

**BERICHT
ÜBER DIE PRÜFUNG DES
JAHRESABSCHLUSSES
ZUM 31. DEZEMBER 2020
UND DES LAGEBERICHTES
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

der

**WBG WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VOGTLAND MBH
ZEULENRODA-TRIEBES**

Auftrags-Nr. 14912
Ausfertigung 07-14
Datum 14.05.2021

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,
Zeulenroda-Triebes

BILANZ

- zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

PASSIVA

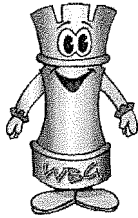
	€	31.12.2020 €	Vorjahr €		€	31.12.2020 €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		172.000,00	172.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.560.500,02		6.937.389,02	II. Kapitalrücklage		1.524.723,44	1.524.723,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.156,41		89.749,41	III. Gewinnrücklagen			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.589,97		132.589,97	1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	72.076,91		72.076,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	78.057,00		83.177,00	2. Satzungsmäßige Rücklagen	84.978,24		74.711,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.352,00		5.418,00			157.055,15	146.788,54
		6.864.655,40	7.248.323,40	IV. Bilanzgewinn		764.804,03	672.404,54
B. Umlaufvermögen						2.618.582,62	2.515.916,52
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				B. Rückstellungen			
1. Unfertige Leistungen	459.179,46		449.648,78	Sonstige Rückstellungen		122.557,79	120.131,08
2. Andere Vorräte	72.713,63		84.241,77				
3. Geleistete Anzahlungen	20.779,80		20.311,80	C. Verbindlichkeiten			
		552.672,89	554.202,35	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.272.671,83		4.622.861,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Erhaltene Anzahlungen	529.969,73		521.488,18
1. Forderungen aus Vermietung	35.896,76		29.455,67	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.538,56		10.756,41
2. Forderungen gegen Gesellschafter	2.500,00		4.977,48	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.434,06		52.255,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	47.584,92		62.552,47	5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	541.842,52		566.538,94
		85.981,68	96.985,62	6. Sonstige Verbindlichkeiten	657,00		842,81
III. Flüssige Mittel				- davon aus Steuern € 0,00 (€ 0,00)		5.404.113,70	5.774.742,70
Guthaben bei Kreditinstituten		646.257,99	516.889,82	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		385,12	1.082,00	D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.698,97	6.692,89
		8.149.953,08	8.417.483,19			8.149.953,08	8.417.483,19

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,
Zeulenroda-Triebes

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse Aus Hausbewirtschaftung	1.408.203,14	1.354.836,19
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>9.530,68</u>	<u>36.761,56</u>
3. Gesamtleistung	1.417.733,82	1.391.597,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	52.026,18	16.618,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	728.901,78	755.102,88
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.008,00	5.253,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>927,24</u>	<u>883,29</u>
	7.935,24	6.136,29
- davon für Altersversorgung € 0,00 (€ 0,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	383.668,00	258.987,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen € 140.000,00 (€ 0,00)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	160.107,00	165.787,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus Abzinsung € 22,52 (€ 66,21)	23,82	118,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon gegenüber Gesellschafter € 16.530,24 (€ 16.899,47)	<u>86.505,70</u>	<u>97.344,24</u>
11. Ergebnis nach Steuern	102.666,10	124.977,80
12. Jahresüberschuss	102.666,10	124.977,80
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	672.404,54	559.924,52
14. Einstellungen in satzungsmäßige Rücklage	<u>10.266,61</u>	<u>12.497,78</u>
15. Bilanzgewinn	<u><u>764.804,03</u></u>	<u><u>672.404,54</u></u>



WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH hat ihren Sitz in Zeulenroda-Triebes. Sie ist beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 204180 eingetragen.

B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 (FormblattVO) beachtet.

Gemäß § 75 Abs. 4 ThürKO ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie ggf. erhaltener Investitionszuschüsse zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 50 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts- und andere Bauten 40 Jahre und für Außenanlagen 9-10 Jahre. Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden unter Zugrundelegung ihrer jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

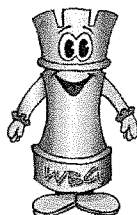
Bei den technischen Anlagen und Maschinen wurde ein erhaltener Investitionszuschuss von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der sonstigen Vorräte erfolgt nach Anschaffungskosten unter Beachtung der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bestehende Risiken wurden durch angemessene Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.



Die geleisteten Anzahlungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten ist zum Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital wird zum Nennbetrag bilanziert.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist mit Erfüllungsbetrag angesetzt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

In 2020 sind weder Zu- noch Abgänge zu verzeichnen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2020 in Höhe von T€ 140 vorgenommen.

2. Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 459 (Vorjahr T€ 450) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen den Kaufpreisanspruch aus dem Verkauf eines Grundstücks in der Nähe der Schulstraße in Langenwetzendorf. Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

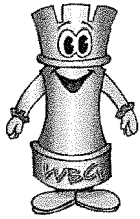
Unter den Flüssigen Mitteln sind Kauttionen ausgewiesen.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 € 172.000,00 und ist vollständig eingezahlt.

Die als Gewinnrücklage ausgewiesene Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG darf nur zum Ausgleich von Verlusten verwendet werden bzw. nach § 27 Abs. 2 Satz 4 DMBilG aufgelöst oder in freie Kapitalrücklagen umgegliedert werden, soweit diese Rücklage nicht zur Deckung des ausgewiesenen Anlagevermögens benötigt wird.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26. August 2020 wurde der Jahresüberschuss 2019 (€ 124.977,80) mit € 12.497,78 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt (§ 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag) und mit € 112.480,02 auf neue Rechnung vorgetragen.



Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2020 €	Einstellung €	Entnahme €	31.12.2020 €
Kapitalrücklage	1.524.723,44	0,00	0,00	1.524.723,44
Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	72.076,91	0,00	0,00	72.076,91
2. Satzungsmäßige Rück- lage	74.711,63	10.266,61	0,00	84.978,24
	146.788,54	10.266,61	0,00	157.055,15

Gemäß § 22 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages vom 10. August 2005 wurden aus dem Jahresüberschuss 2020 10% der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Herstellungsbeiträge des Zweckverbands Wasser/Abwasser in Höhe von T€ 62, Kosten für die Hausbewirtschaftung und Straßenausbaubeiträge mit T€ 30, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Offenlegungskosten in Höhe von T€ 12, Prozesskosten in Höhe von T€ 2 sowie Kosten für ausstehende Hausgeldabrechnungen der Eigentümergemeinschaft in Höhe von T€ 16.

5. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

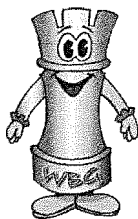
	Gesamt		bis 1 Jahr		über 1 bis 5 Jahre		über 5 Jahre	
	31.12.2020 €	Vorjahr T€	31.12.2020 €	Vorjahr T€	31.12.2020 €	Vorjahr T€	31.12.2020 €	Vorjahr T€
Verbindlichkeiten gegen- über								
Kreditinstituten	4.272.671,83	4.623	315.106,57	360	927.308,22	1.062	3.030.257,04	3.201
Erhaltene Anzahlungen	529.969,73	521	529.969,73	522	0,00	0	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.538,56	11	25.538,56	11	0,00	0	0,00	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.434,06	52	33.434,06	52	0,00	0	0,00	0
Verbindlichkeiten gegen- über								
Gesellschaftern	541.842,52	567	31.115,88	27	158.473,86	149	352.252,78	390
Sonstige Verbindlich- keiten	657,00	1	657,00	1	0,00	0	0,00	0
	5.404.113,70	5.775	935.821,80	973	1.085.782,08	1.211	3.382.509,82	3.591

Für Altschuldendarlehen in Höhe von T€ 222 bestehen jeweils gesamtschuldnerische Mithaftungen der Kommunen Auma-Weidatal, Pausa-Mühltruff und Zeulenroda-Triebes. Die übrigen Darlehen sind durch Grundbuchsicherheiten in Höhe von T€ 8.528 besichert. Drei Objektfinanzierungen sind durch Abtretung der Mietzinsen in stiller Form besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen ausschließlich Darlehen der Stadt Pausa-Mühltruff und der Gemeinde Langenwetzendorf.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen die Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Verbindlichkeiten aus Kautionen ausgewiesen.



E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen Sollmieten einschließlich Stellplätze und Garagen für Wohn- und Gewerbeobjekte mit T€ 1.230,4 (Vorjahr: T€ 1.224,2), sonstige Mieterlöse mit T€ 6 (Vorjahr: T€ 7) sowie abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2019 mit T€ 515 (Vorjahr: T€ 472).

Erlösschmälerungen auf Leerstand und Umlagen von insgesamt T€ 348 (Vorjahr: T€ 347) mindern die Umsatzerlöse.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Bearbeitungsgebühren und Kostenerstattungen (T€ 24), Erträge aus früheren Jahren (T€ 3) sowie Versicherungsentschädigungen (T€ 24).

3. Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 140 vorgenommen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verwaltergebühren (T€ 121), Kosten für Unternehmenswerbung (T€ 7), Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung (T€ 1) sowie Zuführung zur Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten (T€ 11).

F. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

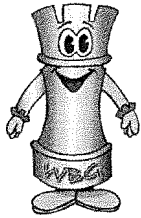
	2021 T€	2022 bis 2025 T€	2026 T€
Verpflichtungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	121	484	121

2. Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Umschuldungen für Darlehen (Forward-Darlehen) vereinbart, die in 2020 ausgelaufen sind.

3. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 keine Arbeitnehmer.



4. Geschäftsführung

Zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer war im Geschäftsjahr bestellt:

Andreas Junghanns, Rechtsanwalt, Weischlitz

Die Bezüge des Geschäftsführers beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt € 5.400,00 (Vorjahr: € 5.150,00).

5. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2020 folgende Damen und Herren an:

Torsten Braun	Vorsitzender des Aufsichtsrates Beamter beim Bundesamt für Zentrale Dienste und offene Vermögensfragen
Holger Stößel	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Berufsschullehrer (bis 26.08.2020)
Hartmut Strobel	Hausmeister, Berufsschule (ab 26.08.2020)
Hermann Bretz	Rentner
Andrea Just	Fachbedienstete für das Finanzwesen bei der Stadt Pausa-Mühltröf (bis 26.08.2020)
Dirk Förster	Diplom-Ingenieur (FH)/ Geschäftsführer (ab 26.08.2020)
Gerd Schenderlein	Physiotherapeut

Die Aufsichtsratsbezüge betrugen im Geschäftsjahr insgesamt € 990,00.

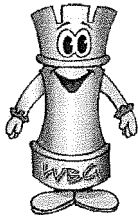
6. Haftungsverhältnisse

Im Jahr 2020 liegen keine Haftungsverhältnisse vor.

7. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr 2020 wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt:

- Drei Darlehen der Gemeinde Langenwetzendorf valutieren zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 69. Im Geschäftsjahr 2020 wurden dafür Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 14 sowie Zinsen in Höhe von T€ 0,2 gezahlt.
- Ein Darlehen der Stadt Pausa-Mühltröf valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 470. Im Geschäftsjahr 2020 wurden dafür Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 11 sowie Zinsen in Höhe von T€ 15 gezahlt.
- Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist für eine Rechtsanwaltskanzlei tätig. An diese Kanzlei wurden im Geschäftsjahr 2020 Honorargebühren in Höhe von T€ 4,6 gezahlt.



8. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr 2019 € 9.000,00 als Honorar für Abschlussprüfungsleistungen im Aufwand erfasst.

9. Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 04.02.2021 wurde Ranspach 33a mit € 38.000,00 verkauft. Der Nutzen- und Lastenübergang ist der 01.03.2021.

Mit Kaufvertrag vom 11.03.2021 wurde die Amtsstraße 1 in Mühltröff mit € 10.000,00 verkauft. Der Nutzen- und Lastenübergang ist der 01.05.2021.

Mit Kaufvertrag vom 22.01.2021 wurde eine Eigentumswohnung in der Parkstraße 21 in Langenwetzendorf gekauft für € 23.000,00.

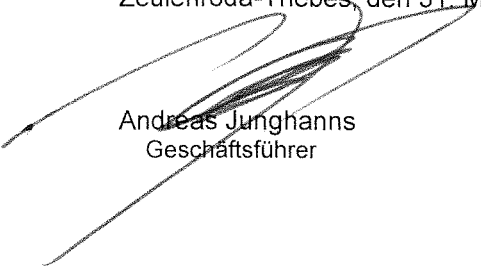
Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

10. Angaben zum Jahresergebnis

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 102.666,10 einen Betrag von 10% (€ 10.266,61) gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen und den verbleibenden Betrag in Höhe von € 92.399,49 zusammen mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von € 672.404,54 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zeulenroda-Triebes, den 31. März 2021

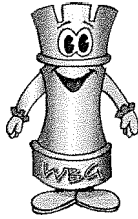

Andreas Junghanns
Geschäftsführer

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes

Entwicklung des Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen			Restbuchwerte		
	Stand	Zugänge	Erhaltene Investitions- zuschüsse	Abgänge	Stand	Kumuliert	Zugänge	Zuschreibung	Abgänge	Kumuliert	Stand	Stand
	01.01.2020 EUR	EUR		EUR	31.12.2020 EUR	01.01.2020 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen												
Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.389.367,32	0,00	0,00	0,00	20.389.367,32	13.451.978,30	376.889,00	0,00	0,00	13.828.867,30	6.560.500,02	6.937.389,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	578.382,73	0,00	0,00	0,00	578.382,73	488.633,32	593,00	0,00	0,00	489.226,32	89.156,41	89.749,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.589,97	0,00	0,00	0,00	132.589,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.589,97	132.589,97
4. Technische Anlagen und Maschinen	102.778,67	0,00	0,00	0,00	102.778,67	19.601,67	5.120,00	0,00	0,00	24.721,67	78.057,00	83.177,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.616,17	0,00	0,00	0,00	11.616,17	6.198,17	1.066,00	0,00	0,00	7.264,17	4.352,00	5.418,00
Gesamt	21.214.734,86	0,00	0,00	0,00	21.214.734,86	13.966.411,46	383.668,00	0,00	0,00	14.350.079,46	6.864.655,40	7.248.323,40



WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH

LAGEBERICHT

zum 31. DEZEMBER 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Unternehmen wird unter der Firma WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH im Handelsregister beim Amtsgericht Jena unter der Nummer HRB 204180 geführt.

Nach der Verschmelzung der Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH Triebes, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Auma, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Mühltroff, der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Langenwetzendorf und der Pausaer Wohnungsbaugesellschaft zum 01. Januar 2005 zur Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH gilt der Gesellschaftsvertrag vom 10. August 2005. Dieser wurde am 05. Mai 2006 eingetragen.

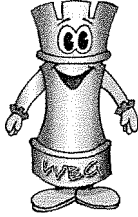
Auf einstimmigen Beschluss der Gesellschafter am 20. Oktober 2010 wurde der bisherige Firmenname Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH in WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH geändert.

Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen mit gleicher Zielstellung zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Städte und Gemeinden können sich an der Gesellschaft beteiligen.

Das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ist auf das Gemeindegebiet der Gesellschafter beschränkt. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH besitzt Objekte in Sachsen und Thüringen. Die Bestände befinden sich hauptsächlich in Pausa und Mühltroff sowie in Auma, Triebes, Hohenleuben und Langenwetzendorf.

Am 15. September 2005 wurde mit Beschluss der Gesellschafter ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ eG Triebes, Zeulenroda-Triebes, für fünf Jahre abgeschlossen. Dieser wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 9. September 2009 um weitere fünf Jahre verlängert. Er verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor seinem jeweiligen Ablauf von einer der Parteien schriftlich gekündigt wird.



2. Forschung und Entwicklung

Gemäß unserem Geschäftsgegenstand tätigen wir keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % 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.

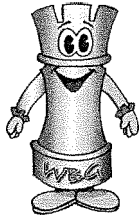
Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 %) und bei Kraftstoffen (-9,9 %). Verantwortlich war neben der Senkung der Mehrwertsteuersätze vor allem der Ölpreisverfall auf dem Weltmarkt in den ersten Monaten des Jahres. Dagegen verteuerte sich Strom um 3,0 %. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2020 bei +1,1 % gelegen.

Konjunkturaussichten

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie 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.



Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Einhergehend mit dem zu erwartenden beschleunigten Impffortschritt und der Eindämmung der Pandemie könnte zum Jahreswechsel 2021/22 allerdings das Vorkrisenniveau erreicht werden. Für das laufende Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann.

Trotz großer Unsicherheiten wird mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleichzeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

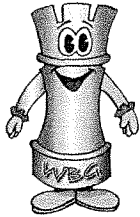
Demografische Entwicklung

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. 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. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Im Vergleich zum 30.09.2019 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 11.240 Personen bzw. um 0,53 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,2 %) einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die kreisfreien Städte verloren 0,59 %, die Landkreise 0,44 % ihrer Bevölkerung.

Auch in Sachsen sank die Einwohnerzahl zum 31.12.2019 um 5.966 auf 4.071.971. Das Durchschnittsalter der verbleibenden Einwohner belief sich auf 46,9 Jahre.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt der jährliche Rückgang von 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum). Im Durchschnitt verliert Thüringen pro Jahr ca. 12.800 Einwohner. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.



Laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen wird die Einwohnerzahl weiter sinken und könnte im Jahr 2035 3.814.570 betragen.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %.

Auch das Durchschnittsalter der Einwohner in Sachsen wird sich bis 2035 auf 48,1 Jahre erhöhen. Hierbei wird der Altersdurchschnitt der männlichen Bevölkerung bei 46,6 und der weiblichen bei 49,5 Jahren liegen.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

Gebäude und Wohnungen

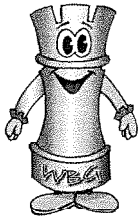
Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2019 einen Wohnungsbestand von 1.189.031 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,4 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,9 m² (Vorjahr 45,4 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Ende 2019 wurde in Sachsen ein Wohnungsbestand von 2.376.096 ermittelt. Die durchschnittliche Fläche pro Wohnung belief sich auf 79,3 m². Daraus resultierte eine durchschnittliche Wohnfläche von 40,9 m² pro Person.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2019 532.161 Wohngebäude. 66,2 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.497 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 192 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,2 % (+ 189 Gebäude mit 2.234 Wohnungen).

