

**Wolmirstedter Wohnungs-
baugesellschaft mbH,
Wolmirstedt**

Testatsexemplar zum

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		6.415,24	15.987,80
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.545.388,77		44.704.256,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	216.510,89		228.388,63
3. Grundstücke ohne Bauten	606.346,04		606.346,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	3,00		3,00
5. technische Anlagen	0,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.784,32		36.048,07
7. Anlagen im Bau	850.105,15		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		184.868,31
9. Geleistete Anzahlungen	8.520,03	45.274.658,20	8.520,03
		45.281.073,44	45.784.418,75
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. unfertige Leistungen	1.722.013,73		1.827.132,88
2. andere Vorräte	15.597,16	1.737.610,89	13.882,30
			1.841.015,18
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	23.074,05		15.296,26
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.266,00		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	86.607,43	113.947,48	37.496,47
			52.792,73
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.521.927,94		1.725.828,29
2. Bausparguthaben	67.044,41	1.588.972,35	61.770,67
			1.787.598,96
		3.440.530,72	3.681.406,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.687,08	2.309,32
		48.724.291,24	49.468.134,94

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		256.000,00	256.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		12.817,20	12.817,20
III. <u>Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</u>		56.278.944,63	56.278.944,63
IV. <u>Verlustvortrag</u>		31.970.525,86	32.042.405,63
V. <u>Jahresüberschuss</u>		30.988,67	71.879,77
		24.608.224,64	24.577.235,97
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		220.016,18	218.742,28
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.376.501,28		21.904.022,77
2. Erhaltene Anzahlungen	2.028.488,13		2.031.833,44
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.571,40		37.830,41
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	358.050,46		598.187,13
5. sonstige Verbindlichkeiten	10.312,51		9.038,84
davon aus Steuern: € 8.625,00 (Vorjahr: € 7.424,22) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		23.808.923,78	24.580.912,59
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		87.126,64	91.244,10
		48.724.291,24	49.468.134,94

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wolmirstedt

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.210.763,20		6.137.488,56
b) aus Betreuungstätigkeit	2.415,42		2.990,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.020,39</u>		<u>8.151,30</u>
		6.216.199,01	6.148.630,38
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-105.119,15	29.613,45
3. sonstige betriebliche Erträge		618.116,89	363.457,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.614.536,50</u>	<u>3.625.699,03</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	593.508,72		601.495,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	149.693,01		139.767,74
davon für Altersversorgung: € 12.344,40 (Vorjahr: € 12.344,40)			
		743.201,73	741.263,12
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		1.534.440,73	1.240.269,01
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		141.105,74	162.345,18
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.041,46	3.078,39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>538.509,90</u>	<u>579.322,25</u>
10. Ergebnis nach Steuern		159.443,61	195.881,12
11. sonstige Steuern		<u>128.454,94</u>	<u>124.001,35</u>
12. Jahresüberschuss		<u><u>30.988,67</u></u>	<u><u>71.879,77</u></u>

Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wolmirstedt

Anhang

für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Schwimmbadstr. 8. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Wolmirstedt. Das Stammkapital beträgt entsprechend des Gesellschaftsvertrages 256,0 T€. Die Gesellschaft ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stendal unter Register-Nr. HRB 107 049.

Die Wohnungsbaugesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages vom 03. September 2019 sind Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Gesellschaften geltenden Vorschriften des 3. Buches des HGB aufzustellen und zu prüfen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den ergänzenden Bestimmungen des DM-Bilanzgesetzes sowie der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 (FormblattVO) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 HGB) gewählt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke; ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Als Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Vermögensgegenstände sind die Werte der DM-Eröffnungsbilanz auf den 1. Juli 1990 bzw. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB mit entsprechender Umrechnung in Euro zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Bewertung des Grund und Bodens wurde gemäß der Bodenrichtwertkarte vom 31. Dezember 1992 vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung von 20% p.a.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Gewährte Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Tilgungszuschüsse für Förderdarlehen der KfW zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden werden als nachträgliche Minderung der Herstellungskosten berücksichtigt.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Modernisierungskosten im Rahmen von Komplexmodernisierungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer auf 40, 50 bzw. 70 Jahre neu festgelegt.

Auf Geschäfts- und andere Bauten erfolgten Abschreibungen von mindestens 1,25 % p.a.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte die lineare Abschreibung unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 5% bis 33,3 % p.a.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250,00 netto wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgabe berücksichtigt. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über € 250,00 und bis zu € 800,00 netto wurde gemäß § 6 Abs. 2 EStG die Sofortabschreibung gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB in Höhe von € 450.000,00 (Vorjahr: € 125.000,00) aufgrund von Leerstand vorgenommen. Grundlage für die Ermittlung der außerplanmäßigen Abschreibungen bildeten die ermittelten Ertragswerte der Objekte. Bewertet wurden Objekte mit Erlösschmälerungen von mehr als 20% bzw. einem Mietenmultiplikator größer als 15.

Bei der Ermittlung der Ertragswerte wurden folgende Prämissen zu Grunde gelegt:

- Jährliche Verwaltungskosten je Wohneinheit von € 298,41
- Jährliche Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche von € 13,56, € 10,32 bzw. € 9,20 (je nach Alter des Objektes)
- Betriebskostenausfall je qm Leerstandsfläche von mtl. € 1,10
- Mietausfallwagnis von 2%
- Barwertfaktor von 4%

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen und anderen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die unfertigen Leistungen wurden leerstandsbedingt in Höhe von € 215.000,00 (Vorjahr: € 220.000,00) pauschal wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert, sofern die Restlaufzeit der Forderungen 1 Jahr nicht überschreitet. Bei Laufzeiten über 1 Jahr wird die Forderung mit dem abgezinsten Betrag bilanziert.

Einzelrisiken wurden abgeschrieben. Zusätzlich wurden die Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 70.000,00 (Vorjahr: € 70.000,00) pauschal wertberichtigt.

Kassenbestand und Bankguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Eine aktivierte Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der ausgewiesene Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, mit dem die Gesellschaft wahrscheinlich in Anspruch genommen wird bzw. der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 sind im Anlagespiegel auf Seite 10 des Anhangs dargestellt.

Die Vermessung der Grundstücke und die vermögensrechtliche Zuordnung des Grund und Bodens sind vollständig abgeschlossen. Am 31. Dezember 2020 liegen für sämtliche Grundstücke Grundbucheintragungen vor.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von € 1.722.013,73 (Vorjahr: € 1.827.132,88) beinhalten ausschließlich die seit dem 01.01.2020 angefallenen, noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten, denen von den Mietern geleistete Anzahlungen von € 2.028.488,13 (Vorjahr: € 2.031.833,44) gegenüberstehen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt € 256.000,00 (Vorjahr: € 256.000,00) und wird von der Stadt Wolmirstedt als alleiniger Gesellschafterin gehalten.

