verzeichnen. Der Median stieg von 17,81 Euro/m² auf 21,28 Euro/m².

Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 411 Euro/Einheit im Jahr 2018. 2017 betrug dieser Wert 395 Euro/Einheit. Der Median ist mit 405 Euro/Einheit, so wie in den Vorjahren auch, niedriger als der Mittelwert. Drei Gründe sind insbesondere für den Anstieg der Verwaltungskosten verantwortlich: Zum einen sind dies steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen stieg im Jahr 2018 auf 57,6 %. Der Wert des Medians erhöhte sich auf 54,9 %.

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. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen. Information und Unterstützung der Mieter bis hin zu Mietstundungen nehmen aktuell breiten Raum in der Tätigkeit der Unternehmen ein.

Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. In welcher Höhe Einnahmen durch die Corona-Krise wegbrechen, lässt sich derzeit nicht einschätzen. Wichtig ist deshalb ein stringentes Liquiditätsmanagement, das viele Unternehmen schon länger praktizieren. Die bisherigen Herausforderungen bleiben, auch wenn Corona derzeit alles überschattet. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der

Unternehmen und verteuern das Bauen. Die Refinanzierung muss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit angemessenen marktkonformen Mieten gewährleistet werden können.

Die Einkommenssituation im Freistaat Thüringen, die sich durch die Corona-Krise weiter verschlechtern wird, und die demografische Entwicklung, der weitere Rückgang sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Zahl der Haushalte und damit verbunden ein Überangebot an Wohnraum setzen weiteren Mieterhöhungen Grenzen. Diese wären im Zuge des zweiten Sanierungszyklus aber dringend erforderlich. Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben.

Von Politik, Medien und Bürgern wird immer wieder der Charakter der Wohnung als Sozialgut betont. Die Wohnung ist aber auch ein Wirtschaftsgut, ihr Bau und die Unterhaltung kosten viel Geld. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Löhne und Gehälter, die nicht nur das Existenzminimum, sondern ein menschenwürdiges Leben sichern, eine prosperierende Wirtschaft, deren Erfolge auch beim Letzten ankommen, machen Wohnen ebenfalls bezahlbar. Entscheidend ist nicht, die Mieten zu senken, sondern das Einkommen zu erhöhen.

Regionale Rahmenbedingungen

In Schmölln ist der Immobilienmarkt uneinheitlich. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen moderat. 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 31.12.2019 insgesamt 1.234 Wohn- und 40 Gewerbeeinheiten mit 75.290 m² Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 450 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 166 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr nicht.

Neubau und Modernisierung

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurden 36 Balkone in der Weststraße 23-33 angebaut. Dieser Maßnahme voraus ging die Verlegung der Zufahrtsstraße in diesem Bereich. Zur Finanzierung wurden Zuschüsse durch die Nutzung des Thüringer Barrierereduzierungsprogramms und Eigenmittel eingesetzt.

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

Die umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der letzten Jahre haben zu hohen Darlehensaufnahmen und einer Belastung der Eigenkapitalreserven geführt. Daher wurden neben der Modernisierung von Einzelwohnungen und der weiter zunehmenden Instandhaltungstätigkeit keine größeren Maßnahmen durchgeführt.

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 2019 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 2019 nicht fort. Daher ist es nur mit großen Anstrengungen gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 4,5% (Vorjahr: 5,5%) kurzzeitig zu reduzieren. Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen (8,4%). Aufgrund des demographischen Wandels und zunehmender Wohnungsangebote wird mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Ein Großteil des Leerstandes ist hauptsächlich im Wohngebiet „Heimstätte“ festzustellen. Im Wohngebiet „Heimstätte“ mit unseren 488 Wohnungen beträgt der Leerstand 7,4% (Vorjahr: 8,8%). Im übrigen Vermietungsbestand mit 746 Wohnungen beträgt die Vermietungsquote 97,5 %. Ausschlaggebend für die bisher positive 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 2019 konnte der Bestand der zu verwaltenden Eigentümergeinschaften und der damit zu verwaltenden Eigentumswohnungen weitgehend stabil gehalten werden. Bestehende Verwalterverträge für Eigentümergeinschaften, deren Laufzeiten fristgemäß endeten, wurden durch entsprechende Beschlüsse der Eigentümergeinschaften 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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Ertragslage						
Umsatzerlöse	5.916,2	98,6	5.799,6	98,7	116,6	2,0
Bestandsveränderung	15,0	0,2	- 0,2	0,0	15,2	-7.600
Übrige betriebliche Erträge	70,4	1,2	78,8	1,3	- 8,4	- 10,7
Betriebsleistung	6.001,6	100,0	5.878,2	100,0	123,4	2,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.864,8	31,1	1.851,2	31,5	13,6	0,7
Instandhaltungsaufwand	1.036,7	17,3	945,3	16,1	91,4	9,7
Personalaufwand	604,6	10,1	558,5	9,5	46,1	8,3
Abschreibungen	1.409,8	23,5	1.787,8	30,4	- 378,0	- 21,1
Übrige betriebliche Aufwendungen	171,7	2,9	160,8	2,7	10,9	6,8
Sonstige Steuern	1,4	0,0	1,1	0,0	0,3	0,3
Betriebsaufwendungen	5.089,0	84,8	5.304,7	90,2	- 215,7	- 4,1
Betriebsergebnis	912,6	15,2	573,5	9,8	339,1	59,1
Finanzergebnis	-460,2	-7,7	-507,8	-8,6	47,6	9,4
Steuern	- 82,7	- 1,4	0,0	0,0	- 82,7	-
Jahresergebnis	369,7	6,1	65,7	1,1	304,0	462,7

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 2019 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.

