

Lagebericht zum 31.12.2017

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	€ 25.564,59	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 2017 wurden Umsatzerlöse (einschließlich sonstige betriebliche Erträge und aktivierte Eigenleistungen) in Höhe von € 1,2 Mio. (2016: € 0,9 Mio.) generiert; abzüglich der gesamten Aufwendungen von € 0,9 Mio. konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von rd. € 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 2017 wurden Erlöse (einschließlich sonstige betriebliche Erträge) in Höhe von rd. € 0,3 Mio. (2016: rd. € 0,3 Mio.) generiert; zuzüglich der Zinserträge und abzüglich der gesamten Aufwendungen von rd. € 0,3 Mio. konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von 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 2016 mit einem Jahresüberschuss von € 0,3 Mio. (2015: € 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 2017 Umsatzerlöse von rd. € 0,7 Mio. (2016: € 0,7 Mio.). Zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und abzüglich aller Aufwendungen wurde ein Jahresfehlbetrag von rd. € 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 2016 mit einem Jahresüberschuss von rd. € 0,1 Mio.

Hotel am Schloß Apolda GmbH

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft Gesamterlöse (einschließlich „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Zinserträge“) in Höhe von rd. € 2,8 Mio. generiert; abzüglich der Gesamtaufwendungen von rd. € 2,8 Mio. wurde ein Jahresüberschuss Höhe von T€ 4,9 (2015: Jahresfehlbetrag T€ 90,5) erzielt.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2017 der HKS Gebäudetechnik GmbH, der Hotel am Schloß Apolda GmbH sowie der Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der WGA 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 2017 fanden drei Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlungen statt.

In der Aufsichtsratssitzung am 14. August 2017 wurde u. a. der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 mit einer Bilanzsumme von € 90.111.943,59 und einem Jahresüberschuss von € 1.780.781,59 festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wurde empfohlen, den Jahresüberschuss 2016 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2016 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung am 14. August 2017 wurde der Empfehlung des Aufsichtsrates über die Verwendung des Jahresüberschusses 2016 einstimmig zugestimmt und der Jahresabschluss festgestellt. Dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Geschäftstätigkeit/Verwaltung

Immobilienbestand

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2017 folgenden Immobilienbestand:

	WE/GE	WFL/NFL in m²	GA/SP
Eigener Hausbesitz	2.498 / 46	132.991 / 4.079	744
Pachtbesitz	29 / 16	1.897 / 9.363	70 *)
Verwaltung für Dritte/Treuhand	393 / 31	26.753 / 4.548	270
WEG	606 / - **)	-	-
Gesamt	3.316 / 93	161.641 / 17.990	1.084

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

*) daneben bestehen noch 769 Garagen-/Gartenpachten

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

Mitarbeiter

Zum 31.12.2017 beschäftigte das Unternehmen folgende Mitarbeiter:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter *)	8	4
Auszubildende	2	-
	13	10

*) davon 2 geringfügig Beschäftigte

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 weiterhin eine Herausforderung für unser kommunales 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 6,4 % ist trotz allem noch zufrieden stellend.¹ 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.²

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. Das zeigt, dass Immobilieneigentümer noch immer nicht an den Standort Apolda glauben bzw. die nötigen investiven Mittel noch nicht im Einklang mit den zu erzielenden Mieten liegt.

Unsere Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen aber, dass mit vernünftiger Sanierung, moderaten Mieten und einem gewissen Bekanntheitsgrad Wohnungen erfolgreich vermietet werden können.

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.

¹ Quelle: Arbeitsmarktreport der Bundesagentur für Arbeit, Stand Februar 2018

² 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 2017 rd. € 1,7 Mio. (Fremdkosten) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, welche über Eigenmittel finanziert wurden.

Bezogen auf die verwaltete Wohn- und Nutzfläche (Eigen- und Pachtbesitz) wurden im Geschäftsjahr 2017 rd. € 11,30 je m² (Vorjahr: € 10,30/m²) ausgegeben.

