

Lagebericht vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH

1. Grundlagen der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist die sichere Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Apolda unter Berücksichtigung sozialer Belange zu angemessenen Bedingungen. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allem Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese den vorgenannten Gesellschaftszwecken (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Weiterer Zweck der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH als Holdinggesellschaft ist das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen der Stadt Apolda an privatrechtlichen Gesellschaften im Rahmen der kommunalrechtlichen Vorschriften zur öffentlichen Zweckverfolgung und Vermögensverwaltung dieser Gesellschaften sowie die Übernahme und das Erbringen von Geschäftsbesorgungen im Rahmen des Beteiligungsmanagements. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die dieser Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten und betreiben.

Die Gesellschaft wurde am 28.06.1991 rückwirkend zum 01.06.1991 gegründet und am 25.05.1993 in das Handelsregister beim Amtsgericht Erfurt unter HRB 6235 eingetragen. Nach Umstrukturierung der Amtsgerichte ist die Gesellschaft unter HRB 106235 beim Amtsgericht Jena eingetragen. Das Stammkapital beträgt € 525.000,00.

Alleinige Gesellschafterin des Unternehmens ist die Stadt Apolda.

Beteiligungen

Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH ist an folgenden Gesellschaften beteiligt.

Unternehmen	Stammkapital	Beteiligung
iD Immobiliendienstleistung GmbH, Apolda	€ 25.000,00	100,0 %
Bestattungsinstitut Apolda GmbH	€ 25.000,00	100,0 %
Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH	€ 100.000,00	100,0 %
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH	€ 45.650,00	50,0 %
HKS Gebäudetechnik GmbH	€ 25.000,00	25,1 %
Hotel am Schloß Apolda GmbH	€ 25.000,00	50,0 %

iD Immobiliendienstleistung GmbH, Apolda

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 gegründet. Hauptaufgabe der iD ist die Übernahme von Serviceaufgaben für die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH. Im Wesentlichen sind hier die Fernsehversorgung für die Mieter, die Vermietung von Zählern und Rauchwarnmeldern, die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten sowie diverse Geschäftsbesorgungsverträge auch mit Dritten gebündelt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Umsatzerlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge und aktivierten Eigenleistungen) in Höhe von € 1,3 Mio. (2019: € 1,2 Mio.) generiert; abzüglich der gesamten Aufwendungen von € 1,1 Mio. (2019: € 1,0 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von rd. € 0,2 Mio. (2019: € 0,2 Mio.) erzielt werden.

Bestattungsinstitut Apolda GmbH

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2008 gegründet; im Geschäftsjahr 2009 wurde mit dem operativen Geschäft begonnen. Hauptaufgabe ist die würdevolle Bestattung von breiten Bevölkerungsschichten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Erlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge) in Höhe von rd. € 0,4 Mio. (2019: rd. € 0,3 Mio.) generiert; zuzüglich der Zinserträge und abzüglich der gesamten Aufwendungen von rd. € 0,4 Mio. (2019: € 0,3 Mio.) wurde ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von T€ 24,0 (2019: Jahresfehlbetrag von T€ 11,8) erzielt.

Mit der iD Immobiliendienstleistung GmbH und der Bestattungsinstitut Apolda GmbH unterhält die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Gesellschaft wurde am 27. August 2001 gegründet. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst das Betreiben des Freibades und der Schwimmhalle in Apolda sowie das Halten von Beteiligungen. Die Gesellschaft ist darüber hinaus, als Holding, Organträger für die Energieversorgung Apolda GmbH (51 %) und für die Apoldaer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (10 %).

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von € 0,4 Mio. (2018: € 0,2 Mio.).

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH

Die Gesellschaft wurde am 21. Juni 1991 gegründet und am 21. August 1992 beim Amtsgericht Jena unter HRB 105030 eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist die sichere Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Bad Sulza unter Berücksichtigung sozialer Belange zu angemessenen Konditionen.

