

# **Lagebericht vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

<b>Unternehmen</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>Beteiligung</b>
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	€ 25.564,59	25,1 %
Hotel am Schloß Apolda GmbH	€ 25.000,00	10,0 %

### **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 2018 wurden Umsatzerlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge und aktivierten Eigenleistungen) in Höhe von € 1,2 Mio. (2017: € 1,2 Mio.) generiert; abzüglich der gesamten Aufwendungen von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von rd. € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,3 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 2018 wurden Erlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge) in Höhe von rd. € 0,4 Mio. (2017: rd. € 0,3 Mio.) generiert; zuzüglich der Zinserträge und abzüglich der gesamten Aufwendungen von rd. € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von T€ 52,1 (Vorjahr: T€ 29,8) erzielt werden.

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 2017 mit einem Jahresüberschuss von € 0,7 Mio. (2016: € 0,3 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.

Mit Datum vom 07.12.2017 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag mit der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH über den Verkauf eines Geschäftsanteils von 50 % an der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH geschlossen. Die Käuferin verpflichtet sich darin, neben der Zahlung eines Kaufpreises von € 250.000,00 Darlehen in Höhe von € 1.733.953,93 zu übernehmen.

Die Gesellschaft erzielte in 2018 Umsatzerlöse von rd. € 0,7 Mio. (2017: € 0,7 Mio.). Zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und abzüglich aller Aufwendungen wurde ein Jahresüberschuss von rd. € 0,1 Mio. (2017: Jahresfehlbetrag von € 0,1 Mio.) 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.

Am 18.09.2017 (URNr. M 912/2017) wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag mit der HKS Gebäudetechnik GmbH geschlossen. Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH hat einen Geschäftsanteil in Höhe von 25,1 % mit der Option auf weitere 25,9 % (beginnend 2021) erworben.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 18,6.

### **Hotel am Schloß Apolda GmbH**

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft Gesamterlöse (einschließlich „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Zinserträge“) in Höhe von rd. € 3,1 Mio. generiert; abzüglich der Gesamtaufwendungen von rd. € 3,0 Mio. wurde ein Jahresüberschuss Höhe von € 0,1 Mio. (2016: T€ 4,9) erzielt.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2018 der HKS Gebäudetechnik GmbH, der Hotel am Schloß Apolda GmbH sowie der Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH noch nicht vor.

## **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 2018 fanden drei Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlungen statt.

In der Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2018 wurde u. a. der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 mit einer Bilanzsumme von € 88.322.563,01 und einem Jahresüberschuss von € 1.660.002,92 festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wurde empfohlen, den Jahresüberschuss 2017 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2017 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung am 25. Juni 2018 wurde der Empfehlung des Aufsichtsrates über die Verwendung des Jahresüberschusses 2017 einstimmig zugestimmt und der Jahresabschluss festgestellt. Dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

## Geschäftstätigkeit/Verwaltung

### Immobilienbestand

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2018 folgenden Immobilienbestand:

	<b>WE/GE</b>	<b>WFL/NFL in m<sup>2</sup></b>	<b>GA/SP</b>
Eigener Hausbesitz	2.515 / 42	134.282 / 3.882	730
Pachtbesitz	22 / 16	1.383 / 9.363	72 *)
Verwaltung für Dritte/Treuhand	452 / 39	31.352 / 5.294	209
WEG	625 / - **)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.404 / 97</b>	<b>166.917 / 18.539</b>	<b>1.072</b>

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

\*) daneben bestehen noch 747 Garagen-/Gartenpachten

\*\*\*) davon 210 WGA-eigene Wohnungen (in der Gesamtsumme nicht berücksichtigt)

### Mitarbeiter

Zum 31.12.2018 beschäftigte das Unternehmen folgende Mitarbeiter:

<b>Gruppen</b>	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter *)	7	4
Auszubildende	2	-
	<b>12</b>	<b>10</b>

\*) davon 1 geringfügig Beschäftigter und 2 Mitarbeiter in Elternzeit

## 2. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund der starken regionalen Aufstellung der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH ist die demographische und die wirtschaftliche Entwicklung des Landes Thüringen, des Landkreises Weimarer Land und der Stadt Apolda von bestimmender Bedeutung. Die demographische Entwicklung der Stadt Apolda ist die wichtigste Herausforderung für das Unternehmen.

Die Rahmenbedingungen der Stadt Apolda werden durch die Bevölkerungsentwicklung der letzten zwei Jahrzehnte geprägt. Geburtenschwache Jahrgänge und Bevölkerungswanderungen haben zu einer Überalterung der Bewohner geführt. Die Arbeitslosenquote für Apolda von 5,1 % ist trotz allem noch zufrieden stellend.<sup>1</sup> Bevölkerungsprognosen zufolge, ist jedoch mit einem Rückgang der Bevölkerung in Thüringen bis 2035 um 281.622 Einwohner (d.s. 13,1 %) im Vergleich zum Jahr 2014 zu rechnen. Für die Stadt Apolda würde dies ein Bevölkerungsrückgang von 2.830 Einwohnern (13,2 % im Vergleich zu 2015) bedeuten.<sup>2</sup>

Neben der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH gibt es in Apolda die AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG als weiteren Großanbieter auf dem Wohnungsmarkt, wobei die Wohnungsgesellschaft mit ca. 25 % Anteil als Marktführer angesehen werden kann.

