

Lagebericht vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 allen 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 EUR 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	EUR 25.000,00	100,0 %
Bestattungsinstitut Apolda GmbH	EUR 25.000,00	100,0 %
Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH	EUR 100.000,00	100,0 %
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH	EUR 45.650,00	50,0 %
HKS Gebäudetechnik GmbH	EUR 25.000,00	51,0 %
Hotel am Schloß Apolda GmbH	EUR 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 2021 wurden Umsatzerlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge und aktivierten Eigenleistungen) in Höhe von EUR 1,3 Mio. (2020: EUR 1,3 Mio.) generiert; abzüglich der gesamten Aufwendungen von EUR 1,0 Mio. (2020: EUR 1,1 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von rd. EUR 0,3 Mio. (2020: EUR 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 2021 wurden Erlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge) in Höhe von rd. EUR 0,5 Mio. (2020: rd. EUR 0,4 Mio.) generiert; zuzüglich der Zinserträge und abzüglich der gesamten Aufwendungen von rd. EUR 0,4 Mio. (2020: EUR 0,4 Mio.) wurde ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von TEUR 49,3 (2020: TEUR 24,0) 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 2020 mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,3 Mio. (2019: EUR 0,4 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 2021 Umsatzerlöse von rd. EUR 0,7 Mio. (2020: EUR 0,7 Mio.). Zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und abzüglich aller Aufwendungen wurde ein Jahresfehlbetrag von rd. TEUR 28,1 (2020: Jahresüberschuss von TEUR 5,8) 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. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die vertraglich vereinbarte Option gezogen und weitere Anteile von 25,9 % erworben. Der Anteil der WGA an der HKS beträgt nunmehr 51,0 %.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von rd. TEUR 84,3 (2020: TEUR 119,0).

Hotel am Schloß Apolda GmbH

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft Gesamterlöse (einschließlich „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Zinserträge“) in Höhe von rd. EUR 2,0 Mio. generiert; abzüglich der Gesamtaufwendungen von rd. EUR 2,98 Mio. wurde ein Jahresüberschuss Höhe von EUR 0,02 Mio. (2019: Jahresüberschuss von EUR 0,05 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 2021 fanden drei Aufsichtsratssitzungen sowie eine Gesellschafterversammlung statt.

In der Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2021 wurde u. a. der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 mit einer Bilanzsumme von EUR 85.263.664,37 und einem Jahresüberschuss von EUR 1.349.732,27 festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wurde empfohlen, den Jahresüberschuss 2020 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2020 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung am 15. Juni 2021 wurde der Empfehlung des Aufsichtsrates über die Verwendung des Jahresüberschusses 2020 einstimmig zugestimmt und der Jahresabschluss festgestellt. Dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Geschäftstätigkeit/Verwaltung

Immobilienbestand

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2021 folgenden Immobilienbestand:

	WE/GE	WFL/NFL in m²	GA/SP
Eigener Hausbesitz	2.514 / 42	134.291 / 4.419	828
Pachtbesitz	15 / 19	995 / 9.804	50 *)
Verwaltung für Dritte/Treuhand	558 / 45	39.208 / 6.191	270
WEG	723 / - **)	-	-
Gesamt	3.810 / 106	174.494 / 20.414	1.148

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

*) daneben bestehen noch 792 Garagen-/Gartenpachten

**) davon 209 WGA-eigene Wohnungen

Mitarbeiter

Zum 31.12.2021 beschäftigte das Unternehmen folgende Mitarbeiter:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	3	5
Technische Mitarbeiter *)	9	3
Auszubildende	3	-
	16	8

*) davon 1 Mitarbeiterin in Elternzeit

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche 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) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP noch um 2,0 % niedriger.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsten vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge relativ niedriger Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-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. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Inflationsrate im Vorjahr noch bei +0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5 %). 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 CO₂-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2021 bei +2,3 % gelegen.

Waren insgesamt verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 4,3 %, Verbrauchsgüter um 5,4 %, Gebrauchsgüter um 2,4 %. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3 %.

Konjunkturaussichten

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwanken 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.

Experten erwarten im Januar 2022 für das erste Quartal wegen der Omikron-Variante einen Rückgang der Wirtschaftsleistung und anschließend eine starke Erholung. Ab dem Frühjahr rechnet u. a. die Bundesbank damit, dass die Verbraucher eine Zeit lang mehr Geld ausgeben werden als vor der Pandemie, da die Kassen vieler Haushalte gut gefüllt sind, da vielfach Reisen und Freizeitaktivitäten gestrichen werden mussten. Der BDI mahnt allerdings zur Vorsicht, da der „Post-Corona-Boom“ bisher ausgeblieben ist und die internationalen Auswirkungen der Omikron-Variante noch gravierender werden könnten.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt in und um Apolda (einschließlich Bad Sulza) hat sich im Jahr 2021 positiv entwickelt. Die Anzahl an Arbeitslosen (SGB II und SGB III) sank - gemessen an der Anzahl aller zivilen Erwerbspersonen - zum 31.12.2021 auf 4,9 % (Vorjahr: 5,7 %) und liegt im Durchschnitt für Thüringen (4,9 %).¹

Demografische Entwicklung

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (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. In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben. Ohne diese Wanderungsgewinne wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport

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.