Die Gesellschaft erzielte in 2020 Umsatzerlöse von rd. € 0,7 Mio. (2019: € 0,7 Mio.). Zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und abzüglich aller Aufwendungen wurde ein Jahresüberschuss von rd. T€ 5,8 (2019: Jahresfehlbetrag von T€ 155,4) erzielt.

HKS Gebäudetechnik GmbH

Die Gesellschaft wurde am 14.01.1999 gegründet und am 17.02.1999 ins Handelsregister eingetragen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Errichtung von Heizungs-, Klima- und Sanitäreanlagen aller Art.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 119,0 (2019: T€ 98,2).

Hotel am Schloß Apolda GmbH

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft Gesamterlöse (einschließlich „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Zinserträge“) in Höhe von rd. € 3,0 Mio. generiert; abzüglich der Gesamtaufwendungen von rd. € 2,95 Mio. wurde ein Jahresüberschuss Höhe von € 0,05 Mio. (2018: Jahresfehlbetrag von € 0,1 Mio.) erzielt.

Organe

Organe der Gesellschaft sind:

- der Geschäftsführer,
- der Aufsichtsrat,
- die Gesellschafterversammlung.

Als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr Herr Sören Rost bestellt. Einzelprokura ist an Frau Uta Müller erteilt.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden drei Aufsichtsratssitzungen sowie und eine Gesellschafterversammlung statt.

In der Aufsichtsratssitzung am 16. Juli 2020 wurde u. a. der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 mit einer Bilanzsumme von € 87.246.245,18 und einem Jahresüberschuss von € 893.678,36 festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wurde empfohlen, den Jahresüberschuss 2019 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2019 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung am 16. Juli 2020 wurde der Empfehlung des Aufsichtsrates über die Verwendung des Jahresüberschusses 2019 einstimmig zugestimmt und der Jahresabschluss festgestellt. Dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Geschäftstätigkeit/Verwaltung

Immobilienbestand

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2020 folgenden Immobilienbestand:

	WE/GE	WFL/NFL in m²	GA/SP
Eigener Hausbesitz	2.515 / 43	134.360 / 4.095	828
Pachtbesitz	22 / 18	1.383 / 9.483	51 *)
Verwaltung für Dritte/Treuhand	533 / 47	37.773 / 6.392	263
WEG	705 / - **)	-	-
Gesamt	3.775 / 108	173.516 / 19.970	1.142

WE = Wohneinheit; GE = Gewerbeeinheit; WFL/NFL = Wohn- bzw. Nutzfläche; GA = Garage; SP = Stellplatz

*) daneben bestehen noch 799 Garagen-/Gartenpachten

**) davon 209 WGA-eigene Wohnungen

Mitarbeiter

Zum 31.12.2020 beschäftigte das Unternehmen folgende Mitarbeiter:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	3	6
Technische Mitarbeiter *)	8	4
Auszubildende	3	-
	14	10

*) davon 1 geringfügig Beschäftigter und 1 Mitarbeiterin in Elternzeit

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Führende Wirtschaftsforscher erwarten durch die zweite Corona-Welle und den anhaltenden Shutdown eine schlechtere wirtschaftliche Entwicklung als bislang gedacht und senkten dementsprechend im Januar 2021 ihre Wachstumsprognose für 2021 deutlich. So geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) nunmehr von einem Wachstum von 3,5 % statt ursprünglich 5,2 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ging bereits im November 2020 vor dem härteren Shutdown nur von 3,7 % Wachstum des BIP aus. Inzwischen wird auch diese Prognose als nicht mehr haltbar betrachtet.

Insgesamt wird, trotz großer Unsicherheiten, mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere

bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt in und um Apolda (einschließlich Bad Sulza) hat sich im Jahr 2020 negativ verändert. Die Anzahl an Arbeitslosen (SGB II und SGB III) stieg - gemessen an der Anzahl aller zivilen Erwerbspersonen - zum 31.12.2020 auf 5,7 % (Vorjahr: 5,1 %) und liegt im Durchschnitt für Thüringen (5,8 %).¹

Demografische Entwicklung

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer 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.