Der Immobilienmarkt in Apolda ist als schwierig zu bezeichnen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kauf- und Mietangeboten ist nicht vorhanden. Verbesserungen sind jedoch seit der Landesgartenschau zu verzeichnen. Die Investitionen am Standort Apolda sind gestiegen, was sich an Zugängen von Verwaltungseinheiten auswirkt.

Neben dem demographischen Wandel ist das Thema „Energiewende“ für die zukünftige Entwicklung von herausragender Bedeutung. Ein erheblicher Teil der Investitionen wird für energiesparende Maßnahmen aufgebracht werden müssen.

Seit Jahren wird in Thüringen über eine Verwaltungs- und Gebietsreform diskutiert. Mit dem Urteil des Thüringer Verfassungsgerichts vom 9. Juni 2017 wurde das sogenannte Vorschaltgesetz für verfassungswidrig und nichtig erklärt. Am 30. November 2017 hat die Landesregierung die geplante Funktional- und Gebietsreform gestoppt. Nun setzt die Landesregierung auf freiwillige Zusammenschlüsse auf Kreis- und Gemeindeebene. Damit ist der Wegfall des Kreisstadtstatus für Apolda vorerst vom Tisch. Der Entzug des Kreisstadtstatus würde die Stadt Apolda in ihrer Entwicklung negativ beeinträchtigen und die regionale Wirtschaft- und Infrastruktur erheblich schwächen.

Die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen stellt für die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH bisher keine größeren Probleme dar. Einzelnen Wohnungsanfragen kommt die Gesellschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten nach.

---

<sup>1</sup> Quelle: Arbeitsmarktreport der Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2018

<sup>2</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse der 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

## **Instandhaltungen**

Durch die ständigen und umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten verfügen wir über einen guten und modernen Wohnungsbestand. So wurden im Geschäftsjahr 2018 rd. € 2,1 Mio. (Fremdkosten) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, welche über Eigenmittel finanziert wurden.

Bezogen auf die verwaltete Wohn- und Nutzfläche (Eigen- und Pachtbesitz) wurden im Geschäftsjahr 2018 rd. € 14,40 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: € 11,30/m<sup>2</sup>) ausgegeben.

## **Neubau/Investitionstätigkeit**

Die im Geschäftsjahr 2015 begonnene Baumaßnahme „**Bahnhofstraße 12**“ konnte im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellt werden. Die errichteten 25 Wohnungen wurden ab September 2018 sukzessive vermietet und bezogen. Insgesamt sind Baukosten von rd. € 5,0 Mio. (davon € 1,2 Mio. in 2018) angefallen (Planung: € 5,0 Mio.). Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt ausschließlich über Fremdmittel (vollständige Valutierung 2016).

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit der Errichtung des Neubaus „**Bestattungsinstitut**“ begonnen. Die geplanten Gesamtkosten belaufen sich auf rd. € 1,5 Mio. (davon € 0,3 Mio. in 2018), welche mit € 1,0 Mio. über Fremdmittel finanziert werden. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme wird im Geschäftsjahr 2019 gerechnet.

## **Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2018 ist insgesamt positiv verlaufen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,2 Mio. vermindert und beträgt € 1,3 Mio. (2017: € 1,5 Mio.). Die gestiegenen Instandhaltungskosten und höheren Erlösschmälerungen trugen zur Verminderung des Jahresüberschusses von € 1,7 Mio. (2017) auf € 1,2 Mio. (2018) bei. Die gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Sollmieten werden dadurch überkompensiert.

Die Gesellschaft konnte den geplanten Jahresüberschuss von € 1,2 Mio. erreichen. Die gestiegenen Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus Gewinnabführungen sowie niedrigeren Abschreibungen konnten die überplanmäßigen Ausgaben für Instandhaltungs-, Personal- und Sachkosten kompensieren.

## Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

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

<b>Vermögensstruktur (in T€)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>%</b>
Langfristige Investitionen	79.841,7	90,9	80.170,4	90,8
Grundstücksvorräte	428,4	0,5	34,9	0,0
Kurzfristiges Vermögen	7.576,7	8,6	8.117,3	9,2
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>87.846,8</b>	<b>100,0</b>	<b>88.322,6</b>	<b>100,0</b>

<b>Kapitalstruktur (in T€)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	49.854,1	56,8	48.232,1	54,6
Langfristiges Fremdkapital	31.389,9	35,7	32.812,6	37,2
Kurzfristiges Fremdkapital	6.602,8	7,5	7.277,9	8,2
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>87.846,8</b>	<b>100,0</b>	<b>88.322,6</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 0,5 Mio. vermindert.