Kapitalrücklage

In die Kapitalrücklage wurde der Wert der durch die Gesellschafterin eingebrachten Teilflächen in der Triftstraße (2011) und in der Geschwister-Scholl-Straße (2015/2016) eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt insgesamt € 12.817,20 (Vorjahr: € 12.817,20).

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG

	€
Stand 01.01.2020/31.12.2020	56.278.944,63

	2020 €	Vorjahr €
<u>Verlustvortrag:</u>	31.970.525,86	32.042.405,63

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23. Oktober 2020 wurde der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von € 71.879,77 mit den bisherigen Verlusten verrechnet und auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	Vorjahr
	€	€
Instandhaltungskosten	65.344,04	101.244,04
Betriebskosten	75.000,00	28.700,00
Prüfungskosten	12.300,00	12.800,00
Archivierungskosten	10.000,00	10.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	9.202,00	9.095,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	5.500,00	5.500,00
Steuerberatungskosten	2.300,00	2.400,00
Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB	0,00	15.883,10
Personalaufwendungen	15.120,00	3.900,00
Urlaubsverpflichtungen	5.230,00	0,00
Sonstige Verwaltungskosten	20.020,14	29.220,14
	<u>220.016,18</u>	<u>218.742,28</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ist auf der Seite 11 dieses Anhangs dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt gesichert:

	2020	Vorjahr
	€	€
Altschuldenkredite / Nachhaftungsverpflichtung der Stadt Wolmirstedt	3.988.241,31	4.416.475,13
Sonstige Kredite einschließlich KfW-Kredite / Grundbuchliche Sicherung	17.388.259,97	17.487.547,64
	21.376.501,28	21.904.022,77

In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsbeträgen in Höhe von € 98.036,92 (Vorjahr: € 65.999,40) enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgende Darstellung:

	<u>2020</u>		<u>Vorjahr</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Umsatzerlöse aus				
der Hausbewirtschaftung	6.211	99,92	6.138	99,8
der Betreuungstätigkeit	2	0,03	3	0,1
anderen Lieferungen und Leistungen	3	0,05	8	0,1
	6.216	100,0	6.149	100,0

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die folgenden wesentlichen außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Erträge:

	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Erträge aus		
Zuschüssen für Erneuerung von Aufzügen	412.507,90	204.536,14
Zuschüssen zur Herrichtung von Wohnungen	100.182,98	47.200,00
Auflösung von Rückstellungen	15.399,13	8.026,78
abgeschriebenen Mietforderungen	10.948,57	6.445,33
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.596,97	1.754,00
früheren Jahren	3.063,96	0,00
	543.699,51	267.962,25

Die außergewöhnlichen bzw. periodenfremden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2020</u>	<u>Vorjahr</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	7.810,97	18.524,41
Abschreibungen auf Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten	5,21	1.440,68
Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,85
Sonstige Aufwendungen früherer Jahre	0,00	43,89
	7.816,18	20.009,83

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen € 1.534.440,73 (Vorjahr: € 1.240.269,01), davon € 450.000,00 (Vorjahr: € 125.000,00) außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten.

E. Sonstige Angaben

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Im Geschäftsjahr ergab sich gemäß der Bestätigung des steuerlichen Beraters insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Es bestehen keine passiven Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt 11 Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer). Die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche ergibt sich per 31.12.2020 wie folgt:

- 6 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich
- 2 Mitarbeiter im technischen Bereich
- 3 technische Hauswarte

Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde bis zum 30. April 2020 durch den Geschäftsführer, Herrn Gerhard Thiede, Dipl.-Bauingenieur (FH), vertreten. Seit dem 01. Mai 2020 wird die Gesellschaft durch den Geschäftsführer Herrn Klaus Jaenecke, Dipl. Wirt.-Ingenieur (FH), vertreten. Auf die Angaben der Bezüge des Geschäftsführers wird nach Maßgabe des § 286 Abs. 4 HGB (Schutzklausel) verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Marlies Cassuhn ab 09.01.2020	Vorsitzende	Bürgermeisterin der Stadt Wolmirstedt
Dirk Hummelt	Stellvertretender Vorsitzender	Dipl.- Ing. für Elektro- Automatisierungstechnik
Waltraut Boenigk	Mitglied	Sparkassenbetriebswirtin im Ruhestand
Christina Laqua ab 09.01.2020	Mitglied	Dipl. Sozialpädagogin im Ruhestand
Frank Meyer ab 09.01.2020	Mitglied	Bezirksdirektor der ÖSA
Heinz Maspfuhl bis 08.01.2020	Mitglied	Lehrer im Ruhestand
Jürgen Bednorz bis 08.01.2020	Mitglied	Sachbearbeiter Auftragsvergabe
Hans-Rüdiger Lautner bis 08.01.2020	Mitglied	Geschäftsführer

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 2020 € 3.780,00 (Vorjahr: € 3.780,00).

Anteilseigner

Alleiniger Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Wolmirstedt. Forderungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen, unverändert zum Vorjahr, nicht.

Treuhandverpflichtungen

Auf Treuhandkonten für die Fremdverwaltung und auf dem Mietkautionssammelkonto bestehen zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von insgesamt € 509.635,83 (Vorjahr: € 423.800,90).

Nachtragsbericht

Auf der Aufsichtsratssitzung des 1. Quartals 2021 wurde der Umzug der Geschäftsstelle der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Um Standortvorteile zu erlangen, plant die Gesellschaft, ihre Geschäftsstelle in der neuen Gewerbeeinheit im Objekt Samsweger Str. 60 einzurichten. Die notwendigen Umbauarbeiten sollen im Jahr 2021 durchgeführt werden. Im Anschluss soll der Umzug erfolgen.

Im ersten Quartal 2021 sind massive Preissteigerungen bei Baumaterialien zu beobachten. Es herrscht Mangel vor allem bei Holz, Stahl und Dämmstoffen.

Laut Mitteilung des Hauptgeschäftsführers des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe gibt es seit dem vierten Quartal 2020 bei verschiedenen Materialien eine sehr dynamische Preisentwicklung. Holz ist seit September um 15 bis 20 Prozent teurer geworden, Mineralölerzeugnisse um 15 Prozent und Betonstahl sogar um 30 Prozent. Bei Wärmedämmmaterialien sind Preiserhöhungen um rund 50 Prozent zu beobachten, teilweise auch bei Trockenbauprofilen. Es gibt heute bereits Lieferengpässe bis hin zu Lieferstopps. Oft könnten gar keine Dämmstoffe, Holz und PVC-Rohre mehr geordert werden. Es besteht das Risiko von Baustopps und Bauunterbrechungen auf den Baustellen.

