

Jahresabschluss

zum 31.12.2020

**Grundstücksgesellschaft
Stadt Schönberg mbH
(GGS)**

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2020
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2020
- Anhang zum 31.12.2020
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
- Entwicklung des Anlagevermögens 2020
- Verbindlichkeitsspiegel 2020

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

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

	- EUR -	- EUR -	Vorjahr - EUR -
1. Umsatzerlöse		1.688.789,44	1.660.789,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-14.511,63	12.597,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		29.206,02	35.110,98
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-812.188,16	-800.597,60
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-12.177,60		-12.268,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-281,51	-12.459,11	-466,06

6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-229.040,65	-226.940,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-195.565,83	-181.167,41
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.933,01	3.256,71
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-77.418,17	-92.240,08
		-----	-----
10. Ergebnis nach Steuern		379.744,92	398.073,84
11. Sonstige Steuern		-17.060,66	-17.060,66
		-----	-----
12. Jahresüberschuss		<u>362.684,26</u>	<u>381.013,18</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

ANHANG zum Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,
mit Sitz in	Schönberg/Mecklenburg,
Geschäftsadresse	19205 Gadebusch, Steinstraße 18,
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3963

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17.07.2015.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB, die Bilanzierung erfolgt gemäß § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Buchführung erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“.

C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 24 und 41 Jahren. Die zum 01.01.1994 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 3.851,5 führten.

Bei den Außenanlagen wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 30 Jahren ausgegangen.

Sofern im Geschäftsjahr Vermögensgegenstände zugehen, erfolgt die Abschreibung pro rata temporis.

Beim **Umlaufvermögen** werden unter der Position „unfertige Leistungen“ noch gegenüber den Mietern abzurechnende Betriebskosten ausgewiesen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten aktiviert.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** wurde unverändert fortgeführt und wird in den folgenden Geschäftsjahren plangemäß aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendung gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem in der Anlage 1 des Anhangs dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ mit T€ 539,2 (Vorjahr T€ 553,7) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Unter den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** werden keine Forderungen und Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung, aus Grundstücksverkäufen, aus Versicherungsentschädigungen und Guthabenbeträge gegenüber den Versorgern enthalten. Diese Forderungen sind grundsätzlich kurzfristig, d. h. die Laufzeiten liegen unter einem Jahr. Die Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken umfasst die letzte Rate für 2021 von 8.262,50 €.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 1.030,1 (Vorjahr: T€ 898,2) erhöhten sich um T€ 139,9.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 126,9 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

Passiva

Das „Gezeichnete Kapital“ wurde laut Gesellschafterbeschluss vom 04.05.2017 um € 35,41 auf € 25.600,00 erhöht. Die Änderung wurde am 20.06.2017 im Handelsregister eingetragen.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 362,7 gestiegen, beträgt T€ 4.282,6 (Vorjahr: T€ 3.919,9) und erhöhte sich von 41,9 % auf 46,18 % der Bilanzsumme.

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungskosten	2.600,00	2.538,00	62,00	7.000,00	7.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.000,00	12.606,45	1.393,55	14.000,00	14.000,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	350,00	322,60	27,40	350,00	350,00
	<u>16.950,00</u>	<u>15.467,05</u>	<u>1.482,95</u>	<u>21.350,00</u>	<u>21.350,00</u>

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 des Anhangs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 3.984,8 (Valuta 31.12.2020: T€ 2.373,6) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2020: T€ 1.784,3) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft erzielte weder außergewöhnliche Erträge noch hatte sie außergewöhnliche Aufwendungen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Höhe und die Zusammensetzung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind aus dem Anlagenspiegel Anlage 1 zum Anhang ersichtlich.

F. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Die **latenten Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2020, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine passive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 34 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt

andererseits über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2020, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2021 bis 2025 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 166 begründet (Annahmen w.o.), welche die passive Steuerabgrenzung auf Grund der Bewertungsunterschiede überkompensiert. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009. Der Vertrag ist jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündbar.

Mitarbeiteranzahl

In der Gesellschaft waren eine nebenberufliche Geschäftsführerin und bis zum 31.7.2020 ein geringfügig Beschäftigter tätig. Die Gesellschaft verfügt über kein weiteres Personal.

Organe

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 11,3.