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport

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 vergleichsweise 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.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. Durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,9 m² (Vorjahr 45,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2019 532.161 Wohngebäude. 66,2 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.497 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 192 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,2 % (+ 189 Gebäude mit 2.234 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist bei Einraumwohnungen (+ 718) zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2019 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 557 Wohnungen (30.06.2018 552 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 578 und in den Landkreisen 550 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeine Branchenentwicklung

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2019 von den Mitgliedsunternehmen 13,3 Mrd. € überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2019 auf € 419,8 Mio. (2018: € 411,2 Mio., 2017: € 397 Mio.). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2019 mit € 202,6 Mio. etwas unter dem Niveau des Jahres 2018 mit € 207,3 Mio. Auf der anderen Seite stiegen in 2019 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf € 142,8 Mio. (2018: € 132,3 Mio., 2017: € 134 Mio.).

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen, zeigt sich bis 2018 mit 14,46 €/m² ein deutlicher Anstieg. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 €/m² im Jahr für Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i. d. R. niedriger) aufgewendet. 2019 erfolgte ein leichter Rückgang auf 14,14 €/m² bei einem gleichzeitigen Anstieg der Aufwendungen für Modernisierung.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2019 mit € 74,4 Mio. 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 Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2019 5,08 €/m² (Dezember 2018: 5,01 €/m²). Der Anstieg liegt damit bei 1,4 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2019 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,19 €/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,09 €/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2019 mit 8,4 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender 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 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. Im Jahr 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen, um 2019 auf 534 Wohnungen anzusteigen.

Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten verlief auch 2019 kontinuierlich. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug 4,85 €/m² (2018: 4,75 €/m²). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen erreichte 4,76 €/m² (2018: 4,70 €/m²). Der arithmetische Mittelwert liegt mit 4,81 €/m² etwas höher. Der Anstieg zum Vorjahr beträgt 1,3 %. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,58 €/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,31 €/m² in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Die Leerstandsquote ist im Jahr 2019 sowohl allgemein als auch im Durchschnitt der Genossenschaften und im Durchschnitt der Gesellschaften gestiegen. Der Median der Leerstandsquote lag 2019 bei 6,6 % (2018: 5,7 %). Der arithmetische Mittelwert stieg sogar von 7,5 % auf 8,2 %. Signifikant ist nach wie vor auch der Unterschied zwischen der Gruppe der Genossenschaften und der Gruppe der Gesellschaften.

Dieser Unterschied ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten kleiner Genossenschaften zurückzuführen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,2 % (Median: 3,7 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 35,8 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen eine Leerstandsquote 10,3 % (Median: 10,4 %) bei einer Spanne von 0 % bis 28,9 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften waren 9,3 % Leerstand bei einer Spanne von 1,0 % bis 28,6 % zu verzeichnen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2019 bei 8,2 %, das arithmetische Mittel bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,9 %), die Gesellschaften von 10,4 % (Median: 10,5 %) aus.

Im Jahr 2019 hat sich der Anstieg des Aufwandes für Instandhaltungen abgeschwächt. Zwar erhöhte sich der Median auf 15,92 €/m² (2018: 15,23 €/m²), der durchschnittliche Instandhaltungssatz ist mit 16,51 €/m² nahezu unverändert geblieben. Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von 4,52 €/m² bis zu 43,78 €/m². Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 €/m².

In Bezug auf die Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist sowohl für den Medianwert von 22,58 €/m² (2018: 19,92 €/m²) als auch den arithmetischen Mittelwert von 25,14 €/m² (2018: 23,11 €/m²) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen. Seit dem Jahr 2015 stiegen diese Investitionen um annähernd 50 %. Den Schwellenwert von 20 €/m², der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannt wird, erreicht bzw. überschreitet die Mehrzahl der Unternehmen. Allerdings ist diese Entwicklung auch ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im

Gänge ist. Gebäude, die in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurden, müssen nun erneut „in die Kur“ genommen werden.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2019 leicht an. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 419 €/Einheit (2018: 404 €/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 427 €/Einheit (2018: 413 €/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische 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.