Von unseren regionalen Handwerksfirmen wurden diese Aussagen bestätigt. Besonders im Bereich Holz konnten wir bereits Preissteigerungen von teilweise 100 Prozent beobachten. Die Firmen berichten von Lieferengpässen und langen Lieferzeiten. Daher besteht auch bei unseren laufenden und für das nächste Jahr geplanten Bauvorhaben die Gefahr, dass es zu Verzögerungen und enormen Preissteigerungen kommt.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 30.988,67 mit den Verlustvorträgen zu verrechnen und den Saldo auf neue Rechnung vorzutragen.

Wolmirstedt, den 31. März 2021

Geschäftsführung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge/ Umbuchungen €	Abschreibungen auf Zugänge/ Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020 €	Buchwerte 31.12.2020 €	Buchwerte Vorjahr €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	50.128,46	0,00	0,00	0,00	50.128,46	34.140,66	9.572,56	0,00	0,00	0,00	43.713,22	6.415,24	15.987,80
II. <u>Sachanlagen</u>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	78.887.295,56	336.529,23	0,00	0,00	79.223.824,79	34.183.038,69	1.495.397,33 *	0,00	0,00	0,00	35.678.436,02	43.545.388,77	44.704.256,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	644.315,44	0,00	0,00	0,00	644.315,44	415.926,81	11.877,74	0,00	0,00	0,00	427.804,55	216.510,89	228.388,63
3. Grundstücke ohne Bauten	606.346,04	0,00	0,00	0,00	606.346,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	606.346,04	606.346,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	15.824,72	0,00	0,00	0,00	15.824,72	15.821,72	0,00	0,00	0,00	0,00	15.821,72	3,00	3,00
5. Technische Anlagen	76.582,22	0,00	0,00	0,00	76.582,22	76.582,22	0,00	0,00	0,00	0,00	76.582,22	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.690,10	29.330,92	27.589,91	0,00	216.431,11	178.642,03	17.593,10	27.588,34	0,00	0,00	168.646,79	47.784,32	36.048,07
7. Anlagen im Bau	0,00	665.236,84	0,00	184.868,31	850.105,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.105,15	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	184.868,31	0,00	0,00	-184.868,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.868,31
9. Geleistete Anzahlungen	8.520,03	0,00	0,00	0,00	8.520,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.520,03	8.520,03
	80.638.442,42	1.031.096,99	27.589,91	0,00	81.641.949,50	34.870.011,47	1.524.868,17	27.588,34	0,00	0,00	36.367.291,30	45.274.658,20	45.768.430,95
	80.688.570,88	1.031.096,99	27.589,91	0,00	81.692.077,96	34.904.152,13	1.534.440,73	27.588,34	0,00	0,00	36.411.004,52	45.281.073,44	45.784.418,75

* In den Abschreibungen des Geschäftsjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 450.000,00 (Vorjahr: € 125.000,00) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	21.376.501,28	1.358.480,58	20.018.020,70	14.385.507,17	17.388.259,97	GPR
Vorjahr *)	21.904.022,77	1.249.016,24	20.655.006,53	15.352.844,22	3.988.241,31	Bürgschaften
Vorjahr *)					17.487.547,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.028.488,13	2.028.488,13			4.416.475,13	Bürgschaften
Vorjahr	2.031.833,44	2.031.833,44				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.571,40	35.571,40				
Vorjahr	37.830,41	37.830,41				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	358.050,46	358.050,46				
Vorjahr	598.187,13	598.187,13				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.312,51	10.312,51				
Vorjahr	9.038,84	9.038,84				
Gesamtbetrag	23.808.923,78	3.790.903,08	20.018.020,70	14.385.507,17	17.388.259,97	GPR
					3.988.241,31	Bürgschaften
Gesamtbetrag Vorjahr	24.580.912,59	3.925.906,06	20.655.006,53	15.352.844,22	17.487.547,64	GPR
					4.416.475,13	Bürgschaften

*) Bei der Festlegung der Restlaufzeiten ist von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen worden.

GPR = Grundpfandrecht

Die Absicherung durch Bürgschaften wird von der Stadt Wolmirstedt gewährt und erfolgte durch Nachhaftung nach der Übertragung von Altschulden im Rahmen der Umwandlung

Lagebericht der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen mit Firmensitz in Wolmirstedt, Schwimmbadstr. 8. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Wolmirstedt. Das Stammkapital beträgt entsprechend des Gesellschaftsvertrages 256,0 T€.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung, Verpachtung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Wohnungen, Garagen, Gewerberäumen und die anderweitige Nutzung von Gebäuden mit dazugehörigem Grund und Boden. Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Rekonstruktion von Gebäuden, die im Eigentum der Gesellschaft, der Stadt Wolmirstedt, dritter Kommunen oder dritter kommunaler Unternehmen stehen, und die damit verbundene Tätigkeit als Hauptauftraggeber. Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin der Kauf und Verkauf von Gebäuden mit dazugehörigem Grund und Boden sowie die Verwaltung von Wohnungen, Gebäuden und sonstigen Baulichkeiten aller Art, die im Eigentum der Gesellschaft, der Stadt Wolmirstedt, dritter Kommunen oder dritter kommunaler Unternehmen stehen.

Die Tätigkeit des Unternehmens erfolgt zum Zwecke der Sicherung einer wirtschaftlichen und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Wolmirstedt.

Unser Ziel ist dabei die Schaffung und Bereitstellung von langfristig attraktiven Wohnbeständen, um nachfragegerechte Wohnungen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles anbieten zu können.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2020 sehr stark durch diese Einschnitte beeinflusst. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 4,9 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen. Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Die privaten Konsumausgaben gingen im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 5,0 % zurück. Dies war der stärkste Rückgang nach 1970. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft** stellte auch im Jahr 2020 einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung betrug rund 11%.

Das **Bruttoinlandsprodukt** in **Sachsen-Anhalt** ist im Jahr 2020 preisbereinigt um 3,9 % zurückgegangen (Vorjahr +0,2 %). Der Rückgang der Wirtschaftsleistung ist in den Auswirkungen der Corona-Krise und dem damit einhergehenden Shutdown der Wirtschaft begründet. Die Auswirkungen in Sachsen-Anhalt trafen vor allem das

produzierende Gewerbe und den Dienstleistungsbereich. Weniger spürbar waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Baugewerbe mit -0,9 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. (Vorjahr: 45,3 Mio.) Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Die jahresdurchschnittliche **Arbeitslosenquote** stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf rund 5,9 % (Vorjahr: 5,0 %).