Aufsichtsrat bis 26.01.2020:

Rainer Jörke	Dachdecker	Vorsitzender
Jörg Burmeister	Dipl. Ing. Agrarwirtschaft	stellv. Vorsitzender
Sybille Hartmann	Servicekraft	Schriftführerin
Marian Stickle	Bauingenieur	
Günther Krüger	Rentner	
Michael Lange	Bergmann	
Marian Waszkiewicz	KFZ-Mechaniker	

Aufsichtsrat ab 27.01.2020:

Sebastian Busse	Kriminalbeamter	Vorsitzender
Michael Heinze	Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender
Felix Oeser	Dipl. Ingenieur	Schriftführer
Ronny Freitag	Wirtschaftsjurist	stellv. Schriftführer
Jörn Stange	Finanzbeamter	
Daniel Schwabe	Leitender Angestellter	
Christian Zwiebelmann	Leitender Angestellter	

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betragen T€ 0,6.

Der Abschlussprüfer erhält für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 T€ 7,7 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbracht, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

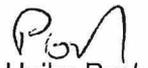
Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 285 Nr. 33 HGB berichtspflichtig wären.

Ergebnisverwendung

Der Vorjahresüberschuss war lt. Gesellschafterbeschluss vom 15.06.2020 als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresüberschuss des Berichtsjahres als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

Gadebusch, 09.09.2021



Heike Post
Geschäftsführerin

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschEntwicklung des Anlagevermögens 2020

	<u>Bruttowerte</u>				<u>Nettowerte</u>			
	<u>Anschaffungs-</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Umbuchung</u>	<u>Stand</u>	<u>kumulierte</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Buchwert</u>
	<u>kosten</u>					<u>Abschreibung</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>Stand</u>					<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>01.01.2020</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	
I. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.418.425,23	42.022,65	0,00	0,00	17.460.447,88	-9.821.242,48	7.639.205,40	7.826.223,40
2. Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	0,00	29.663,22	0,00	29.663,22	29.663,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.341,10	0,00	0,00	0,00	8.341,10	-8.341,10	0,00	0,00
	<u>17.456.429,55</u>	<u>42.022,65</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.498.452,20</u>	<u>-9.829.583,58</u>	<u>7.668.868,62</u>	<u>7.855.886,62</u>

Kumulierte Abschreibungen

	<u>Stand</u>	<u>Abschreibungen</u>	<u>Abgänge</u>	<u>Zuschreibung</u>	<u>Stand</u>
	<u>01.01.2020</u>	<u>2020</u>			<u>31.12.2020</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>			<u>EUR</u>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	-9.592.201,83	-229.040,65	0,00	0,00	-9.821.242,48
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.341,10	0,00	0,00	0,00	-8.341,10
	<u>-9.600.542,93</u>	<u>-229.040,65</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-9.829.583,58</u>

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, GadebuschVerbindlichkeitspiegel 2020

<u>Verbindlichkeiten</u>		<u>Insgesamt</u> <u>EUR</u>	<u>Restlaufzeit</u>			<u>davon gesichert durch</u>	
			<u>bis zu 1 Jahr</u> <u>EUR</u>	<u>1 bis 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>über 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>Grundpfand-</u> <u>rechte</u> <u>TEUR</u>	<u>Ausfall-</u> <u>bürgschaft</u> <u>TEUR</u>
gegenüber Kreditinstituten		4.157.906,49	462.971,65	1.869.357,73	1.825.577,11	2.374	1.784
	Vorjahr	(4.613.432,38)	(455.525,94)	(1.865.057,53)	(2.292.848,91)	(2.642)	(1.971)
Erhaltene Anzahlungen BEKO		569.242,08	569.242,08				
	Vorjahr	(550.374,46)	(550.374,46)	(0,00)	(0,00)		
aus Vermietung		3.642,47	3.642,47				
	Vorjahr	(19.727,26)	(19.727,26)	(0,00)	(0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen		40.262,21	40.262,21				
	Vorjahr	(47.181,39)	(47.181,39)	(0,00)	(0,00)		
Insgesamt		<u>4.771.053,25</u>	<u>1.076.118,41</u>	<u>1.869.357,73</u>	<u>1.825.577,11</u>	<u>2.374</u>	<u>1.784</u>
	Vorjahr	(5.230.715,49)	(1.072.809,05)	(1.865.057,53)	(2.292.848,91)	(2.642)	(1.971)