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Der zahlenmäßig größte Zugang ist bei Einraumwohnungen (+ 718) zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2019 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 557 Wohnungen (30.06.2018 552 Wohnungen), wobei es in den kreisfreien Städten 578 und in den Landkreisen 550 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.



Allgemeine Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.04.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2020 rund 264.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.900 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohnungseigentumsverwaltung.

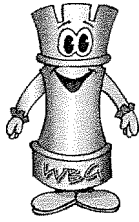
Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2020 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 13,7 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro (2019: 420 Mio. Euro, 2018: 411 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung erheblich auf nunmehr 161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro).

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

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2020 mit 72 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2021 legt - wie in den vergangenen Jahren - nahe, dass einige Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m² (Dezember 2019: 5,08 Euro/m²). Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2020 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,25 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,07 Euro/m².

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 22.100 auf 23.100 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 539 Wohnungen im Jahr 2020 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 690 Wohnungen, die zwischenzeitlich wegen mangelnder Nachfrage, meist handelt es sich um die obersten Geschosse, stillgelegt wurden.



Diese zählen nicht mehr zum Bestand und erscheinen auch nicht in der Übersicht des Leerstandes. Würde man diese Wohnungen einbeziehen, stiege die Leerstandsquote auf 9,1 %.

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

Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

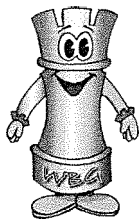
Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten verlief auch 2019 kontinuierlich. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug 4,85 Euro/m² (2018: 4,75 Euro/m²). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen erreichte 4,76 Euro/m² (2018: 4,70 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert liegt mit 4,81 Euro/m² etwas höher. Der Anstieg zum Vorjahr beträgt 1,3 %. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,58 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,31 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

Die Leerstandsquote ist im Jahr 2019 sowohl allgemein als auch im Durchschnitt der Genossenschaften und im Durchschnitt der Gesellschaften gestiegen. Der Median der Leerstandsquote lag 2019 bei 6,6 % (2018: 5,7 %). Der arithmetische Mittelwert stieg sogar von 7,5 % auf 8,2 %. Signifikant ist nach wie vor auch der Unterschied zwischen der Gruppe der Genossenschaften und der Gruppe der Gesellschaften.

Dieser Unterschied ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten kleiner Genossenschaften zurückzuführen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,2 % (Median: 3,7 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 35,8 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen eine Leerstandsquote 10,3 % (Median: 10,4 %) bei einer Spanne von 0 % bis 28,9 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften waren 9,3 % Leerstand bei einer Spanne von 1,0 % bis 28,6 % zu verzeichnen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2019 bei 8,2 %, das arithmetische Mittel bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,9 %), die Gesellschaften von 10,4 % (Median: 10,5 %) aus.

Im Jahr 2019 hat sich der Anstieg des Aufwandes für Instandhaltungen abgeschwächt. Zwar erhöhte sich der Median auf 15,92 Euro/m² (2018: 15,23 Euro/m²), der durchschnittliche Instandhaltungssatz ist mit 16,51 Euro/m² nahezu unverändert geblieben. Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von 4,52 Euro/m² bis zu 43,78 Euro/m². Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 Euro/m².



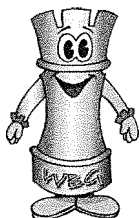
In Bezug auf die Investitionen in den Bestand, d. h. die Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist sowohl für den Medianwert von 22,58 Euro/m² (2018: 19,92 Euro/m²) als auch den arithmetischen Mittelwert von 25,14 Euro/m² (2018: 23,11 Euro/m²) ein weiteres Jahr in Folge ein Anstieg festzustellen. Seit dem Jahr 2015 stiegen diese Investitionen um annähernd 50 %. Den Schwellenwert von 20 Euro/m², der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannt wird, erreicht bzw. überschreitet die Mehrzahl der Unternehmen. Allerdings ist diese Entwicklung auch ein Zeichen dafür, dass der zweite Sanierungszyklus voll im Gange ist. Gebäude, die in den 90er Jahren umfassend modernisiert wurden, müssen nun erneut „in die Kur“ genommen werden.

Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2019 leicht an. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 419 Euro/Einheit (2018: 404 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 427 Euro/Einheit (2018: 413 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Drei Gründe sind insbesondere für den Anstieg der Verwaltungskosten verantwortlich: Zum einen sind dies steigende Preise und zum anderen der Generationenwechsel in den Unternehmen verbunden mit einem Fachkräftemangel. Während der Einarbeitungszeit ist die entsprechende Stelle häufig doppelt besetzt, was zu einem Anstieg der Kosten führt.