Die durchschnittliche **Arbeitslosenquote in Sachsen-Anhalt** lag im Jahr 2020 bei 7,7 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte erhöht. Der Landkreis Börde verzeichnete dabei mit durchschnittlich 5,5 % weiterhin die niedrigste Quote aller Landkreise Sachsens-Anhalts (Vorjahr: 5,1 %). Die Zahl der **Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt** war im Jahr 2020 erneut rückläufig und nahm im Jahresdurchschnitt um 14,2 Tsd. Personen auf 990,9 Tsd. Personen (-1,4 %) ab.

Die **Bevölkerung in Deutschland** ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 nicht weiter gewachsen. Mit 83,2 Mio. Menschen verblieb die Einwohnerzahl auf dem Stand des Vorjahres. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung aufgrund des Geburtendefizits schrumpfen.

Die **Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt** entwickelt sich im Vergleich zum Bundesschnitt weiterhin negativ. Am Ende des Jahres 2019 lebten 2.194.782 Menschen in Sachsen-Anhalt. Das waren 13.539 weniger als im Jahr zuvor. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um 0,61 % (Vorjahr: 0,66 %). Auch 2020 setzte sich diese Tendenz fort. Nach Schätzungen des Statistischen Landesamtes lebten zum Ende des Jahres 2020 in Sachsen-Anhalt 2.182.000 Menschen. Dies bedeutet einen weiteren Rückgang um 0,58 %. Damit hat sich der Bevölkerungsrückgang etwas verlangsamt. Die Bevölkerung im **Landkreis Börde** ist ebenfalls gesunken, wenn auch weniger als im Landesschnitt. Zum Ende des Jahres 2019 betrug die Einwohnerzahl 170.923. Das waren 811 Menschen (-0,47%) weniger als zum Ende 2018. Per 30.06.2020 reduzierte sich die Zahl geringfügig um 0,09 % auf 170.777 Einwohner. Der Landkreis profitierte hier durch eine erhöhte Anzahl an Zuzügen. In der Stadt **Wolmirstedt** reduzierte sich laut Angaben des Statistischen Landesamtes die Einwohnerzahl per 31.12.2019 um 0,82 % auf 11.441 Personen. Per

30.06.2020 ist wieder ein leichter Anstieg um 0,12 % auf 11.455 Personen zu verzeichnen.

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 in Deutschland nicht zu einem Rückgang der Zahl der **Baugenehmigungen** für Wohnungen geführt: Mit 368.400 zum Bau genehmigten Wohnungen stieg die Zahl um 2,2 % gegenüber dem Jahr 2019. In den Zahlen sind sowohl die Genehmigungen für Neubauten als auch für Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden enthalten. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen weiter auf einem hohen Niveau. Sie ist weiterhin höher als die Zahl der Fertigstellungen, was zu einem erhöhten Bauüberhang führt. Im Jahr 2020 lagen die Baupreise um etwa 0,1 % unter denen des Vorjahres. Dies ist jedoch einzig der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung geschuldet. Ohne diese wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden verteuerten sich um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs des Unternehmens

2.1 Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete unsere Gesellschaft 1.486 Wohnungen (Vorjahr: 1.545) sowie zehn Gewerbeeinheiten und neun Garagen. Die Anzahl der Wohnungen hat sich aufgrund von Zusammenlegungen von Wohnungen (4), durch Umwidmung in Gewerbe (1) sowie durch den Abgang von 28 Wohnungen im Objekt Samsweger Str. 60 um insgesamt 33 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr reduziert. 26 Wohnungen in den Objekten Triftstr. 16 und 26 wurden stillgelegt und werden daher nicht mehr zum bewirtschafteten Bestand gerechnet. Weiterhin bewirtschaftete die Gesellschaft unverändert zum Vorjahr 199 Kfz-Stellplätze sowie 7 Rollatorenboxen.

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 2020 6.210,8 T€ (Vorjahr: 6.137,5 T€). Die Erlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 73,3 T€ gestiegen. Dies ist vor allem auf die höheren Sollmieten sowie auf die gestiegenen Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 32,2 T€ gestiegen. Die Sollmieten konnten insgesamt um 43,3 T€ gesteigert werden. Durch die Stilllegung des Objektes Triftstr. 26 reduzierten sich die Sollmieten zunächst um 21,9 T€. Dies konnte jedoch durch Mieterhöhungen nach Modernisierungen, insbesondere an den Objekten Julius-Bremer-Str. 4 - 5 (+23,1 T€) und August-Bebel-

Str. 27a - h (+15,6 T€) kompensiert werden und so insgesamt eine Steigerung erzielt werden.

Die Sollmieten für PKW-Stellplätze, Gewerbeeinheiten und sonstige Mieteinheiten haben sich um insgesamt 2,0 T€ erhöht. Die Erlöse der Gästewohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen (+6,7 T€). Die Erlöse aus Mieterbelastungen für durchgeführte Instandhaltungen sind hingegen im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (-0,9 T€).

Die leerstandsbedingten **Erlösschmälerungen** im Jahr 2020 betrugen 706,1 T€ (Vorjahr: 705,4 T€). Die Erlösschmälerungen sind somit im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Die Leerstandsquote im eigenen Bestand der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2020 15,3 % (Vorjahr: 18,6 %) bezogen auf die Anzahl der Leerstandswohnungen. Die Anzahl der leer stehenden Wohnungen betrug per 31. Dezember 2020 227 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist somit im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 Prozentpunkte gesunken. Dies resultiert vor allem aus dem Abgang der Leerwohnungen des Objektes Samsweger Straße 60 und der stillgelegten Wohnungen der Objekte Triftstr. 16 und 26. Dadurch reduzierte sich die Anzahl der Leerwohnungen um 54. Unabhängig davon konnte die Zahl der Leerwohnungen um weitere 7 Wohnungen durch eine verbesserte Vermietung reduziert werden.

2.2 Betreuungstätigkeit

Für die Stadt Wolmirstedt wurde am Stichtag 31. Dezember 2020 im Ortsteil Farsleben ein Objekt mit fünf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten verwaltet. Für einen Privateigentümer in Meitzendorf wurde die Verwaltung zum 30.06.2020 beendet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verwalteten Einheiten um 5 reduziert.

2.3 Laufende Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die 2018 begonnene **Sanierung** des Objektes **August-Bebel-Str. 27a - h** abgeschlossen. Die Sanierung umfasste u.a. die Erneuerung der Balkone, die Sanierung der Fassade und des Daches, die Dämmung der Keller- und obersten Geschoßdecke, die hydraulische Sanierung der Heizungsanlage, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Maßnahmen zur Verbesserung des

Brandschutzes sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser. Im Geschäftsjahr wurden noch einmal 327 T€ (Vorjahr 1.374 T€) investiert.