Einwohnerückgang 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.

Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt der jährliche Rückgang von 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum). Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. 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.

Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine 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 oder 46,4 m² (Vorjahr 45,9 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 534.395 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.859 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 149 Gebäude). Auf den

Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 216 Gebäude mit 1.602 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit 740 Wohnungen verzeichneten große Wohnungen mit mehr als sechs Räumen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtwohnungsbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2020 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 563 Wohnungen (Vorjahr: 557), wobei es in den kreisfreien Städten 583 (Vorjahr: 578) und in den Landkreisen 555 (Vorjahr: 550 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeine Branchenentwicklung

Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw mehr als 13,7 Mrd. Euro überwiegend in ihren Wohnungsbestand investiert. Mit annähernd 6,9 Mrd. Euro floss rund die Hälfte der investierten Mittel in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Seit Jahren ist ein stetiger Anstieg der Investitionen zu verzeichnen, auch im Vergleich der Jahre 2020 und 2019. Allein im Jahr 2020 wurden 210 Mio. Euro für die Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnungen aufgewendet. Rund 161 Mio. Euro flossen in die Modernisierung von Wohnungen und 72 Mio. Euro in den Neubau.

Einschränkend muss allerdings festgestellt werden, dass nicht alle geplanten Maßnahmen realisiert werden konnten. Betroffen sind insbesondere geplante Modernisierungen und auch der Neubau. Einen nicht unerheblichen Anteil daran hatte die Corona-Pandemie. Geplante Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand wurden teilweise zurückgestellt bzw. in das Jahr 2021 in der Hoffnung auf weniger Einschränkungen der Kontakte verschoben.

Der Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung wird noch deutlicher, wenn man die Aufwendungen auf den Quadratmeter Wohnfläche bezieht. Im Jahr 2005 lagen diese bei 7,17 Euro/m², um bis 2010 nur unwesentlich auf 8,20 Euro/m² zu steigen. Viele Wohnungen waren in den 90er Jahren grundhaft instandgesetzt und modernisiert worden, sodass kaum Bedarf an weiteren Maßnahmen war. Der deutliche Anstieg setzte erst 2011 parallel zu einem zunehmenden Verschleiß der Bauteile ein. Der vorläufige Höchstwert wurde im vergangenen Jahr mit 14,67 Euro/m² erreicht.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²). Im Dezember des Jahres 2020 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,25 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,07 Euro/m².

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2020 weiter auf 8,8 % angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 22.100 auf 23.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 539 Wohnungen im Jahr 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 690 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 9,1 % betragen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 6 %, wegen geplantem Rückbau stehen 12 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 47.840 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen in den Jahren 2014 und 2015 mit 362 bzw. 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war ab 2016 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (2019: 534 Wohnungen, 2020: 539 Wohnungen).

Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen auch im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. So betrug die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen 4,94 Euro/m² (2019: 4,85 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen 4,88 Euro/m² (2019: 4,76 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert lag mit 4,91 Euro/m² etwas höher als der Median. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,69 Euro/m² (2019: 3,58 Euro/m²) in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,35 Euro/m² (2019: 6,31 Euro/m²) in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquoten liegt nach wie vor deutlich über dem Median (6,2 %). Im Mittel aller beteiligten Unternehmen stieg er von 8,0 % auf 8,7 %, in den Genossenschaften von 7,4 % auf 8,0 %, in den Gesellschaften von 9,7 % auf 10,4 %. Der gravierende Unterschied zwischen den Rechtsformen ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten der kleinen Genossenschaften zurückzuführen.

Der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften betrug 5,1 % (Median: 3,6 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 28,8 % und ging damit leicht zurück. Mittelgroße Genossenschaften wiesen 10,4 % (Median: 10,3 %) bei einer Spanne von 0,2 % bis 30,7 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 10,3 % Leerstand bei einer Spanne von 0,9 % bis 30,2 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Leerstandsquote stieg auch die Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen. Der Median liegt mit 5,6 % deutlich über dem Vorjahreswert (4,9 %). Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 7,2 % höher als im Vorjahr (6,5 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2020 bei 8,4 %, das arithmetische Mittel bei 8,2 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,5 % (Median: 7,4 %), die Gesellschaften von 9,8 % (Median: 9,8 %) aus. Im Vorjahr lag die Fluktuationsrate im Durchschnitt der Gesellschaften noch bei 10,4 %.

