

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Jahresabschluss zum 31.12.2021

### Bilanz

#### Aktivseite

	Geschäftsjahr EURO	(Vorjahr) EURO
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	5.368,01	7.716,52
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	34.778.851,12	36.162.951,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	646.345,87	668.956,02
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	1,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.346,65	137.126,79
Anlagen im Bau	945.168,46	135.139,82
Bauvorbereitungskosten	23.784,81	14.266,99
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>36.711.887,66</b>	<b>37.323.180,46</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	2.013.667,19	1.857.592,10
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	17.566,59	18.157,04
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.180,00	6.820,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	13.898,79	40.655,35
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.405.046,49	1.298.345,09
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.166.256,72</b>	<b>40.544.750,04</b>
<b>Vermerk</b>		
Mietkautionen	482.076,89	421.058,72

**Passivseite**

	<b>Geschäftsjahr</b> EURO	<b>(Vorjahr)</b> EURO
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	26.000,00	26.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>	1.993.423,29	1.993.423,29
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	10.578.083,59	10.578.083,59
Andere Gewinnrücklagen	4.674.303,00	4.023.690,23
<b>Jahresüberschuss</b>	532.431,30	650.612,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>17.804.241,18</b>	<b>17.271.809,88</b>
<b>Sonderposten für Investitionszulage</b>	970.804,25	1.007.028,15
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	49.910,00	90.513,00
Sonstige Rückstellungen	57.787,65	88.378,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.608.681,11	18.526.931,23
Erhaltene Anzahlungen	2.071.635,74	1.969.317,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.622,62	16.972,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.744,99	231.828,55
Sonstige Verbindlichkeiten	10.717,55	10.512,31
davon aus Steuern: EUR 9.828,68 VJ: EUR 7.567,89 ; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00, VJ: EUR 1.489,21		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.293.111,63	1.331.458,58
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.166.256,72</b>	<b>40.544.750,04</b>
<b>Vermerk</b>		
Mietkautionen	482.076,89	421.058,72

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr EURO	EURO	(Vorjahr) EURO
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.019.862,88		5.862.202,92
aus Betreuungstätigkeit	166.041,25		148.829,70
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>13.352,78</u>	6.199.256,91	<u>15.912,64</u>
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		156.075,09	67.014,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		89.471,67	79.994,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.265.827,65</u>	<u>2.841.773,09</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.178.976,02</b>	<b>3.332.180,78</b>
6. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	501.399,40		486.609,86
Soziale Abgaben	<u>113.090,28</u>	614.489,68	<u>107.273,44</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.411.270,49	1.418.230,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		170.541,53	155.402,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ...davon aus Abzinsung :EUR 163,18 (VJ:EUR 166,80)		1.010,12	928,85
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ...davon aus Aufzinsung :EUR 279,25 (VJ:EUR 308,98)		<u>365.700,91</u>	<u>414.523,66</u>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		82.655,00	99.109,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>535.328,53</b>	<b>651.960,65</b>
14. Sonstige Steuern		<u>2.897,23</u>	<u>1.347,88</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b><u>532.431,30</u></b>	<b><u>650.612,77</u></b>

# Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

## Anhang des Jahresabschlusses 2021

### 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 16. Oktober 2020 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 2.013.667,19 (Vorjahr EUR 1.857.592,10) noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Diesen stehen erhaltene Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten von EUR 2.071.635,74 (Vorjahr EUR 1.969.317,16) gegenüber.

Auf die Forderungen aus Vermietung wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 13,5 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	4.023.690,23	650.612,77	0,00	4.674.303,00

Nach Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. August 2021 wurde der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 650.612,77 den "Anderen Gewinnrücklagen" zugeführt.