Für die weitere **Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände** hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 1.230,7 T€ Eigenmittel (Vorjahr: 1.388,9 T€) eingesetzt. Die Verbesserung der Wohnungsausstattungen, insbesondere die Modernisierung von Bädern und Elektroanlagen, die Erneuerung von Bodenbelägen sowie von Wohnungsinventuren standen im Vordergrund der Instandsetzungsmaßnahmen. Im Objekt Samsweger Str. 54 - 57 wurden die Erneuerung der Aufzüge und der Umbau der Eingangsbereiche abgeschlossen. In diese Maßnahme sind 593,3 T€ der Instandhaltungsaufwendungen geflossen (Vorjahr: 281 T€). Von der Investitionsbank Sachsen-Anhalt erhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr Zuschüsse aus dem Aufzugsprogramm für das Objekt Samsweger Str. 54 - 57 in Höhe 371,3 T€. Zuschüsse in Höhe von 41,2 T€ für diese Maßnahme sind noch offen und werden im nächsten Jahr nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Sanierung im Objekt Samsweger Str. 60 begonnen. In diesem Objekt entstehen aus den ehemals 28 1-Zimmer-Appartments 16 altengerechte 2-Raum-Wohnungen mit modernem Standard und ebenerdigem Komfort. Neben dem Anbau eines Aufzuges mit neuem Eingangsbereich erfolgt der Anbau geräumiger Balkone. In der ehemaligen Heizstation wird eine Gewerbeeinheit neu errichtet. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Mitte des Jahres 2021 geplant, die Gewerbeeinheit wird Anfang 2022 fertig gestellt. Im Geschäftsjahr sind Baukosten in Höhe von 665,2 T€ investiert worden (Vorjahr: 118,0 T€). Die Gesamtinvestitionskosten für das Objekt werden voraussichtlich 2.560 T€ betragen.

In die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat die Gesellschaft im Jahr 2020 insgesamt 29,3 T€ investiert. Die Investitionen erfolgten zum überwiegenden Teil in die Erneuerung der Serveranlage.

Die Stadt Wolmirstedt hatte im Jahr 2017 begonnen, für die im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke die Ausgleichsbeiträge nach §154 BauGB zu erheben. Dafür hatte die Gesellschaft im Jahr 2017 Rückstellungen in Höhe von insgesamt 99,7 T€ gebildet. Im Geschäftsjahr 2018 und 2019 wurden aufgrund von Ablösevereinbarungen bereits Ausgleichsbeträge in Höhe von 84 T€ an die Stadt Wolmirstedt gezahlt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die verbliebenen Grundstücke Ablösevereinbarungen über einen Gesamtbetrag von 11,6 T€ getroffen. Damit sind sämtliche Ausgleichsbeträge abgegolten.

2.4 Entwicklung der Mietrückstände

Am 31. Dezember 2020 bestanden Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von 23,1 T€ (Vorjahr 15,3 T€). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von 7,8 T€ (Vorjahr: 18,5 T€) abgeschrieben. Abschreibungen auf Forderungen aus Betriebs- und Heizkosten erfolgten nicht (Vorjahr: 1,4 T€). Die pauschale Wertberichtigung auf die Mietforderungen besteht wie im Vorjahr in Höhe von 70 T€. Die Summe der Mietforderungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr somit um 7,8 T€ erhöht.

2.5 Personalbereich

Zum 1. Mai 2020 hat ein Wechsel des Geschäftsführers stattgefunden. Bis zum 30.04.2020 wurde die Gesellschaft durch Herrn Gerhard Thiede vertreten. Seit dem 1. Mai 2020 ist Herr Klaus Jaenecke Geschäftsführer der Gesellschaft.

Am 31. Dezember 2020 waren für die Gesellschaft tätig:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Geschäftsführer |
| 2 | Mitarbeiter/in Technische Abteilung |
| 3 | Technische Hauswarte |
| 4 | Mitarbeiterinnen Wohnungswirtschaft |
| 2 | Mitarbeiterinnen Buchhaltung |

3. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2020 waren die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft stets geordnet. Der vom Aufsichtsrat bestätigte Wirtschaftsplan wurde umgesetzt.

3.1 Vermögenslage

Die **Vermögens- und Kapitalstruktur** des Unternehmens zeigt folgendes Bild:

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Aktiva				
Anlagevermögen	45.281,1	92,93	45.784,4	92,55
Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.443,2</u>	<u>7,07</u>	<u>3.683,7</u>	<u>7,45</u>
	48.724,3	100,00	49.468,1	100,00
Passiva				
Eigenkapital	24.608,2	50,50	24.577,2	49,68
Rückstellungen	220,0	0,45	218,7	0,44
Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<u>23.896,0</u>	<u>49,04</u>	<u>24.672,2</u>	<u>49,88</u>
	48.724,3	100,00	49.468,1	100,00

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Eigenkapitalquote	<u>24.608,2</u>		<u>24.577,2</u>	
	48.724,3 =	50,50	49.468,1 =	49,68
Anlagenintensität	<u>45.281,1</u>		<u>45.784,4</u>	
	48.724,3 =	92,93	49.468,1 =	92,55
Fremdkapital- kostensatz	<u>538,5</u>		<u>579,3</u>	
	21.376,5 =	2,52	21.904,0 =	2,64
Verschuldungs- grad	<u>21.376,5</u>		<u>21.904,0</u>	
	24.608,2 =	86,87	24.577,2 =	89,12

Das Geschäftsjahr 2020 konnte mit einem **positiven Jahresergebnis** abgeschlossen werden. Der Jahresüberschuss betrug 31,0 T€ (Vorjahr: 71,9 T€). Durch den Jahresüberschuss erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft in gleicher Höhe. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 503,3 T€ vermindert. Die getätigten Investitionen betrugen 1.031,1 T€. Demgegenüber standen Anlagenabgänge in Höhe von insgesamt 27,6 T€, welche die Betriebs- und Geschäftsausstattung betrafen.

Die getätigten Abschreibungen betrugen im Geschäftsjahr 1.534,4 T€. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 450 T€ getätigt (Vorjahr: 125 T€). Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 527,5 T€ verringert. Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.252,5 T€ standen Kreditneuaufnahmen in Höhe von 725 T€ gegenüber. Die im Jahr 2020 ausgezahlten Darlehensmittel betrafen den Umbau des Objektes Samsweger Str. 60.

Die Fremdkapitalkosten konnten im Geschäftsjahr 2020 erneut reduziert werden. Für ein KfW-Darlehen erfolgte bei Ablauf der Zinsbindung im April 2020 die Umschuldung in ein Hausbankdarlehen mit deutlich reduziertem Zinssatz. Für ein weiteres Darlehen konnte ab Juli 2020 ein um mehr als 3% gesenkter Zinssatz vereinbart werden. Für Kreditneuaufnahmen sind die Zinsen noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Des Weiteren wurden die neu aufgenommenen Darlehen nur sukzessive bzw. erst zum Ende des Jahres abgerufen. Somit sind die Zinsen nicht im gesamten Geschäftsjahr für die komplette Darlehenssumme berücksichtigt. Der Grad der Verschuldung hat sich zum Vorjahr verringert, da sich die Fremdmittel reduziert haben und das Eigenkapital leicht angestiegen ist.