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

Die Grundstücksvorräte erhöhten sich aufgrund einer Grundstückseinbringung.

Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich insbesondere die disponiblen Mittel.

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 sowie die sonstigen Verbindlichkeiten vermindert. Dem gegenüber steht die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Überschuss Pachtabrechnung 2018).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses 2018 (€ 1,2 Mio.) sowie der Grundstückseinbringung (€ 0,4 Mio.) erhöht.



Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum 31.12.2018 56,8 % (2017: 54,6 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstückerträge) sind mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Finanzreserve von rd. € 1,0 Mio.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in T€	2018	2018	2017
Finanzmittelfonds 1.1.		3.868,3	8.268,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.362,8		4.914,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.398,7		-4.006,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.229,6	-265,5	-5.308,7
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>		<b>3.602,8</b>	<b>3.868,3</b>
jederzeit fällige Verbindlichkeiten (Kontokorrent)		0,0	427,4

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Cashflow nach DVFA/SG von € 3,7 Mio. (2017: € 4,0 Mio.) enthalten.

Die Verminderung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit beruht auf den erhöhten Instandhaltungskosten sowie den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva.

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

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

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet

## Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von € 1,2 Mio. erzielt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2018	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.328,8	1.487,9	-159,1
Betriebsergebnis	1.328,8	1.487,9	-159,1
Sonstiger Bereich	-50,2	237,4	-287,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-40,2	-65,3	25,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.238,4</b>	<b>1.660,0</b>	<b>-421,6</b>

Das Betriebsergebnis/Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. vermindert.

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

Das geldmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von € 0,4 Mio. (2017: € 0,6 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 2018 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der gestiegenen Sollmieten und Erlöse aus Umlagen auf € 11,2 Mio. (2017: € 11,1 Mio.) erhöht. Damit wurde die Prognose erreicht.

### **Eigenkapitalrendite**

Die Eigenkapitalrendite 2018 als Quotient des Jahresergebnisses 2018 und des Eigenkapitals zum 31.12.2018 in Höhe von 2,6 % liegt im prognostizierten Niveau von 2,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verminderung um 1,0 % (2017: 3,6 %).

### **Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. € 1,5 Mio. auf € 3,4 (2017: € 4,9 Mio.) gesunken. Dies ist auf die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva sowie den gestiegenen Instandhaltungskosten zurück zu führen.

### **Kapitaldienstdeckung**

Die Kapitaldienstquote als Quotient aus den Zins- und Tilgungsleistungen 2018 zu den Jahressollmieten abzüglich Erlösschmälerungen 2018 in Höhe von 47,8 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 46,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Verminderung von 3,8 % (2017: 51,6 %).

### **Leerstand**

Der Leerstand (Eigenbesitz) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert; er liegt bei 8,4 % (Stichtag 31.12.2018). Dies entspricht auch den Erwartungen der Gesellschaft für 2018.

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2018 21 Angestellte, davon 1 geringfügig sowie zwei Auszubildende. Der Personalbestand verminderte sich im Geschäftsjahr 2018 aufgrund von 2 Abgängen (Wechsel in Tochterunternehmen, Beendigung geringfügiges Beschäftigungsverhältnis); dem steht 1 Zugang (Wechsel von Tochterunternehmen) gegenüber.

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**

### **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 Reihenhausbebauung.

### **Instandhaltung / Modernisierung**

Für das Geschäftsjahr 2019 planen wir Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Pachtbesitz) von rd. € 2,2 Mio.

### **Neubau Bestattungsinstitut**

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit dem Neubau des „Bestattungsinstitutes“ begonnen. Die geplanten Gesamtkosten von € 1,5 Mio. (davon 2018: € 0,3 Mio.) werden mit € 1,0 Mio. über Fremdmitteln und restlich über Eigenmittel finanziert.

### **Planergebnis 2019**

Für das Geschäftsjahr 2019 sind wir von Umsatzerlösen von € 11,6 Mio. ausgegangen. Daneben haben wir sonstige Erträge, Zinserträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen von insgesamt € 0,2 Mio. geplant. Dem stehen Aufwendungen von rd. € 11,2 Mio. gegenüber, so dass sich ein Jahresüberschuss von rd. € 0,6 Mio. ergibt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich unter den vorgenannten Prämissen ein Mittelabfluss für 2019 von rd. € 0,7 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.

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko wird der durch die Gebietsreform drohende Wegfall des Kreisstadtstatus der Stadt Apolda einhergehend mit dem Wegfall des Kreissitzes sein. Abwanderungen von Arbeitskräften und Rückgang von Kaufkraft ist zu erwarten.

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 25.03.2019

Sören Rost  
Geschäftsführer