Neubau/Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 wurde mit der Baumaßnahme „Bahnhofstraße 12“ begonnen. Hier entstehen 25 Wohnungen. Von den geplanten Gesamtkosten von € 5,0 Mio. sind per 31.12.2017 € 3,8 Mio. (davon € 2,3 Mio. in 2017) angefallen. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt ausschließlich über Fremdmittel (vollständige Valutierung 2016). Mit einer endgültigen Fertigstellung wird im Jahr 2018 gerechnet.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 ist positiv verlaufen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,1 Mio. vermindert und beträgt € 1,5 Mio. (2016: € 1,6 Mio.). Die gestiegenen Instandhaltungskosten und höheren Erlösschmälerungen trugen zur Verminderung des Jahresüberschusses von € 1,8 Mio. (2016) auf € 1,7 Mio. (2017) bei. Die gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Sollmieten werden dadurch überkompensiert.

Das Jahresergebnis liegt insgesamt um rd. € 1,0 Mio. über dem Plan. Ursächlich hierfür sind insbesondere gegenüber der Planung höhere Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen. Die Ausgaben für Instandhaltungen sowie Zinsaufwendungen liegen auch erheblich unter den Planungsvorgaben.

Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

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

Vermögensstruktur (in T€)	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Langfristige Investitionen	80.170,4	90,8	78.039,2	86,6
Grundstücksvorräte	34,9	0,0	76,8	0,1
Kurzfristiges Vermögen	8.117,3	9,2	11.995,9	13,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	88.322,6	100,0	90.111,9	100,0

Kapitalstruktur (in T€)	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Eigenkapital	48.232,1	54,6	46.572,1	51,7
Langfristiges Fremdkapital	32.812,6	37,2	36.285,6	40,3
Kurzfristiges Fremdkapital	7.277,9	8,2	7.254,2	8,0
Gesamtkapital/Bilanzsumme	88.322,6	100,0	90.111,9	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 1,8 Mio. vermindert.

Die Erhöhung der langfristigen Investitionen gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus den Zugängen des Geschäftsjahres (Neubau, Anteilskäufe). Die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres sowie Abgänge durch Verkauf werden dadurch nicht sichtbar.

Beim kurzfristigen Vermögen verminderten sich insbesondere die disponiblen Mittel.

Auf der Kapitaleseite hat sich das langfristige Fremdkapital aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen vermindert. Beim kurzfristigen Fremdkapital haben sich insbesondere die erhaltenen Anzahlungen, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten erhöht. Dem gegenüber steht die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter aufgrund der Auszahlung der letzten Kaufpreistrate (Kauf ABG) in Höhe von € 1,0 Mio.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere aufgrund des Jahresüberschusses 2017 (€ 1,7 Mio.) erhöht.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum 31.12.2017 54,6 % (2016: 51,7 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstückerträge) sind mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Finanzreserve von rd. € 0,8 Mio.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in T€	2017	2017	2016
Finanzmittelfonds 1.1.		8.268,7	6.692,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.914,4		4.408,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.006,1		-1.045,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.308,7	-4.400,4	-1.786,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.		3.868,3	8.268,7
jederzeit fällige Verbindlichkeiten (Kontokorrent)		427,4	0,0

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Cashflow nach DVFA/SG von € 4,0 Mio. (2016: € 4,1 Mio.) enthalten.

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit beruht auf 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 Tilgungen und Auszahlungen an die Stadt Apolda (Kaufpreiszahlung) des Geschäftsjahres 2017 sowie Zinszahlungen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von € 1,7 Mio. erzielt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.487,9	1.596,1	-108,2
Betriebsergebnis	1.487,9	1.596,1	-108,2
Sonstiger Bereich	237,4	193,3	44,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-65,3	-8,6	-56,7
Jahresüberschuss	1.660,0	1.780,8	-120,8

Das Betriebsergebnis/Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,1 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 € 0,6 Mio. (2016: € 1,0 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

Für das Geschäftsjahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der gestiegenen Sollmieten und Erlöse aus Umlagen auf € 11,1 Mio. (2016: € 10,9 Mio.) erhöht. Damit wurde die Prognose um € 0,3 Mio. überschritten.

Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite 2017 als Quotient des Jahresergebnisses 2017 und des Eigenkapitals zum 31.12.2017 in Höhe von 3,6 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 1,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verminderung um 0,2 % (2016: 3,8 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. € 0,5 Mio. auf € 4,9 (2016: € 4,4 Mio.) gestiegen. Dies ist auf die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva zurück zu führen.

Kapitaldienstdeckung

Die Kapitaldienstquote als Quotient aus den Zins- und Tilgungsleistungen 2017 zu den Jahressollmieten abzüglich Erlösschmälerungen 2017 in Höhe von 51,6 % liegt unter dem prognostizierten Niveau von 54,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung von 1,2 % (2016: 50,4 %).

Leerstand

Der Leerstand (Eigenbesitz) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % erhöht; er liegt bei 8,4 % (Stichtag 31.12.2017). Dies entspricht auch den Erwartungen der Gesellschaft für 2017.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2017 22 Angestellte, davon 2 geringfügig sowie zwei Auszubildende. Der Personalbestand verminderte sich im Geschäftsjahr 2017 aufgrund von 4 Abgängen (Wechsel in Tochterunternehmen, Wechsel Arbeitgeber); dem stehen 2 Zugänge (Beginn Ausbildung; Neueinstellung) 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“ ist bereits eine wichtige Voraussetzung geschaffen, damit diese Mieter so lange wie möglich selbständig in ihren Wohnungen verbleiben können.

Der Neubau „Bahnhofstraße 12“ mit insgesamt 25 Wohnungen wird das Portfolio der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH erweitern.

Instandhaltung / Modernisierung

Für das Geschäftsjahr 2018 planen wir Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Pachtbesitz) von rd. € 1,8 Mio.

Neubau Bahnhofstraße 12

Im Geschäftsjahr 2015 wurde mit dem Abriss/Neubau des Objektes „Bahnhofstraße 12“ begonnen. Insgesamt sollen 25 Wohnungen bis zum Jahr 2018 entstehen. Die geplanten Gesamtkosten von € 5,0 Mio. (davon 2017: € 2,3 Mio.) werden vollständig mit Fremdmitteln (Valutierung bereits in 2016) finanziert.

Beteiligungserwerb

Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die letzte Rate aus dem Beteiligungserwerb (ABG) von € 1,0 Mio. beglichen.

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH

Gemäß Kauf- und Abtretungsvertrag sowie der Schuldbeitrittsvereinbarung vom 07.12.2017 hat die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH insgesamt 10 Darlehen mit einer Restschuld von € 1,7 Mio. übernommen. Zusätzlich war noch eine Kaufpreiszahlung von T€ 250,0 zu leisten. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wurden bereits 9 Darlehen zurückgezahlt; bei einem Darlehen erfolgte der Schuldnerwechsel. Die Finanzierung des Anteilskaufs erfolgte über ein Darlehen von € 1,2 Mio. und restlich aus Eigenmitteln.

Planergebnis 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 sind wir von Umsatzerlösen von € 11,4 Mio. ausgegangen. Daneben haben wir sonstige Erträge, Zinserträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen von insgesamt € 0,3 Mio. geplant. Dem stehen Aufwendungen von rd. € 10,5 Mio. gegenüber, so dass sich ein Jahresüberschuss von rd. € 1,2 Mio. ergibt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich unter den vorgenannten Prämissen ein Mittelabfluss für 2018 von rd. € 0,8 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 29.03.2018

Sören Rost
Geschäftsführer