Derzeit ist noch kein Ende des niedrigen Zinsniveaus abzusehen. Dies führt dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2019 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 7,6 % (2018: 9,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 8,5 % erstmalig unter der 10 %-Marke (2018: 10,5 %). Die Kapitaldienstquote verzeichnete im Jahr 2019 eine Verringerung auf 37,2 % im Median (2018: 40,0 %), 35,5 % im arithmetischen Mittel (2018: 37,1 %). Die Spanne der durchschnittlichen Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 66,2 %. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2019 auf 33,4 % (2018: 35,2 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 41,7 % (2018: 42,3 %) ausgewiesen. Die Mehrzahl der Unternehmen liegt damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird. Einige wenige Unternehmen überschreiten diesen Wert allerdings deutlich.

Die Eigenkapitalquote der beteiligten Unternehmen entwickelt sich positiv. Sowohl der Median als auch der arithmetische Mittelwert steigen seit Jahren. Im Durchschnitt wurde 2019 eine Eigenkapitalquote von 60,0 % (2018: 58,1 %) erreicht. Der Median liegt mit 58,3 % (2018: 55,3 %) etwas niedriger. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,2 % bis 95,0 % (2018: 13,3 % bis 94,8 %), wobei die Spanne der Genossenschaften von 17,6 % bis 95,0 %, die der Gesellschaften von 15,2 % bis 81,5 % reichte.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch die Objektverschuldung entwickelt. Von 2015 bis 2019 wurde diese im Durchschnitt der Unternehmen von 217 €/m² auf 181 €/m² verringert. Der Median ging im gleichen Zeitraum von 222 €/m² auf 166 €/m² zurück. Auch die Entwicklung des dynamischen Verschuldungsgrades, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, verläuft weiter positiv. Der Median konnte innerhalb der letzten fünf Jahre von 8,7 auf 5,6 Jahre in 2019 gesenkt werden. Der Durchschnitt der Unternehmen lag 2019 bei 7,0 Jahren (2018: 7,7 Jahre).

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 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.

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. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Entwicklung bei der Gesellschaft

Instandhaltungen

Durch die ständigen und umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten verfügen wir über einen guten und modernen Wohnungsbestand. So wurden im Geschäftsjahr 2020 rd. € 2,9 Mio. (Fremdkosten) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, welche über Eigenmittel finanziert wurden.

Bezogen auf die verwaltete Wohn- und Nutzfläche (Eigen- und Pachtbesitz) wurden im Geschäftsjahr 2020 rd. € 19,30/m² (Vorjahr: € 15,60/m²) ausgegeben.

Neubau/Investitionstätigkeit

Für die geplante Neubaumaßnahme „Herressener Promenade“ sind Bauvorbereitungskosten von T€ 23,9 angefallen.

Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. Der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2020 ist äußerst positiv verlaufen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,4 Mio. erhöht und beträgt € 1,5 Mio. (2019: € 1,1 Mio.). Die gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen trugen zur Erhöhung des Jahresüberschusses von € 0,9 Mio. (2019) auf € 1,3 Mio. (2020) bei. Die gestiegenen Instandhaltungskosten, Personalkosten und Erlösschmälerungen werden dadurch überkompensiert.

Die Gesellschaft konnte den geplanten Jahresüberschuss von € 0,4 Mio. um € 0,9 Mio. auf € 1,3 Mio. steigern. Die gestiegenen Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus Gewinnabführungen sowie niedrigeren Sachaufwendungen konnten die überplanmäßigen Ausgaben für Instandhaltungs- und Personalkosten kompensieren.

Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Vermögensstruktur (in T€)	31.12.2020	%	31.12.2019	%
Langfristige Investitionen	76.520,6	89,7	78.564,4	90,0
Grundstücksvorräte	428,6	0,5	428,6	0,5
Kurzfristiges Vermögen	8.314,5	9,8	8.253,2	9,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	85.263,7	100,0	87.246,2	100,0

Kapitalstruktur (in T€)	31.12.2020	%	31.12.2019	%
Eigenkapital	52.097,6	61,1	50.747,8	58,2
Langfristiges Fremdkapital	26.693,4	31,3	29.550,4	33,9
Kurzfristiges Fremdkapital	6.472,7	7,6	6.947,9	7,9
Gesamtkapital/Bilanzsumme	85.263,7	100,0	87.246,2	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 2,0 Mio. vermindert.