Für das Geschäftsjahr 2020 zu erwartende Gewerbesteuerzahlung besteht eine Rückstellung in Höhe von EUR 30.513,00. Für das Geschäftsjahr 2021 zu erwartende Gewerbesteuerzahlung wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 19.397,00 gebildet.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten insbesondere Kosten für Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von TEUR 17,1, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von TEUR 17,5 sowie für die Jahresabschluss - und Betriebskostenerstellung in Höhe von TEUR 16,1.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit			Gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.608.681,11	1.408.197,34	5.004.546,60	11.195.937,17	17.608.681,11	GPR
Vorjahr	18.526.931,23	1.494.483,24	5.683.388,34	11.349.059,65	18.526.931,23	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.071.635,74	2.071.635,74	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.969.317,16	1.969.317,16	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.622,62	10.622,62	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	16.972,73	16.972,73	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.744,99	288.744,99	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	231.828,55	231.828,55	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.717,55	10.717,55	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	10.512,31	10.512,31	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.990.402,01</b>	<b>3.789.918,24</b>	<b>5.004.546,60</b>	<b>11.195.937,17</b>	<b>17.608.681,11</b>	
Vorjahr	<b>20.755.561,98</b>	<b>3.723.113,99</b>	<b>5.683.388,34</b>	<b>11.349.059,65</b>	<b>18.526.931,23</b>	

\*) GPR Grundpfandrecht



## Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Bruttowerte 01.01.2021		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+/-)		31.12.2021		Abschreibungen kummulierte Ab- schreibungen früherer Jahre		auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen		Umbuchungen (+/-)		kummulierte Ab- schreibungen 31.12.2021		Buchwerte 31.12.2021		31.12.2020		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	72.056,16	-	-	-	-	-	-	-	72.056,16	-	-	64.339,64	2.348,51	-	-	-	-	66.688,15	5.368,01	7.716,52	5.368,01	7.716,52	
<b>Sachanlagen</b>	72.056,16	-	-	-	-	-	-	72.056,16	-	-	64.339,64	2.348,51	-	-	-	-	-	66.688,15	5.368,01	7.716,52	5.368,01	7.716,52	
Grundstücke mit Wohnbauten	76.961.647,92	-	62.712,28	-	76.898.935,64	-	-	76.898.935,64	-	-	40.798.696,34	1.353.752,76	32.364,58	-	-	-	-	42.120.084,52	34.778.851,12	36.162.951,58	34.778.851,12	36.162.951,58	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	324.630,79	-	-	-	324.630,79	-	-	324.630,79	-	-	194.451,04	5.298,68	-	-	-	-	-	199.749,72	124.881,07	130.179,75	124.881,07	130.179,75	
Grundstücke mit anderen Bauten	612.255,24	-	-	-	612.255,24	-	-	612.255,24	-	-	73.478,97	17.311,47	-	-	-	-	-	90.790,44	521.464,80	538.776,27	521.464,80	538.776,27	
Grundstücke ohne Bauten	162.601,57	-	-	-	162.601,57	-	-	162.601,57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162.601,57	162.601,57	162.601,57	162.601,57	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	34.420,17	-	-	-	34.420,17	-	-	34.420,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.420,17	34.420,17	34.420,17	34.420,17	
Bauten auf fremden Grundstücken	3.129,11	-	-	-	3.129,11	-	-	3.129,11	-	-	3.128,11	-	-	-	-	-	-	3.128,11	1,00	1,00	1,00	1,00	
Anderer Anlagen, Betriebs- und	332.312,14	10.781,43	12.093,62	-	330.999,95	-	-	330.999,95	-	-	195.185,35	32.559,07	12.091,12	-	-	-	-	215.653,30	115.346,65	137.126,79	115.346,65	137.126,79	
Geschäftsausstattung	135.139,82	810.028,64	-	-	945.168,46	-	-	945.168,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	945.168,46	135.139,82	945.168,46	135.139,82	
Anlagen im Bau	14.266,99	9.517,82	-	-	23.784,81	-	-	23.784,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.784,81	14.266,99	23.784,81	14.266,99	
Bauvorbereitungskosten	78.580.403,75	830.327,89	74.805,90	-	79.335.925,74	-	-	79.335.925,74	-	-	41.264.939,81	1.408.921,98	44.455,70	-	-	-	-	42.629.406,09	36.706.519,65	37.315.463,94	36.706.519,65	37.315.463,94	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>76.652.459,91</b>	<b>830.327,89</b>	<b>74.805,90</b>	-	<b>79.407.981,90</b>	-	-	<b>79.407.981,90</b>	-	-	<b>41.329.279,45</b>	<b>1.411.270,49</b>	<b>44.455,70</b>	-	-	-	-	<b>42.696.094,24</b>	<b>36.711.887,66</b>	<b>37.323.180,46</b>	<b>36.711.887,66</b>	<b>37.323.180,46</b>	