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2020**

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg)
über		313 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten
mit		einer Wohnfläche von 17.070,29 m ² , die sich wie folgt verteilt:
312	(312)	Wohnungen mit 17.045,51 m ² Wohnfläche
1	(1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m ² Nutzfläche und
266	(246)	Stellplätzen im Freien
170	(170)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Im Geschäftsjahr sind 20 Stellplätze in der Ernst-Barlach- Straße 1-3 gebaut worden.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Unsere Wohnungen stellen wir einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Ziel ist es, die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil zu halten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen stabil zu halten bzw. zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind sehr gut. In Schönberg gibt es alle Schulformen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben, die neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Auch die unmittelbare Nähe zu Lübeck und die gute Autobahn-anbindung wirken sich auf die Wahl des Wohnortes und damit auf die Nachfrage nach unseren Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

Dem prognostizierten Gesamtbevölkerungsrückgang der im Jahr 2013 erstellten kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Nordwestmecklenburg, der von rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von - 1,4 % - 4,8 % ausgeht, können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht anschließen. Während unsere Region laut der Berechnung Einwohner verlieren wird, wird die Stadt Schönberg als regionales Zentrum auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen unserer Gesellschaft sind die stabilen Umsatzerlöse aus Mieten, die bestandserhaltenden Investitionen für unsere Objekte, die Reduzierung der Zinsaufwendungen und die stabilen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre.

Das Geschäftsergebnis des Berichtsjahres hat sich im Vergleich zur Vorjahresprognose, bei der von einem Jahresüberschuss von T€ 280 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 362,7 besser entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Die wesentlichen Abweichungen zu den Planzahlen sind auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und auf geringere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr mit 5,28 €/m² leicht gestiegen auf 5,36 €/m². Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuation ist mit 9,58 % höher als im Vorjahr mit 7,67 % anzugeben.

Zinsaufwendungen waren wegen Anschlussfinanzierungen im Vorjahr und der Zinsdegression rückläufig.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für aktivierungsfähige T€ 42,0 und für nicht aktivierungsfähige Maßnahmen T€ 274,9, mithin gesamt T€ 316,9 (Vorjahr: T€ 252,7) aufgewandt, das entspricht 18,56 €/m² Wfl. (Vorjahr: € 15,24 €/m² Wfl.) und liegt damit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Die eingeschlagene Investitionspolitik wurde auch im Berichtsjahr planmäßig fortgesetzt. In der Ernst-Barlach-Straße 27-29 wurde die Fassade repariert, farblich instandgesetzt und das Dach gedeckt. Die ersten Garagendächer konnten gedeckt werden. Es wurden weitere Stellplätze gebaut. Zusätzlich fanden die laufenden Reparaturen und die Herrichtung der Wohnungen für die Vermietungen statt.

Unsere 313 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, da wir in den Bestand investiert, die Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Leerstände auf konstant niedrigem Niveau gehalten haben.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

a. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von € 362.684,26 (Vorjahr: € 381.013,18) ab.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Veränd.
	2019	2020	
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	1.660,8	1.688,8	28,0
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leistungen	12,6	-14,5	-27,1
Sonstige betriebliche Erträge	35,1	29,2	-5,9
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-800,6	-812,2	-11,6
Rohergebnis	907,9	891,3	-16,6
Personalaufwand	-12,7	-12,5	0,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-227,0	-229,0	-2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-181,2	-195,6	-14,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,3	3,0	-0,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-92,2	-77,4	14,8
Ergebnis nach Steuern	398,1	379,8	-18,3
sonstige Steuern	-17,1	-17,1	0,0
Jahresergebnis	381,0	362,7	-18,3

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich hauptsächlich wegen gestiegener Sollmieten und gestiegener Umlagen erhöht.

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung im Verhältnis zum Vorjahr sind im Wesentlichen auf die gestiegenen Instandhaltungsausgaben zurückzuführen.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen mit der Erhöhung der Geschäftsbesorgungskosten zu begründen.

Die Forderungsverluste sind von T€ 5,1 auf T€ 9,2 gestiegen. Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betragen T€ 5,3 (Vorjahr: T€ 4,7).