Die Verminderung der langfristigen Investitionen gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres; die Zugänge (Bauvorbereitungskosten Neubau) werden dadurch überkompensiert.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich insbesondere die Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten. Der Rückgang der unfertigen Leistungen sowie disponiblen Mittel wird dadurch nicht sichtbar.

Auf der Kapitalseite hat sich das langfristige Fremdkapital aufgrund der planmäßigen Tilgungen vermindert. Beim kurzfristigen Fremdkapital haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Fehlbetrag Pachtabrechnung 2020) vermindert.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses 2020 (€ 1,3 Mio.) erhöht.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020 61,1 % (2019: 58,2 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstückerträge) sind mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Finanzreserve von rd. € 1,8 Mio.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in T€	2020	2020	2019
Finanzmittelfonds 1.1.		4.151,2	3.602,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.660,1		3.984,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-302,0		-903,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.522,6	-164,5	-2.532,9
Finanzmittelfonds zum 31.12.		3.986,7	4.151,2

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Cashflow nach DVFA/SG von € 4,1 Mio. (2019: € 3,6 Mio.) enthalten.

Die Verminderung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit beruht insbesondere auf den Veränderungen der kurzfristigen Passiva.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt im Wesentlichen die Investitionen in das Sach- bzw. Finanzanlagevermögen, denen Zinserträge und Einzahlungen aus der Gewinnabführung gegenüberstehen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit zeigt den Saldo aus Tilgungen sowie Zinszahlungen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von € 1,3 Mio. erzielt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.543,9	1.135,8	408,1
Betriebsergebnis	1.543,9	1.135,8	408,1
Sonstiger Bereich	-127,2	-200,0	72,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-67,0	-42,1	-24,9
Jahresüberschuss	1.349,7	893,7	456,0

Das Betriebsergebnis/Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio. erhöht.

Ursächlich dafür sind die gestiegenen Sollmieten sowie gesunkenen Zinsaufwendungen. Die gestiegenen Instandhaltungskosten, Abschreibungen, Personalkosten sowie Erlösschmälerungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das geldmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von € 0,9 Mio. (2019: € 0,5 Mio.) ab.

Das Ergebnis im sonstigen Bereich wird insbesondere durch Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen beeinflusst. Dem stehen Zinserträge und Erträge aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaften gegenüber.

Die Ertragslage wird durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Die Ertragslage ist gut.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH zur Unternehmenssteuerung:

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der gestiegenen Sollmieten und Erlöse aus Umlagen auf € 12,4 Mio. (2019: € 11,5 Mio.) erhöht. Damit wurde die Prognose von € 11,8 Mio. übertroffen.

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite 2020 als Quotient des Jahresergebnisses 2020 und des Eigenkapitals zum 31.12.2020 in Höhe von 2,7 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 0,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 0,9 % (2019: 1,8 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. € 0,3 Mio. auf € 3,7 Mio. (2019: € 4,0 Mio.) gesunken. Dies ist insbesondere auf die Veränderungen der kurzfristigen Passiva zurück zu führen.

Kapitaldienstdeckung

Die Kapitaldienstquote als Quotient aus den Zins- und Tilgungsleistungen 2020 zu den Jahressollmieten abzüglich Erlösschmälerungen 2020 in Höhe von 43,2 % liegt unter dem prognostizierten Niveau von 44,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Verminderung von 1,1 % (2019: 44,3 %).

Leerstand

Der Leerstand (Eigenbesitz) hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,4 %) erhöht; er liegt bei 9,4 % (Stichtag 31.12.2020). Dies entspricht auch den Erwartungen der Gesellschaft für 2020.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2020 24 Angestellte, davon 1 geringfügig sowie drei Auszubildende. Der Personalbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 aufgrund von 1 Zugang (Wechsel von iD).