Derzeit ist noch kein Ende des niedrigen Zinsniveaus abzusehen. Dies führt dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2019 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 7,6 % (2018: 9,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 8,5 % erstmalig unter der 10 %-Marke (2018: 10,5 %). Die Kapitaldienstquote verzeichnete im Jahr 2019 eine Verringerung auf 37,2 % im Median (2018: 40,0 %), 35,5 % im arithmetischen Mittel (2018: 37,1 %). Die Spanne der durchschnittlichen Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 66,2 %. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2019 auf 33,4 % (2018: 35,2 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 41,7 % (2018: 42,3 %) ausgewiesen. Die Mehrzahl der Unternehmen liegt damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird. Einige wenige Unternehmen überschreiten diesen Wert allerdings deutlich.

Die Eigenkapitalquote der beteiligten Unternehmen entwickelt sich positiv. Sowohl der Median als auch der arithmetische Mittelwert steigen seit Jahren. Im Durchschnitt wurde 2019 eine Eigenkapitalquote von 60,0 % (2018: 58,1 %) erreicht. Der Median liegt mit 58,3 % (2018: 55,3 %) etwas niedriger. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,2 % bis 95,0 % (2018: 13,3 % bis 94,8 %), wobei die Spanne der Genossenschaften von 17,6 % bis 95,0 %, die der Gesellschaften von 15,2 % bis 81,5 % reichte.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch die Objektverschuldung entwickelt. Von 2015 bis 2019 wurde diese im Durchschnitt der Unternehmen von 217 Euro/m² auf 181 Euro/m² verringert. Der Median ging im gleichen Zeitraum von 222 Euro/m² auf 166 Euro/m² zurück. Auch die Entwicklung des dynamischen Verschuldungsgrades, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, verläuft weiter positiv. Der Median konnte innerhalb der letzten fünf Jahre von 8,7 auf 5,6 Jahre im Jahr 2019 gesenkt werden. Der Durchschnitt der Unternehmen lag 2019 bei 7,0 Jahren (2018: 7,7 Jahre).



Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen.

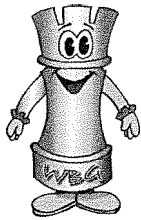
Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befanden sich zum 31. Dezember 2020 insgesamt 424 Wohnungen (Vorjahr 424) und 14 Gewerbe (Vorjahr 14). Es ergibt sich somit folgender Bestand zum 31. Dezember 2020:

	Wohnungen		Gewerbe		Gesamt
	WE	m ²	GE	m ²	m ²
Auma-Weidatal	49	2.728,66	4	309,40	3.038,06
Hohenleuben	37	2.256,01	1	146,49	2.402,50
Langenwetzendorf	90	4.936,19	4	764,13	5.700,32
Mühltruff	58	3.197,89	1	216,96	3.414,85
Pausa	78	4.382,28	0	0,00	4.382,28
Triebes	112	5.814,23	4	1.650,87	7.465,10
	424	23.315,26	14	3.087,85	26.403,11



Modernisierung

Durch die Vollsanierung des Bestandes innerhalb der GmbH mit insgesamt 301 Wohnungen, das entspricht 71%, ist ein hohes Niveau erreicht worden. Der Instandhaltungsplan der Gesellschaft sah für das Geschäftsjahr 2020 Gesamtausgaben in Höhe von T€ 250 vor, darunter für die Neubezüge ca. T€ 60 und für laufende Instandhaltungen ca. T€ 190. In den letzten Jahren wurden bei Mieterwechsel durch Einzelmodernisierung die Wohnungen auf den neuesten Standard gebracht. Im Jahr 2020 konnten 35 Wohnungen neu vermietet werden. Insgesamt waren 13 unsanierte Wohnungen zu verzeichnen. Von den unsanierten Wohnungen befanden sich fünf in Langenwetzendorf, sechs in Pausa und zwei in Triebes. Durch den Bevölkerungsrückgang in dieser ländlichen Gegend besteht eine sehr geringe bis keine Nachfrage nach Wohnungen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind in den kommenden Jahren auch in den anderen Orten nicht geplant. Die teilsanierten Objekte werden nicht vollsaniert.

Zum Jahresende 2020 war der bauliche Zustand des Wohnungsbestandes wie folgt:

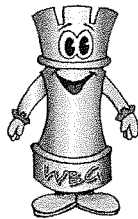
	Neubau	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert	gesamt
Auma-Weidatal	20	29	0	0	49
Hohenleuben	8	29	0	0	37
Langenwetzendorf	0	80	5	5	90
Mühltroff	0	50	8	0	58
Pausa	0	60	12	6	78
Triebes	57	53	0	2	112
Gesamt WE	85	301	25	13	424
	20 %	71 %	6 %	3 %	100 %

Instandhaltung

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt € 191.040,31 (Vorjahr € 233.176,05) finanzielle Mittel aufgewandt.