## 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 1.411,3 als planmäßig ausgewiesen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten u.a. Zinserträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen für Archivierung (EUR 12,38 ).  
Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten u.a. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der langfristigen Rückstellungen für Archivierung (EUR 279,25).

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter und Verwaltung	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
Gesamt:	<u>8</u>	<u>5</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 13,8.  
Weitere Leistungen hat der Abschlussprüfer für die Gesellschaft nicht erbracht.

**Geschäftsführer:**

Kristian Blum Dipl.- Kaufmann

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Ute Lukasch	Mitglied des Landtages (Aufsichtsratsvorsitzende)
Sven Schrade	Bürgermeister der Stadt Schmölln (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Roland Radermacher	Rentner
Andy Franke	Selbstständiger Steinmetz
Volker Stubbe	Lagerist
Peter Mittelstädt (bis 22.7.2021)	Rentner
Hans-Jürgen Krause (ab 9.9.2021)	Rentner

**Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den in der Gewinn - und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 532.431,30 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Schmölln, den 27. Mai 2022

  
Geschäftsführer



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 nachhaltige 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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

#### Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +5,3 %. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand im Jahr 2021. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei +2,3 % gelegen.

#### Konjunkturaussichten

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwankten zu Beginn des Jahres 2022 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie stärker als in früheren Jahren. So hat das ifo Institut vor dem Hintergrund der vierten Coronawelle und anhaltender Lieferengpässe im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % gesenkt und für 2023 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,7 % erhöht.

Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen nicht nur die russische Wirtschaft. Sie wirken sich weltweit, auch auf Deutschland, aus. Handelspartner brechen weg und weitere Lieferketten reißen. Besonders stark wirkt sich der Konflikt auf die Energiepreise und damit auch auf die Inflationsraten aus.

Die hohen Inflationsraten dürften den privaten Konsum im Jahresverlauf dämpfen. Ebenso dürfte die gestiegene Unsicherheit zu Investitionszurückhaltung und einem negativen Effekt auf den Welthandel führen. Wie groß diese Effekte sind und was sie für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bedeuten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz nicht seriös beziffern.

#### Demografische Entwicklung

Ende 2021 haben in Deutschland laut Statistischem Bundesamt (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. Ohne diese



Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. In den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 verlor Thüringen mehr als 8.000 Einwohner. Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen.

Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Zu diesem Ergebnis kam auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. 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.

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. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. 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 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine reine Wohnfläche von 82,4 m<sup>2</sup> (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume oder 46,4 m<sup>2</sup> (Vorjahr 45,9 m<sup>2</sup>) Wohnfläche zur Verfügung.

Die vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besondere Jahre. Sehr flexibel musste auf die ständigen neuen Herausforderungen, Einschränkungen, fehlende Angebote von Baufirmen und Preissteigerungen reagiert werden. Dies sind auch die Gründe dafür, dass zunächst im Jahr 2020 die geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Die Hoffnung auf ein Ende der Pandemie spätestens im Sommer 2021 hat sich zerschlagen. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. Euro rund 11 Mio. Euro weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. Euro) investiert. Dies waren aber immerhin noch 12 Mio. Euro mehr als 2019, dem letzten Jahr vor Corona.

Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung wurden die Planungen mit 218,4 Mio. Euro im Jahr 2021 annähernd umgesetzt. Abstriche erfolgten bei der Modernisierung. Hier wurden mit 156,4 Mio. Euro rund 5 Mio. Euro weniger als 2020 aufgewendet. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten 2021 15,27 Euro/m<sup>2</sup> p.a. Der Aufwand für

Modernisierung schwankt stärker und liegt trotz eines Rückgangs im Jahr 2021 auf 11,06 Euro/m<sup>2</sup> deutlich über dem Wert von 2010 (7,84 Euro/m<sup>2</sup>).

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 23.200 auf 23.800 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 493 Wohnungen im Jahr 2021 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 830 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, hätte die Leerstandsquote 9,4 % betragen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 48.330 Wohnungen vom Markt genommen.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2020 geringer an als in den Vorjahren. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 428 Euro/Einheit (2019: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 445 Euro/Einheit (2019: 428 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige wenige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert auswirken.

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg, der sich im Jahr 2020 allerdings abgeschwächt hat, sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert sind mit 59,5 % bzw. 59,7 % nahezu identisch.

Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die 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 und der globalen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren und sie bieten aus der Ukraine Geflüchteten eine neue, sichere Unterkunft.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Auch gibt es große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderinstrumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW war ein fatales Signal. Daraus haben sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben.

Weitaus größere Risiken ergeben sich aber aus dem Krieg in der Ukraine. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt Mitte April 2022 vorhersagen, wie lange die Kampfhandlungen noch andauern werden, welche weiteren Sanktionen folgen und wie viele Flüchtlinge nach



Deutschland kommen und wie lange sie bleiben werden. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Sicher ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

Die Herausforderungen, die vor den Unternehmen stehen, sind gewaltig. Mit Hochdruck wird zwar von politischer Seite an Notfallplänen und an Möglichkeiten der Entlastung der Menschen von den hohen Energiekosten über einen Wohngeldzuschuss hinaus gearbeitet. Es stehen außergewöhnliche Zeiten bevor. Nicht ohne Grund hat Bundeskanzler Olaf Scholz von einer Zeitenwende gesprochen. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird auch in diesen Zeiten, wie schon während der Finanzkrise 2008/2009, ein Stabilitätsanker sein. Nichts ist für die Menschen heute wichtiger als ihre Wohnung, ihr Schutz- und Rückzugsort.

#### 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 31.12.2021 insgesamt 1.238 Wohn- und 56 Gewerbeeinheiten mit 76.878 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Zusätzlich werden 473 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte nach WEG und 272 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte verwaltet. Wesentliche Veränderungen im eigenen Bestand ergaben sich im vergangenen Jahr nicht.

#### Neubau und Modernisierung

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wurde im zweiten Halbjahr 2020 die Sanierung des zum 01.05.2020 übernommenen Objekts „Fr.-Naumann-Straße 4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen begonnen und in 2021 fortgesetzt. Durch verschiedene Einflüsse wie Personalausfälle infolge von Quarantänemaßnahmen und Erkrankungen sowie schwerwiegenden Lieferschwierigkeiten von Baumaterial war eine Fertigstellung in 2021 nicht möglich. Für die Finanzierung des energetischen Bereichs wurde ein KfW-Darlehen über T€ 690,0 aufgenommen.

Der geplante Anbau von 6 Balkonen in der Karl-Liebknecht-Straße 22 in Schmölln wurde in das Jahr 2022 verschoben. Das für die Finanzierung vorgesehene Förderprogramm des Freistaats Thüringen wurde zum Jahresende 2020 kurzfristig eingestellt.