Der Instandhaltungskostensatz hat sich im Mittel aller beteiligten Unternehmen 2020 nur geringfügig auf 16,00 Euro/m² pro Jahr erhöht. Deutlich angestiegen ist das arithmetische Mittel von 16,86 Euro/m² im Jahr 2019 auf 17,16 Euro/m² im Jahr 2020. Die Spannweite der einzelnen Unternehmenswerte hat sich weiter vergrößert, von 5,10 Euro/m² bis zu 77,74 Euro/m² (Maximalwert 2019: 43,78 Euro/m²). Gleich mehrere Unternehmen, meist kleine Genossenschaften, haben im Jahr 2020 erhebliche Mittel für die Instandhaltung/Instandsetzung ihres Bestandes, die nicht aktiviert werden konnten, aufgewendet.

Der Median der Investitionen in den Bestand, d. h. der Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist mit 22,45 Euro/m² nahezu unverändert geblieben. Einem Anstieg bei den Genossenschaften steht ein leichter Rückgang bei den Gesellschaften gegenüber. Der arithmetische Mittelwert dieser Kennzahl ist mit 27,58 Euro/m² deutlich höher als der Median. Dies ist ein Zeichen für den Einfluss einiger weniger sehr hoher Werte auf das Gesamtergebnis.

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 relativ hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert auswirken.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2020 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 6,2 % (2019: 7,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert lag mit 7,4 % zwar über dem Median, trotzdem sind dies 1,1 Prozentpunkte weniger als noch im Vorjahr (2019: 8,5 %).

Der Median der Kapitaldienstquote ist im Jahr 2020 leicht auf 37,6 % angestiegen. Der Mittelwert blieb mit 35,3 % unverändert. Einem leichten Rückgang der Kapitaldienstquote der Gesellschaften steht ein Anstieg bei den Genossenschaften gegenüber. Die Spanne der Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 60,5 % (Maximum 2019: 66,2 %).

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 Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,0 % bis 95,6 %, wobei die Spanne der Genossenschaften von 18,9 % bis 95,6 %, die der Gesellschaften von 15,0 % bis 82,9 % reichte.

Die Objektverschuldung konnte in den vergangenen Jahren von den Unternehmen deutlich reduziert werden. 2020 ist allerdings eine gewisse Stagnation zu verzeichnen, die mit dem geringeren Anstieg der Eigenkapitalquoten korrespondiert. Die Spannen der Objektverschuldung reichten 2020 von 0 Euro/m² bis 492 Euro/m², wobei Genossenschaften Spannen von 0 Euro/m² bis 370 Euro/m², Gesellschaften von 55 Euro/m² bis 492 Euro/m² auswiesen. 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 arithmetische Mittelwert betrug 2020 6,6 Jahre (2019: 7,0 Jahre). Die Genossenschaften wiesen 5,2 Jahre, die Gesellschaften 9,7 Jahre aus.

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. Hinzu kommen 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 ist ein fatales Signal. Daraus werden 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. Um auch künftig gutes und sicheres Wohnen zu sozialen Mietpreisen gewährleisten zu können, brauchen die Wohnungsunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen. Dazu gehört auch eine verlässliche Förderkulisse.

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 2021 rd. EUR 2,2 Mio. (Fremdkosten) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, welche über Eigenmittel finanziert wurden.

Bezogen auf die verwaltete Wohn- und Nutzfläche (Eigenbesitz) wurden im Geschäftsjahr 2021 rd. EUR 16,20/m² (Vorjahr: EUR 14,70/m²) ausgegeben.

Neubau/Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden in der „Parkstraße 29-37“ Balkone angebaut. Die Kosten beliefen sich auf TEUR 336,2.

Für die geplante Neubaumaßnahme „Herressener Promenade“ sind Bauvorbereitungskosten von TEUR 139,0 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 2021 ist insgesamt positiv verlaufen. Die gestiegenen Instandhaltungskosten im Eigenbesitz sowie ansteigenden Erlösschmälerungen haben zu einer Verminderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses geführt. Im Vergleich zum Vorjahr ist es um rd. EUR 0,25 Mio. auf EUR 1,3 Mio. (2020: EUR 1,5 Mio.) gesunken. Die gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen werden dabei nicht sichtbar. Der Jahresüberschuss hat sich um TEUR 45,1 auf EUR 1,3 Mio. (2020: EUR 1,35 Mio.) vermindert.