Ein Vergleich der Ausgaben (einschließlich Instandhaltungsrücklage der eigenen Eigentumswohnungen) nach Bereichen sieht wie folgt aus:

	2018	2019	2020
Auma-Weidatal	26.282,97	14.424,96	17.005,41
Hohenleuben	34.929,68	34.728,23	13.311,38
Langenwetzendorf	42.315,82	19.124,86	19.421,56
Mühltroff	20.869,41	8.330,49	19.420,42
Pausa	50.864,74	80.549,88	11.097,25
Triebes	30.169,15	5.976,08	16.954,77
	205.431,77	163.134,50	97.210,79



Für Wohnungsneubezüge wurden im Jahr 2020 für Instandhaltungen insgesamt € 93.829,52 (Vorjahr € 67.371,67) ausgegeben.

Die Ausgaben betrugen in den Beständen Auma-Weidatal € 1.665,50, Hohenleuben € 3.509,89, Langenwetzendorf € 41.626,13, Mühltruff € 193,98, Pausa € 9.521,39 und Triebes € 37.312,63.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt T€ 350 finanzielle Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant.

Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen werden weiterhin solche Maßnahmen sein, die für Neubezüge von Wohnungen erforderlich sind. In den Folgejahren sind Nutzungsänderungen von Wohn- und Gewerberäumen zu prüfen und schrittweise umzusetzen. Dies betrifft in Auma-Weidatal die Heimatstube Triptiser Straße 13 und in Langenwetzendorf das Kulturhaus Hohe Straße 23.

Verkaufstätigkeit

Im Jahr 2020 wurden keine Käufe und keine Verkäufe getätigt, sind aber für 2021 geplant.

3. Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 102.666,10 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 53.366,95 gestiegen. Die Grundmiete für Wohnungen stieg um € 5.995,11 auf € 1.139.283,32.

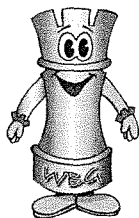
Die durchschnittliche Grundmiete für Wohnungen wurde in 2020 mit € 4,07 pro m² ermittelt. Das Mietniveau liegt damit unter dem Branchendurchschnitt 2019 in Thüringen (4,76 €/m²). Die Sollmiete 2020 für Wohnungen betrug € 1.139.283,32 (Vorjahr € 1.133.288,21).

Die Erhöhungen der Sollmiete für Wohnungen ergeben sich teilweise durch Mietpreiserhöhungen bei Neubezügen und durch den Wegfall der Mietzuschüsse im sozialen Wohnungsbau, die letztmalig im Jahr 2010 gezahlt wurden.

Die Sollmieten für Gewerbeeinheiten liegen mit € 82.638,84 auf Vorjahresniveau.

Den Sollmieten stehen die Mietausfälle durch Leerstand in Höhe von € 277.133,49 gegenüber, dies bedeutet einen Rückgang zum Geschäftsjahr 2019 um € 13.611,01.

Die Erlösschmälerungen aus nicht umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten betragen 2020 insgesamt € 66.819,82; das ist ein Anstieg von € 10.123,84 zum Vorjahr. Insgesamt beläuft sich der Ausfall 2020 durch den Leerstand auf € 343.953,31, das sind € 3.487,17 weniger gegenüber dem Jahr 2019, die sich auf das Jahresergebnis 2020 auswirken.



Ein Zugang von € 43.671,55 auf gesamt € 515.314,44 weist das Abrechnungsergebnis aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2019 im Geschäftsjahr 2020 aus. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Heizkosten und den Kosten der Müllabfuhr. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Jahr 2020 € 1.408.203,14. Die Aufwendungen für die Betriebskosten des Geschäftsjahres 2020 sind mit € 266.732,62 (Vorjahr € 246.053,20) und die Heizkosten mit € 271.128,85 (Vorjahr € 275.873,63) erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um € 35.407,24 auf € 52.026,18 gestiegen.

Die linearen Abschreibungen wurden auf Wohn- und Geschäftsbauten planmäßig mit 2% bzw. 2,5%, auf Außenanlagen mit 10% und auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen und betragen 2020 insgesamt € 383.668,00.

Davon betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 140.000,00 aufgrund strukturellen Leerstands in der Bergstraße 6 in Hohenleuben.

Erlösschmälerungen von € 343.953,31, die Kosten der Instandhaltung von € 191.040,31 und die außerplanmäßigen Abschreibungen haben das Jahresergebnis negativ und die gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von € 10.838,54 positiv beeinflusst.