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 Finanzierungsbedingungen 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 2019 kam es zu keiner Neuaufnahme von Darlehen, lediglich zu einer Restvalutierung von T€ 42,5 für den Neubau in der Gartenstraße 28 aus dem Jahr 2018. Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen konnte das bestehende Darlehensportfolio unter die Marke von 20 Mio. Euro gesenkt werden. Es ist erklärtes Ziel, auch weiterhin die Neuaufnahme von Darlehen niedriger als die planmäßige Tilgung zu halten.

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€ 428,4 zu verzeichnen infolge der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäfts- und des Vorjahres.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	37.940,0	92,3	38.686,5	91,5	- 746,6	- 1,9
Grundstücksvorräte	162,6	0,4	162,6	0,4	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	2.980,3	7,3	3.440,6	8,1	- 460,3	-13,4
Gesamtvermögen/ Bilanzsumme	41.082,9	100,0	42.289,8	100,0	- 1.206,9	- 2,9

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.621,2	40,5	16.251,5	38,4	369,7	2,3
Sonderposten	1.043,3	2,5	1.079,5	2,6	- 36,2	-3,4
Langfristiges Fremdkapital	20.999,4	51,1	22.418,4	53,0	- 1.419,0	- 6,3
Kurzfristiges Fremdkapital	2.419,0	5,9	2.540,4	6,0	- 121,4	- 4,8
Gesamtkapital	41.082,9	100,0	42.289,8	100,0	- 1.206,9	- 2,9

Der Finanzmittelbestand hat sich infolge der umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit in 2018 und 2019 reduziert. Durch die verspätete Rechnungslegung der meisten Investitionen aus 2018 sowie Sondertilgungen ist erwartungsgemäß ein weiterer Rückgang der Finanzmittel in 2019 eingetreten. Die Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie die laufende Instandhaltung wurden aus den erwirtschafteten Einnahmen, den Restzahlungen von Zuschüssen und Darlehen 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.

Die Finanz- und Vermögenslage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2020 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	2019	2018	2017	2016	2009
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	1,4	2,9	3,3	2,6
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	0,4	3,9	4,9	1,1
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	1.760,3	1.838,6	1.939,2	2.024,5	1.677,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,64	4,55	4,51	4,28	4,09
Leerstandsquote	%	4,5	5,5	4,6	8,1	6,1
Fluktuationsquote	%	11,8	10,8	10,2	9,3	11,4
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	14,60	13,30	10,73	10,08	6,20
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	24,29	41,71	19,70	21,76	16,37
Zinsdeckung	%	11,68	14,06	14,18	15,29	26,9
Kapitaldienstquote	%	45,40	49,53	46,01	46,25	60,9
Mietenmultiplikator	Faktor	9,57	10,57	9,18	9,21	10,8
Verwaltungskostensatz	Euro/ Mieteinheit	306	288	263	266	246
Eigenkapitalquote	%	40,5	38,5	39,2	38,2	31,9

Wechsel in den Organen

Aus dem Aufsichtsrat sind infolge der Stadtratswahlen im Juni 2019 Dr. Gundula Werner, Matthias Jähler und Bodo Müller ausgeschieden. Neu hinzugekommen sind Andy Franke, Peter Mittelstädt und Volker Stubbe. In der Geschäftsführung hat es in 2019 keine Veränderung gegeben.

Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2019 insgesamt 12 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 Fachaus-schüssen des vtw.: „Bauwesen/ Technik/ Energie“, „Wohnungseigentum/ Immobilienverwaltung“, „Rechtsfragen“ sowie in der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“.

Die Gesellschaft weist für 2019 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 18 Balkone in der „Privatstraße 12-16“ sowie 4 Balkone „Am Wehrrasen 16“ angebaut. 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 Barriere-reduzierungsprogramms und der Einsatz von Eigenmitteln beabsichtigt.

Daneben soll ab dem zweiten Halbjahr 2020 die Sanierung des zum 01.05.2020 übernommenen Objekts „Fr.-Naumann-Straße 4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen beginnen.

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 untersetzt sein. Das geht wiederum zu Lasten der Eigenkapitalreserven des Unternehmens.

Auf Grundlage unserer langfristigen Unternehmensplanung können wir auch für die Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH ausgehen. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 251,1 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 neuen Ortsteilen am 31.12.2019 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 13.760 Einwohner. Seit dem Jahr 2000 war bis zur Gebietsreform zum 01.01.2019 ein jährlicher Rückgang von durchschnittlich 1 % zu verzeichnen. In 2019 wurden 90 Geburten und 183 Sterbefälle erfasst.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes prognostiziert auch weiterhin für Schmölln einen Rückgang der Einwohnerzahl. 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. 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 2030.

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 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. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 2019 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 29. Mai 2020

Kristian Blum
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 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 Bestätigungsvermerks 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 erbringen 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.

Dresden, 12. Juni 2020

ACCO GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