3.2 Finanzlage

Die **Kapitalflussrechnung** des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	31		72	
Abschreibungen (verr. mit Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	1.534		1.240	
=Cashflow nach DVFA /SG		1.565		1.312
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0		-9	
Veränderungen der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte	103		-29	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	-4		-5	
Veränderung sonstige Aktiva	-61		23	
Veränderung sonstige Passiva	-243		17	
Zinserträge/Zinsaufwendungen	537	332	576	573
=Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.897		1.885
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens nachträglich als Anschaffungskostenminderung (Abgang) erfasste Zuschüsse für Baumaßnahmen im Anlagevermögen	0		81	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (verrechnet mit Zuschüssen)	0		295	
Erhaltene Zinserträge	-1.031		-1.520	
	2		3	
=Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.029		-1.141
planmäßige Tilgungen	-1.253		-1.177	
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschüsse)	0		-295	
Gezahlte Zinsen	-539		-579	
Darlehensaufnahme	725		1.600	
=Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.067		-451
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		-199		293
		1.788		1.495
=Finanzmittelbestand am 31.12.		1.589		1.788

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 12 T€ auf 1.897 T€ geringfügig erhöht. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war beeinflusst durch die im Vergleich zum Vorjahr um 294 T€ höheren Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Der Jahresüberschuss hat sich hingegen um 41 T€ auf 31 T€ reduziert. Die unfertigen Leistungen und Vorräte haben sich zum Vorjahr um 103 T€ vermindert. Dies resultiert aus geringeren Ausgaben für Betriebs- und Heizkosten. Die Einnahmen aus Vorauszahlungen der Mieter sind im Vergleich zum Vorjahr um 4 T€ geringfügig gesunken. Der Bestand an sonstiger Passiva hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 243 T€ vermindert; der Bestand an sonstiger Aktiva hat sich um 61 T€ erhöht. Diese Faktoren wirkten sich negativ auf den Cashflow aus. Im Gegenzug hatten die um 39 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen einen positiven Einfluss auf den Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 um 112 T€ auf -1.029 T€ erhöht. Dies resultiert vor allem aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen. Diese waren um 489 T€ niedriger als in 2019.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 616 T€ auf -1.067 T€. Den Mittelabflüssen durch planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 1.253 T€ und Zinszahlungen in Höhe von 539 T€ standen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 725 T€ gegenüber.

Die **Liquidität** und die **Effektivverschuldung** stellen sich wie folgt dar:

	<u>31. Dezember 2020</u>		<u>31. Dezember 2019</u>	
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Liquidität 1. Grades	1.589,0		1.787,6	
Barliquidität	4.088,0	= 38,87	4.225,7	= 42,30
Liquidität 2. Grades	3.440,6		3.681,4	
Einzugsliquidität	4.088,0	= 84,16	4.225,7	= 87,12
Effektivverschuldung in TEUR	20.455,4		20.990,6	

Die Liquidität 1. Grades hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr zwar um 137,7 T€ gesunken. Die liquiden Mittel haben sich jedoch ebenfalls reduziert, um 198,6 T€ auf 1.589,0 T€.

Die Liquidität 2. Grades hat sich zum Vorjahr ebenfalls vermindert, und liegt mit 84,16% weiterhin unter 100%. Zu berücksichtigen ist, dass in den kurzfristigen Verbindlichkeiten die planmäßigen Darlehenstilgungen des Folgejahres in Höhe von 1.358,5 T€ enthalten sind (im Vorjahr 1.249,0 T€). Diese erhöhen sich planmäßig jedes Jahr aufgrund der vereinbarten annuitätischen Ratenzahlung. Die Darlehensraten werden branchenüblich aus den Mieteinnahmen des Folgejahres bedient.

Die Effektivverschuldung ist im Vergleich zum Vorjahr um 535,2 T€ gesunken. Die Kreditneuaufnahmen waren im Jahr 2020 um 527,5 T€ geringer als die Darlehenstilgungen. Die Gesamtverbindlichkeiten haben sich um 774,8 T€ verringert, dem gegenüber standen um 240,9 T€ geringere liquide Mittel und Forderungen, was insgesamt zu einer Reduzierung der Effektivverschuldung führte.

Im Rahmen der verfügbaren Einnahmen wurden die Ausgaben regelmäßig überwacht und gesteuert. Das Unternehmen war zu jeder Zeit in der Lage, seine fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen.

3.3 Ertragslage

Die **Ertragslage** des Unternehmens zeigt folgendes Bild:

	2020 T€	in % der Betriebs- leistung	2019 T€	in % der Betriebs- leistung	Verände- rung T€
Umsatzerlöse	6.216	92,7	6.149	94,4	67
Bestandsveränderung	-105	-1,6	29	0,4	-134
sonstige betriebliche Erträge	593	8,9	338	5,2	255
Betriebsleistung	6.704	100,0	6.516	100,0	188
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.615	53,9	3.626	55,6	-11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	539	8,0	579	8,9	-40
Personalaufwand	743	11,1	741	11,4	2
Abschreibungen	1.084	16,2	1.115	17,1	-31
Erfolgsunabhängige Steuern	128	1,9	124	1,9	4
Andere Sachaufwendungen	141	2,1	162	2,5	-21
Betriebsaufwand	6.250	93,2	6.347	97,4	-97
Betriebsergebnis	454	6,8	169	2,6	285
Finanzergebnis	2	0,0	3	0,0	-1
Neutrale Erträge	25	0,4	25	0,4	0
Neutrale Aufwendungen	450	6,7	125	1,9	325
Neutrales Ergebnis	-425	-6,3	-100	-1,5	-325
Jahresergebnis	31	0,5	72	1,1	-41

Das Jahresergebnis 2020 weist einen Überschuss in Höhe von 31 T€ (Vorjahr: 72 T€) aus. Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 41 T€ verringert, was vor allem auf die Veränderung des neutralen Ergebnisses um -325 T€ zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis konnte um 285 T€ gesteigert werden.

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 67 T€ gesteigert werden. Dies resultiert vor allem aus den gestiegenen Sollmieten für Wohnungen (+43 T€) sowie den erhöhten Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+32 T€). Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Erlösschmälerungen insgesamt waren um 10 T€ höher als im Vorjahr,

was vor allem auf die Erlösschmälerungen auf Heiz- und Betriebskostenabrechnungen (+9 T€) zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 255 T€ gestiegen. Dies resultiert vornehmlich aus den erhaltenen Zuschüssen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt für die Erneuerung von Aufzügen und für die Herrichtung leerstehenden Wohnraums. Die insgesamt im Jahr 2020 verbuchten Zuschüsse betrugen 513 T€.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren im Vergleich zum Vorjahr insgesamt leicht vermindert, um 11 T€. Dabei lagen die Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung um 93 T€ über denen des Vorjahres. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 109 T€ gesunken. Die sonstigen Aufwendungen haben sich leicht erhöht (+5 T€). Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 40 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 21 T€ reduziert werden.