Die Gesellschaft konnte den geplanten Jahresüberschuss von EUR 0,5 Mio. um EUR 0,8 Mio. auf EUR 1,3 Mio. steigern. Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus Gewinnabführungen und die niedrigeren Sach- und Personalaufwendungen sowie Instandhaltungskosten konnten die überplanmäßig gestiegenen Erlösschmälerungen kompensieren.

Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur (in TEUR)	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Langfristige Investitionen	74.436,6	88,8	76.520,6	89,7
Grundstücksvorräte	432,1	0,5	428,6	0,5
Kurzfristiges Vermögen	8.970,2	10,7	8.314,5	9,8
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	83.838,9	100,0	85.263,7	100,0

Kapitalstruktur (in TEUR)	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Eigenkapital	53.402,1	63,7	52.097,6	61,1
Langfristiges Fremdkapital	23.801,1	28,4	26.693,4	31,3
Kurzfristiges Fremdkapital	6.635,7	7,9	6.472,7	7,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	83.838,9	100,0	85.263,7	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 1,4 Mio. vermindert.

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

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

Auf der Kapitaleseite 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 aus Vermietung erhöht.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses 2021 (EUR 1,3 Mio.) erhöht.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 63,7 % (2020: 61,1 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstücksvorräte) sind mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Finanzreserve von rd. EUR 2,3 Mio.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2021	2020
Finanzmittelfonds 1.1.		3.986,7	4.151,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.972,1		3.660,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-184,8		-302,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.421,8	365,5	-3.522,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.		4.352,2	3.986,7

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Cashflow nach DVFA/SG von EUR 4,0 Mio. (2020: EUR 4,1 Mio.) enthalten.

Die Erhöhung 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 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 1,3 Mio. erzielt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.288,7	1.543,9	-255,2
Betriebsergebnis	1.288,7	1.543,9	-255,2
Sonstiger Bereich	101,4	-127,2	228,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-85,5	-67,0	-18,5
Jahresüberschuss	1.304,6	1.349,7	-45,1

Das Betriebsergebnis/Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 0,3 Mio. vermindert.

Ursächlich dafür sind insbesondere die gestiegenen Instandhaltungskosten (Eigenbesitz) und Erlösschmälerungen. Die gestiegenen Sollmieten, gesunkenen Personalkosten sowie Zinsaufwendungen werden dadurch nicht sichtbar.

Das geldmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von EUR 0,7 Mio. (2020: EUR 0,9 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 2021 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der gesunkenen Pächterlöse und gestiegenen Erlösschmälerungen auf EUR 11,8 Mio. (2020: EUR 12,4 Mio.) vermindert. Damit wurde die Prognose von EUR 11,8 Mio. erreicht.

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite 2021 als Quotient des Jahresergebnisses 2021 und des Eigenkapitals zum 31.12.2021 in Höhe von 2,6 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 1,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verminderung um 3,7 % (2020: 2,7 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. EUR 0,3 Mio. auf EUR 4,0 Mio. (2020: EUR 3,7 Mio.) gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Veränderungen der kurzfristigen Passiva zurück zu führen.

Kapitaldienstdeckung

Die Kapitaldienstquote als Quotient aus den Zins- und Tilgungsleistungen 2021 zu den Jahressollmieten abzüglich Erlösschmälerungen 2021 in Höhe von 43,3 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 43,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung von 0,2 % (2020: 43,2 %).

Leerstand

Der Leerstand (Eigenbesitz) hat sich gegenüber dem Vorjahr (9,7 %) erhöht; er liegt bei 10,5 % (Stichtag 31.12.2021). Dies entspricht auch den Erwartungen der Gesellschaft für 2021.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2021 23 Angestellte, davon drei Auszubildende. Der Personalbestand verminderte sich im Geschäftsjahr 2021 aufgrund von 2 Abgängen (Wechsel; Ende ATZ) und einem Zugang (Azubi).

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 2022 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. Zudem birgt der Krieg in der Ukraine erhebliche Preisrisiken, die sich aktuell in nahezu allen Bereichen abzeichnen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine 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 sowie den Krieg 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 2022 planen wir Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Pachtbesitz) von rd. EUR 2,7 Mio.

Planergebnis 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 sind wir von Umsatzerlösen von EUR 12,3 Mio. ausgegangen. Daneben haben wir sonstige Erträge, Zinserträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen von insgesamt rd. EUR 0,3 Mio. geplant. Dem stehen Aufwendungen von rd. EUR 12,2 Mio. gegenüber, so dass sich ein Jahresüberschuss von rd. EUR 0,4 Mio. ergibt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich unter den vorgenannten Prämissen ein Mittelabfluss für 2022 von rd. EUR 1,3 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 sowie dem Krieg in der Ukraine 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 2021 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 Instandhaltungstaus 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 Miethausbesitzes 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 14.03.2022



Sören Rost
Geschäftsführer