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungen und Fortbildungsveranstaltungen teil, um den stetig steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH setzt sich nachhaltig für Vereine und Institutionen in Apolda und Umgebung ein. Langfristige und vertrauensvolle Partnerschaften prägen unsere erfolgreiche Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen. Hierzu zählen u.a. Sport- und Faschingsvereine sowie kulturelle Veranstaltungen.

3. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Hausbewirtschaftung

Wichtigstes Ziel unserer Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit ist es auch weiterhin, unseren Mietern durch vielfältige Aktivitäten ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Auf Grund der demographischen Entwicklung werden auch zukünftig die Bedürfnisse für ältere Mieter im Fokus der Gesellschaft stehen. Mit dem Neubau des „Wohnpark am Brühl“ sowie der „Bahnhofstraße 12“ sind bereits wichtige Voraussetzung geschaffen, damit diese Mieter so lange wie möglich selbständig in ihren Wohnungen verbleiben können. Zudem wurde die Innenstadt Apoldas weiter aufgewertet.

Auf einem durch die Stadt Apolda eingebrachten Grundstück plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung. Ein Bebauungsplan wird derzeit erarbeitet.

Instandhaltung / Modernisierung

Für das Geschäftsjahr 2021 planen wir Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Pachtbesitz) von rd. € 2,7 Mio.

Planergebnis 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 sind wir von Umsatzerlösen von € 12,1 Mio. ausgegangen. Daneben haben wir sonstige Erträge, Zinserträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen von insgesamt € 0,4 Mio. geplant. Dem stehen Aufwendungen von rd. € 12,0 Mio. gegenüber, so dass sich ein Jahresüberschuss von rd. € 0,5 Mio. ergibt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich unter den vorgenannten Prämissen ein Mittelabfluss für 2021 von rd. € 0,5 Mio. Aufgrund der positiven Ausgangslage stehen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung, um die Zahlungsverpflichtungen fristgerecht bedienen zu können. Auch für die überschaubare Zukunft werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

4. Chancen- und Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken resultieren insbesondere aus der demographischen Entwicklung und dem damit einhergehenden Bevölkerungsrückgang in unserer Region sowie auch in ganz Thüringen. Dabei spielen die wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie mangelnde Arbeitsplätze und Einkommenshöhen eine nicht ganz unbedeutende Rolle.

Deshalb liegt das Hauptaugenmerk darauf, den Leerstand im eigenen Wohnungsbestand nachhaltig unter 10 % zu halten. Die Gesellschaft unternimmt daher größte Anstrengungen zur Vermietung ihrer Wohnungen.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen.

Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Weitere wesentliche Risiken, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, werden derzeit nicht gesehen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Chancen werden in der weiteren Konsolidierung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft gesehen. Durch permanente und umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand werden die Gefahren eines Instandhaltungsstaus minimiert und die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig gesichert.

Der Finanzbereich wird durch ein konsequentes Risikomanagement überwacht und rechtzeitig Prolongationen bzw. Umschuldungen angestrebt. Somit konnte in den vergangenen Jahren die Zinsbelastung erheblich gesenkt werden. Durch Beibehaltung der Ratenhöhe wird eine schnellere Entschuldung des Mietshausbesitzes angestrebt.

Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- und langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und den vorab dargestellten Problemen sieht der Geschäftsführer das gegenwärtige Gesamtrisiko der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH als gering an.

Weitere gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendungen von Finanzierungsinstrumenten

Die originären Finanzierungsinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Den Ausfallrisiken auf Mietforderungen werden durch

Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Ausfallrisiken der übrigen Forderungen werden als gering eingeschätzt.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Passivseite im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen der Gesellschaft langfristig finanziert ist. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um durch Grundpfandrechte und Ausfallbürgschaften besicherte Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zu Grunde liegt. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Apolda, den 15.03.2021

gez. Sören Rost
Geschäftsführer