Das Finanzergebnis ist zum Vorjahr leicht vermindert, um 1 T€. Das geringe Finanzergebnis basiert auf dem weiterhin bestehenden Niedrigzinsumfeld. Zinsen für liquide Mittel können nicht mehr erzielt werden.

Die neutralen Erträge betrugen im Geschäftsjahr, unverändert zum Vorjahr, 25 T€. Neutrale Aufwendungen wurden in Höhe von 450 T€ verbucht. Diese betreffen die getätigten außerplanmäßigen Abschreibungen für das Objekt Samsweger Str. 68-73. Das neutrale Ergebnis hat sich somit im Geschäftsjahr um 325 T€ im Vergleich zum Vorjahr verringert.

C. Prognosebericht

Für die nächsten zwei Jahre erwarten wir eine positive Unternehmensentwicklung. Um die Ertragslage des Unternehmens weiter zu verbessern, finden umfangreiche Bestandsinvestitionen statt. Weiterhin werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Mietanpassungen vorgenommen. Bei Neuvermietung erfolgen Mietanpassungen im Rahmen der Marktmöglichkeiten in Abhängigkeit vom jeweiligen Ausstattungsstandard.

Unser Bestreben ist es, die Erlösschmälerungen in den nächsten Jahren kontinuierlich zu reduzieren. Voraussetzung dafür und Ziel unserer Geschäftstätigkeit sind die Intensivierung der Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes, verbunden mit einer Intensivierung des Marketings der Gesellschaft. Weiterhin wird sich der Anteil der barrierearmen bzw. –freien Wohnungen weiter erhöhen, um die Nachfragesituation zu befriedigen sowie den Mieterwechsel im Wohnungsbestand zu reduzieren.

Die im Jahr 2020 abgeschlossene Erneuerung der Aufzüge im Objekt Samsweger Str. 54 – 57 und die ebenerdige Gestaltung der Eingangsbereiche war ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Damit sind weitere 157 Wohnungen unseres Bestandes barrierefrei erreichbar. Weiterhin werden der Anbau des Aufzuges und die barrierefreie Gestaltung im Objekt Samsweger Str. 60 fortgeführt. Diese Arbeiten werden im Jahr 2021 abgeschlossen. Durch diese Maßnahmen erhalten noch einmal 16 Wohnungen eine barrierefreie Erreichbarkeit.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde mit der Planung der Modernisierung des Gebäudes Samsweger Str. 68 – 73 begonnen. Bis Ende 2022 soll die Sanierung und Modernisierung, inkl. Schaffung barrierefreier bzw. –armer Zugänge, der 59 Wohnungen erfolgen. Für diese Wohnungen kann bereits jetzt eine große Nachfrage verzeichnet werden, sodass wir davon ausgehen, alle Wohnungen vermieten zu können.

Aber auch unabhängig vom Alter der Mieter erfahren wir eine zunehmende Nachfrage nach gut ausgestatteten und hochwertigen Wohnungen. Diesem Bedarf gilt es Rechnung zu tragen und den vorhandenen leerstehenden Wohnraum qualitativ hochwertig zu sanieren und zu modernisieren. Nur so wird es möglich sein, einen nachhaltig hohen Vermietungsstand zu erzielen und zu halten.

Die Sanierungsmaßnahme des Objekts August-Bebel-Str. 27a-h wurde im Geschäftsjahr 2020 beendet. Hier haben umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Unter anderem wurden die Balkone erneuert und vergrößert, die Fassade

neu gestaltet, RWA-Anlagen eingebaut, die Elektroschächte brandschutzgerecht verkleidet sowie die Treppenhäuser malermäßige instandgesetzt und die Bodenbeläge erneuert. Die vorhandenen Leerwohnungen wurden umfangreich saniert und damit marktkonform hergerichtet. Die Herrichtung der Leerwohnungen wurde zum Teil durch das Förderprogramm „Wohnraum herrichten“ der Investitionsbank Sachsen-Anhalt bezuschusst. Durch all diese Maßnahmen können wir weitere attraktive Wohnungen im Stadtzentrum von Wolmirstedt zur Verfügung stellen. In Folge der Sanierungsmaßnahme konnte der Leerstand in diesem Objekt reduziert werden.

Die Instandhaltungskosten sind für das Geschäftsjahr 2021 mit etwa 1.100 T€ veranschlagt und sollen hauptsächlich den Kernbestand unserer Wohnungen erhalten und verbessern. Für die Sanierung von leerstehenden Wohnungen sind ein Teil der Instandhaltungskosten in Höhe von 600 T€ eingeplant.

Die Belastungen aus dem Kapitaldienst werden sich in den kommenden Jahren durch die bereits getätigten und folgenden Finanzierungen von Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Die Maßnahmen betreffen überwiegend Wohnobjekte, bei denen derzeit ein hoher Leerstand besteht. Durch die aufgrund der Modernisierung erreichte Leerstandsreduzierung wird der Kapitaldienst zum Großteil aus den erhöhten Einnahmen bedient werden. Hier ist speziell das Objekt Samsweger Str. 68 – 73 zu nennen.

Bei der Anschlusszinsvereinbarung für ein Darlehen ab April 2021 konnte eine wesentliche Zinsverminderung erreicht werden, wodurch eine schnellere Tilgung des Darlehens ermöglicht wird.

Auf Grund der Planungsrechnungen rechnen wir für die Jahre 2021 und 2022 mit positiven Jahresergebnissen.

D. Chancen- und Risikobericht

Unsere Gesellschaft hat Frühwarnsignale definiert, damit wirtschaftliche und rechtliche Risiken rechtzeitig erkannt werden können. Die Risikoüberwachung umfasst wöchentliche bzw. monatliche Auswertungen der Kündigungen, der Leerstandsentwicklung, des Instandhaltungsbudgets, des Bearbeitungsstandes der Mietforderungen bzw. des Mahnwesens, die Überwachung der Kreditlaufzeiten und Konditionen sowie diverse Plan-Ist-Vergleiche.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Portfolioanalyse eine systematische und regelmäßige Bewertung der einzelnen Wohnimmobilien, um Risiken in den einzelnen Beständen rechtzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist derzeit eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens auf Grund des Zinsänderungsrisikos nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

Bei auslaufenden Zinsvereinbarungen werden grundsätzlich Zinsfestschreibungen für die gesamte Restlaufzeit vorgenommen, um das niedrige Zinsniveau zu sichern. Dadurch können die Raten für den Kapitaldienst teilweise verringert werden, um so eine Verbesserung der Liquidität herbeizuführen. Möglichkeiten zur Darlehensprolongation über Forward-Darlehen werden dabei ebenfalls geprüft.