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 2021 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 2021 nicht fort. Daher ist es nur mit großen Anstrengungen gelungen, die stichtagsbezogene Leerstandsquote mit 4,8% (Vorjahr: 4,0%) weiterhin niedrig zu halten. Die Leerstandsquote liegt damit deutlich unter dem Niveau der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen (9,0%). Aufgrund des demographischen Wandels und zunehmender Wohnungsangebote wird mittelfristig wieder mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen sein. Als Ergebnis jahrelanger Bemühungen konnte der Leerstand im Wohngebiet „Heimstätte“ weiter gesenkt werden. Dadurch verteilt sich seit vorigem Jahr der Leerstand gleichmäßig über unseren Gesamtbestand. Die Vermietungsquote beträgt somit 95,7 %. 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 2021 konnte der Bestand der zu verwaltenden Eigentümergemeinschaften und der damit zu verwaltenden Eigentumswohnungen gesteigert 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 ebenfalls gewachsen. 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><b>Ertragslage</b></i>	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<i>Umsatzerlöse</i>	6.199,3	96,2	6.026,9	97,6	172,4	2,9
<i>Bestandsveränderung</i>	156,1	2,4	67,0	1,1	89,1	133,0
<i>Übrige betriebliche Erträge</i>	89,5	1,4	80,0	1,3	9,5	11,9
<b><i>Betriebsleistung</i></b>	<b>6.444,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.173,9</b>	<b>100,0</b>	<b>271,0</b>	<b>4,4</b>
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	-2.152,2	39,4	-1.934,5	38,6	-217,7	47,9
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	-1.113,6	20,4	-907,3	18,1	-206,3	45,4
<i>Personalaufwand</i>	-614,5	11,2	-593,9	11,9	-20,6	4,5
<i>Abschreibungen</i>	-1.411,3	25,8	-1.418,2	28,3	6,9	-1,5
<i>Übrige betriebliche Aufwendungen</i>	-170,5	3,1	-155,4	3,1	-15,1	3,3
<i>Sonstige Steuern</i>	-2,9	0,1	-1,3	0,0	-1,6	0,4
<b><i>Betriebsaufwendungen</i></b>	<b>-5.465,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.010,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-454,4</b>	<b>100,0</b>
<b><i>Betriebsergebnis</i></b>	<b>979,9</b>		<b>1.163,3</b>		<b>-183,4</b>	
<i>Finanzergebnis</i>	-364,8	-5,7	-413,6	-6,7	48,8	-11,8
<i>Steuern</i>	-82,7	-1,3	-99,1	-1,6	16,4	-16,5
<b><i>Jahresergebnis</i></b>	<b>532,4</b>	<b>8,3</b>	<b>650,6</b>	<b>10,5</b>	<b>-118,0</b>	<b>-18,1</b>

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

Wesentliche Veränderungen gegenüber dem geplanten Jahresüberschuss für 2021 ergaben sich durch höhere Sollmieten und geringere Erlösschmälerungen als geplant infolge der unterdurchschnittlichen Leerstandsentwicklung, gestiegenen Verwaltergebühren sowie geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

### 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 2021 kam es zu einer Neuaufnahme eines KfW-Darlehen für die energetische Sanierung der Friedrich-Naumann-Straße 4 in Schmölln. Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen konnte das bestehende Darlehensportfolio unter die Marke von 18 Mio. Euro gesenkt werden. Es ist erklärtes Ziel, auch weiterhin die Neuaufnahme von Darlehen niedriger als die planmäßige Tilgung zu halten.

Die Vermögenslage zeigt folgendes Bild:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Langfristiges Vermögen	36.549,3	91,0	37.160,6	91,7	-611,3	-1,6
Grundstücksvorräte	162,6	0,4	162,6	0,4	0,0	0,0
Kurzfristiges Vermögen	3.454,4	8,6	3.221,6	7,9	232,8	7,2
<b>Gesamtvermögen/ Bilanzsumme</b>	<b>40.166,3</b>	<b>100,0</b>	<b>40.544,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-378,5</b>	<b>-0,9</b>

  

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.804,4	44,3	17.271,8	42,6	532,6	3,1
Sonderposten	970,8	2,4	1.007,0	2,5	-36,2	-3,6
Langfristiges Fremdkapital	18.901,8	47,1	19.858,4	49,0	-956,6	-4,8
Kurzfristiges Fremdkapital	2.489,3	6,2	2.407,6	5,9	81,7	3,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>40.166,3</b>	<b>100,0</b>	<b>40.544,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-378,5</b>	<b>-0,9</b>