Die verhandelten zinsgünstigeren Anschlussprolongationen wirken sich reduzierend auf die Zinsaufwendungen für die Kredite aus.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die planmäßigen Tilgungen der Kredite zu bedienen. In den folgenden Jahren werden alle freiwerdenden Gelder für notwendige Modernisierungsaufgaben und für die Planung eines Neubaus verwendet.

b. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich auf die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihren Fristigkeiten (Restlaufzeit) geordnet – in der Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt aus:

	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	7.855,9	84,0	7.668,9	82,7	-187,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	553,7	5,9	539,1	5,8	-14,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44,4	0,5	35,0	0,4	-9,4
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	<u>898,2</u>	<u>9,6</u>	<u>1.030,1</u>	<u>11,1</u>	<u>131,9</u>
Gesamtvermögen	<u>9.352,2</u>	<u>100</u>	<u>9.273,1</u>	<u>100</u>	<u>-79,1</u>
Passiva					
Eigenkapital	3.920,0	41,9	4.282,6	46,2	362,6
Sonderposten f. Invest.-Zulage	<u>184,6</u>	<u>2,0</u>	<u>180,2</u>	<u>2,0</u>	<u>-4,4</u>
	4.104,6	43,9	4.462,8	48,2	358,2
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	4.157,9	44,5	3.694,9	39,8	-463,0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	17,0	0,2	21,4	0,2	4,4
Verbindlichkeiten	1.072,7	11,4	1.076,1	11,6	3,4
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>17,9</u>	<u>0,2</u>	<u>17,9</u>
	1.089,7	11,6	1.115,4	12,0	25,7
Gesamtkapital	<u>9.352,2</u>	<u>100</u>	<u>9.273,1</u>	<u>100</u>	<u>-79,1</u>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 82,7 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 229,0 und erhöhte sich um den Anlagenzugang für die neu errichteten Stellplätze T€ 42,0.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 898,2 auf T€ 1.030,1 und werden in den Folgejahren für Investitionen verwendet.

Das **Eigenkapital** hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 362,7 erhöht und beträgt T€ 4.282,6 (Vorjahr: T€ 3.920,0). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 46,2 % (Vorjahr: 41,9 %).

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich um die planmäßigen Tilgungen.

In der Position Passive Rechnungsabgrenzung sind die vorausbezahlten Mieten für Januar 2021 enthalten.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

c. Finanzlage

Die Finanzlage unserer Gesellschaft ist geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wurden die Gesamtkreditverbindlichkeiten nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute aufgeteilt und erfasst.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Kapitalstruktur

Die Fremdkapitalzinsen betragen T€ 77,4 und konnten im Verhältnis zum Vorjahr (T€ 92,2) weiter gesenkt werden. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich bei 2,0 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 0,46 % und 1,96 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 1,86 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ist mit 10,72 % anzugeben.

Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 an.

In 2020 sind keine Kredite aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 46,09 % (Vorjahr: 47,87 %).

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Liquidität

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der zusammengesetzten Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	587	620
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	707	675
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-533	-535
Zahlungswirksame Veränderungen des	132	140
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	898	758
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>1.030</u>	<u>898</u>

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die nachfolgenden Kennzahlen heran.

	In	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	46,18	41,91
Durchschnittliche Wohnungsmiete	%	5,36	5,28
Fluktuation	%	9,58	7,67
Leerstand	WE	0	1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,00	0,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	18,33	15,24
Kapitaldienstquote	%	45,91	47,87
Forderungsverluste	%	0,2	0,2

3. Chancen- und Risikobericht

3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der regelmäßigen Überprüfung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle und der unterjährigen Berichterstattung. In die Berichte an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, einbezogen. Die Indikatoren, die die Vermietung stören oder zur Mietminderung führen, werden analysiert. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Für den Standort Schönberg gehen wir wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Ansiedlung von Firmen in den nahegelegenen Gewerbegebieten und der Nähe zu den alten Bundesländern, von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden 6 Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 1%. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand.

Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

Die regelmäßige Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes durch monatliche Leerstandskontrollen sowie durch den Soll-Ist-Abgleich zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben versetzt uns in die Lage, unsere Investitionen vermietungssteigernd zu steuern. Diese Analysen führen dazu, rechtzeitig Veränderungen zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten bei Nichtzahlung zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,26 % der Mieterlöse. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem

Niveau begünstigt die Ertragslage. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Im Rahmen der Umsetzung unseres Risikomanagements wurden in den zurückliegenden Jahren und im Berichtsjahr entweder Kredite umgeschuldet, sondergetilgt oder Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Für 92,71 % aller unserer Kreditverbindlichkeiten bestehen keine Zinsänderungsrisiken mehr, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaldienst ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 4,76 €/m² und 7,03 €/m². Außerdem wird die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburg regelmäßig angepasst, letztmalig zum 01.11.2019. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Obwohl sich unsere Gesellschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

3.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In der Zukunft erwarten wir eine gleichbleibende Vermietungssituation, da die Situation der Wohnungswirtschaft eng mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der regionalen Arbeitsmarktsituation und der Arbeitslosenquote, die seit Jahren rückläufig ist, verknüpft ist. Die Einkommenssituation in Schönberg hat sich verbessert. Die Transferhaushalte haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in Schönberg die notwendige Infrastruktur vorfinden, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen und in den umliegenden Gewerbegebieten oder in Lübeck Arbeit gefunden haben.

Die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter ist uns wichtig. Wir wollen junge Mieter binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anpassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen und die Attraktivität der Wohnungen schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöhen. Zusätzlich ist Wohnungsneubau geplant. Wir werden dadurch weiterhin zufriedenstellende Vermietungsergebnisse und im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielen können.

Unserer Gesellschaft stehen aufgrund der erfolgten Zinsanpassungen und der damit einhergehenden Annuitätenreduzierung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um die geplanten wohnwertverbessernden Investitionen und Wohnungsneubauten vornehmen zu können.

Die angebotene zusätzliche Sprechstunde in Schönberg einmal in der Woche wird von den Mietern sehr gut angenommen und führt zu einer hohen Mieterzufriedenheit.

Zusammenfassend sind derzeit keine bestands- oder entwicklungsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Gesellschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage führen können.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft entwickelt sich trotz der Corona-Pandemie weiterhin positiv, derzeit sind keine bestehenden Risiken erkennbar. Aber unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umgang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer möglichen negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Die ständig voranschreitende Impfung der Bevölkerung gibt jedoch Anlass zur Hoffnung, dass die möglichen negativen Auswirkungen abgemildert werden oder nicht eintreten.

Im vorliegenden langfristigen Wirtschaftsplan sind bereits die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit einbezogen. Die Aufwendungen und Erträge sind im Planungszeitraum auf der Grundlage der Vorjahreszahlen vorsichtig geplant worden. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langjährige Erfahrungswerte.

Die Planung beinhaltet Ausgaben für Instandhaltungen für den Planungszeitraum bis 2025 von T€ 1.809. Damit werden durchschnittlich 21,23 €/m² Wfl. p.a. investiert. Dieses Investitionsvolumen ist geeignet, die anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen zu decken und den Objektbestand nachhaltig zu erhalten.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist seit Jahren als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da unsere Leerstände seit vielen Jahren auf einem Niveau von unter 1 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Unsere Gesellschaft plant Investitionen für Wohnungsneubau im Planungszeitraum in Höhe von T€ 3.500. Für das Jahr 2021 sind zusätzlich zu den laufenden Instandhaltungsausgaben auch Planungsleistungen zur Vorbereitung eines Neubaus veranschlagt.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2021 bis 2025 von T€ 1.450 wird die Eigenkapitalquote deutlich erhöhen.

Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird für den Zeitraum 2021 bis 2025, mit Ausnahme des Jahres 2021, positiv sein. In 2021 sind Planungskosten für einen Neubau einkalkuliert. Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten, durch einen Neubau Wohnraum zu schaffen und die Mieter dadurch an die Gesellschaft zu binden.

Die Altanschießerbeiträge für Schmutzwasser sind vollständig ausgeglichen worden.

Zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes sind laut Tilgungsplan die Darlehensverbindlichkeiten getilgt.

Grundsätzlich lässt sich aus allen bekannten Daten ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft nach dem Ende der Pandemie aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2025 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 09.09.2021



Post
Geschäftsführerin