Risiken für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ergeben sich insbesondere aus der demographischen Entwicklung der Stadt Wolmirstedt. Prognosen zufolge steigt der Leerstand bis 2030 in Sachsen-Anhalt landesweit auf 17 Prozent. Zum einen aufgrund sinkender Nachfrage durch Wegzug und des Geburtendefizits. Zum anderen wegen des qualitativ hochwertigen Neubaus, der trotz hoher Leerstände stattfindet.

In der aktuell vorherrschenden Corona-Pandemie konnte bislang durch politische Entscheidungen wie das Kurzarbeitergeld, die befristete Umsatzsteuersenkung oder das Wohngeld die Wohnsicherheit aufrechterhalten werden. Bei einem Anhalten der Pandemie werden sich die Aussichten in der Wohnungswirtschaft eintrüben. Es drohen sinkende Realeinkommen, verbunden mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, die sich negativ auf die Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum auswirken.

Am 31. Dezember 2020 standen in unserer Gesellschaft 227 Wohnungen leer (Vorjahr: 288). Die Zahl der Leerwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 61 Wohnungen verringert, 54 davon durch Abgang und Stilllegung von Objekten. Im Geschäftsjahr 2020 konnten 159 Neuverträge für Wohnungen abgeschlossen werden. Dem gegenüber standen 149 Kündigungen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden zunehmenden Alterung der Bevölkerung wird es immer schwieriger werden, frei werdende Wohnungen kurzfristig wieder zu vermieten. Bereits jetzt ist zu beobachten, dass eine Vielzahl der Wohnungskündigungen aufgrund von Tod oder Umzug ins Pflegeheim erfolgt. Um dennoch den Wohnungsleerstand zu reduzieren wird konsequent die Modernisierung des Bestandes fortgeführt. Hierzu werden im Zeitraum 2021 – 2025 insgesamt 15 Mio. € investiert. Gleichzeitig sollen durch die Intensivierung von Marketingmaßnahmen neue Mieter aus dem Umland, insbesondere aus Magdeburg, gewonnen werden.

Die Bestandsmodernisierung wird auch die große Nachfrage nach gut ausgestatteten bzw. barrierefreien Wohnungen in der Stadt Wolmirstedt berücksichtigen. Daneben wird der Sanierung von frei werdenden Wohnungen eine weitere wichtige Rolle bei der Reduzierung des Leerstandes zukommen.

Neben den Investitionsmaßnahmen ist auch der erfolgreiche Wettbewerb mit anderen Vermietern in Wolmirstedt ein wichtiges Kriterium. Weiterhin müssen zukünftig auch Angebote von Dienst- und Pflegeleistungen offeriert werden, da viele Mieter entsprechende Dienstleistungen rund um das Wohnen nachfragen. Hier werden wir mit Hilfe eines Kooperationspartners passende Möglichkeiten suchen und zukünftig anbieten, um so unseren Mietern ein besseres Wohnerlebnis bieten zu können.

Die Politik in Sachsen-Anhalt unterstützt mit verschiedenen Zuschussprogrammen die Sanierung von Wohnungen und die Herstellung einer barrierearmen Erreichbarkeit. Dies gibt uns als Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen zu reduzieren und eine bessere Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu erreichen.

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, verbunden mit Zuschussprogrammen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, ist das quantitative Niveau der Bautätigkeit in der Region weiterhin hoch. Das hohe Niveau führte in den letzten Jahren zu einem kontinuierlichen Anstieg der Kosten für Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungstätigkeiten. Zudem wird es immer schwieriger, qualifizierte Baufirmen mit freien Kapazitäten zu finden. Hier besteht das Risiko, dass trotz Ausgabe von Zuschüssen, die zügige und kostengünstige Modernisierung von Wohnraum gehemmt wird.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohnhäusern, an den Brandschutz sowie die Schaffung der Infrastruktur zur Unterstützung der Elektromobilität nehmen stetig zu und führen zu Kostensteigerungen. Dies betrifft insbesondere Objekte, die Anfang der Neunziger Jahre umfassend saniert wurden und nun erneut in großem Umfang modernisiert werden müssen.

Um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern, werden wir auch zukünftige Planungen danach ausrichten, altersgerechte, barrierearme/-freie und gut ausgestattete Wohnungen anbieten zu können. Neben der Schaffung von barrierearmen/-freien Wohnungen, sind Maßnahmen zur Energieeffizienz unsere Investitionsschwerpunkte.

E. Nachtragsbericht

Auf der Aufsichtsratssitzung des 1. Quartals 2021 wurde der Umzug der Geschäftsstelle der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Um Standortvorteile zu erlangen, plant die Gesellschaft, ihre Geschäftsstelle in der neuen Gewerbeeinheit im Objekt Samsweger Str. 60 einzurichten. Die notwendigen Umbauarbeiten sollen im Jahr 2021 durchgeführt werden. Im Anschluss soll der Umzug erfolgen.

Im ersten Quartal 2021 sind massive Preissteigerungen bei Baumaterialien zu beobachten. Es herrscht Mangel vor allem bei Holz, Stahl und Dämmstoffen.

Laut Mitteilung des Hauptgeschäftsführers des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe gibt es seit dem vierten Quartal 2020 bei verschiedenen Materialien eine sehr dynamische Preisentwicklung. Holz ist seit September um 15 bis 20 Prozent teurer geworden, Mineralölerzeugnisse um 15 Prozent und Betonstahl sogar um 30 Prozent. Bei Wärmedämmmaterialien sind Preiserhöhungen um rund 50 Prozent zu beobachten, teilweise auch bei Trockenbauprofilen. Es gibt heute bereits Lieferengpässe bis hin zu Lieferstopps. Oft könnten gar keine Dämmstoffe, Holz und PVC-Rohre mehr geordert werden. Es besteht das Risiko von Baustopps und Bauunterbrechungen auf den Baustellen.

Von unseren regionalen Handwerksfirmen wurden diese Aussagen bestätigt. Besonders im Bereich Holz konnten wir bereits Preissteigerungen von teilweise 100 Prozent beobachten. Die Firmen berichten von Lieferengpässen und langen Lieferzeiten. Daher besteht auch bei unseren laufenden und für das nächste Jahr geplanten Bauvorhaben die Gefahr, dass es zu Verzögerungen und enormen Preissteigerungen kommt.

Wolmirstedt, den 31. März 2021



Klaus Jaenecke
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wolmirstedt

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten Internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 14. Mai 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