Der Finanzmittelbestand hat sich nach der umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der letzten Jahre wieder leicht erholt. Die Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie die laufende Instandhaltung wurden aus den erwirtschafteten Einnahmen, aus Verkaufserlösen und der Valutierung von Darlehen 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 2022 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	2021	2020	2019	2018	2011
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,9	2,2	1,4	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	4,3	2,6	0,4	0,7
Cashflow nach DVFA/SG	TEuro	1.932,1	2.041,7	1.760,3	1.838,6	1.517,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Euro/ qm	4,68	4,65	4,64	4,55	4,17
Leerstandsquote	%	4,8	4,0	4,5	5,5	7,5
Fluktuationsquote	%	11,1	8,4	11,8	10,8	9,4
Instandhaltungskosten je qm	Euro/ qm	15,30	12,60	14,60	13,30	9,83
Erhaltungsinvestitionen	Euro/ qm	19,46	20,60	24,29	41,71	9,83
Zinsdeckung	%	8,95	10,33	11,68	14,06	24,4
Kapitaldienstquote	%	42,69	44,48	45,40	49,53	52,3
Mietenmultiplikator	Faktor	8,67	9,19	9,57	10,57	10,1
Verwaltungskostensatz	Euro/ Mieteinheit	295	282	306	288	260
Eigenkapitalquote	%	44,3	42,6	40,5	38,5	32,7

### Wechsel in den Organen

Nach dem Tod von Peter Mittelstädt ist Herr Hans-Jürgen Krause in den Aufsichtsrat gewählt worden. In der Geschäftsführung hat es in 2021 keine Veränderung gegeben.

### Personalbereich

Im Unternehmen sind im Durchschnitt des Jahres 2021 insgesamt 13 Personen beschäftigt. Altersteilzeitvereinbarungen bestehen derzeit nicht.

Die bestehende Personalstärke ist für die gegenwärtig zu bewältigenden Aufgabengebiete noch angemessen. Durch die zunehmende Komplexität zahlreicher Prozesse und der zu erwartende Generationenwechsel werden 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.: „Wohnungseigentum/ Immobilienverwaltung“, „Rechtsfragen“ sowie in der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“.

Die Gesellschaft weist für 2021 Verwaltungskosten pro Jahr und Einheit aus, die wieder deutlich 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. Explosionsartig steigende Baupreise und Materialengpässe erschweren die Geschäftstätigkeit.

Entsprechend des bestätigten Wirtschaftsplanes wird die Sanierung der „Fr.-Naumann-Str. 4“ in Schmölln mit 6 Wohnungen abgeschlossen. Die Wohnungen sind zum 01. April 2022 vollständig vermietet.

Der geplante Anbau von 6 Balkonen in der Karl-Liebknecht-Straße 22 in Schmölln wurde in das Jahr 2022 verschoben. Das für die Finanzierung vorgesehene Förderprogramm des Freistaats Thüringen wurde zum Jahresende 2020 kurzfristig eingestellt. Zur Finanzierung werden daher ausschließlich Eigenmittel zum Einsatz kommen.

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, und gleichzeitig wieder steigender Zinsen 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 2022 wird ein Jahresüberschuss von T€ 198,0 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 31.12.2021 laut Auskunft des hiesigen Einwohnermeldeamtes insgesamt 13.649 Einwohner. Damit konnte die Zahl der Einwohner insgesamt konstant gehalten werden. In 2021 wurden 88 Geburten und 223 Sterbefälle erfasst. Dem steht ein positiver Wanderungssaldo gegenüber.

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, Gartenstraße 28 und nun Fr.-Naumann-Str.4) hat unseren eingeschlagenen Weg als richtig bestätigt.

Mit dem Anbau von insgesamt 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.

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 akute Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens ist derzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. 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. Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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 2021 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 27. Mai 2022

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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, 19. Juli 2022

ACCO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Spang)  
Wirtschaftsprüfer

(Herrfurth)  
Wirtschaftsprüfer