Im Jahr 2020 konnten Zinserträge in Höhe von € 23,82 erzielt werden, eine Verringerung gegenüber dem Vorjahr von € 95,01.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.

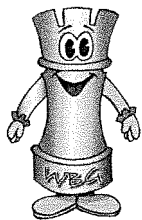
b) Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die laufenden Kredite planmäßig mit € 374.885,90 getilgt. Zinsaufwendungen für die langfristigen Finanzierungen durch Kredite und Fördermittel des Landes fielen in Höhe von € 62.546,62 an. Die laufenden Verwaltungskostenbeiträge 2020 insbesondere für die Darlehen der BayernLabo betragen T€ 350. Die Zinsaufwendungen sind zum Vorjahr um € 10.838,54 gesunken. Die Ausgaben 2020 für Tilgung, Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge betragen insgesamt € 461.391,48 (Vorjahr: € 483.594,87) und sind damit € 22.203,39 geringer als im Vorjahr.

Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2020 gesichert. Die Guthaben an flüssigen Mittel bei den Kreditinstituten haben sich zum Vorjahr um € 129.368,17 auf € 646.257,99 zum Jahresende 2020 erhöht.

Die Berechnungen der Finanzlage der Gesellschaft ergeben eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31. Dezember 2020. Die Einschätzung zur Einhaltung der Planvorgaben und die finanzielle Entwicklung sind dem Risikobericht zu entnehmen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.



c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2020 um € 267.530,11 auf € 8.149.953,08 verringert. Das Eigenkapital € 2.618.582,62 (Vorjahr € 2.515.916,52) der Gesellschaft beträgt 32,1% (Vorjahr 29,9%) der Bilanzsumme.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von € 6.864.655,40 (Vorjahr € 7.248.323,40). Dies entspricht einem Anteil von 84,2% (Vorjahr 86,1%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf die Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mittel zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit € 1.285.297,68 (Vorjahr € 1.169.159,79) bilanziert. Der Zugang ist im Wesentlichen auf die Flüssigen Mittel zurückzuführen.

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft ist durch eine knappe Eigenkapitalausstattung geprägt.

Keine Veränderungen gab es bei den Positionen Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage und Sonderrücklage. Laut Beschluss der Gesellschafterversammlung am 26. August 2020 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen.

Auch vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 102.666,10 wurden 10% gemäß § 22 des Gesellschaftervertrages im Jahresabschluss 2020, ein Betrag von € 10.266,61, der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als positiv.

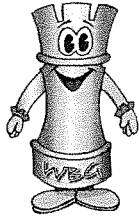
4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation hat sich in allen Bereichen der Wohnungsbaugesellschaft etwas verschlechtert. Nach wie vor ist im Territorium ein erhebliches Überangebot an Wohnungen vorhanden. Wie in den vergangenen Jahren ist auch im Geschäftsjahr 2020 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

35 Wohnungen (Vorjahr: 32 Wohnungen) konnten im Jahr 2020 neu vermietet werden. Zum 31.12.2020 lagen 28 Kündigungen (Vorjahr: 33 Kündigungen) ohne interne Wechsel vor. Demnach ergibt sich eine Fluktuationsquote von 6,6% (Vorjahr: 7,8%). Eine Entwicklungsbeeinträchtigung liegt derzeit nicht vor.

Auch im laufenden Geschäftsjahr sind Vermietungsschwierigkeiten in Mühltroff, Thierbach und Ranspach erkennbar. Ebenso hat sich bei den öffentlich geförderten Wohnungen in Auma, Hohenleuben und Triebes die Situation zur Anschlussvermietung nicht verändert. Dort erschwert erheblich die Kombination von Kostenmiete, Wohnungsgröße und Bezugsberechtigung die Nachfrage.



Leerstand von Wohnungen

Am Stichtag 31. Dezember 2020 hat die Wohnungsbaugesellschaft in den einzelnen Orten insgesamt 88 (Vorjahr 93) Wohnungen mit 4.890,56 m² (Vorjahr 5.235,22 m²) Wohnfläche Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt 20,8% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1%-Punkte gefallen.

Bei den Gewerbeeinheiten sind unverändert 10 (Vorjahr 10) Leerstände mit 2.194,77 m² (Vorjahr 2.194,77 m²) Nutzfläche zu verzeichnen.

Von diesen leerstehenden Einheiten befanden sich in Auma-Weidatal zehn Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, in Mühltruff 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Pausa 21 Wohnungen, in Hohenleuben 14 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Langenwetzendorf acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie in Triebes 18 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

In den Objekten Thierbach, An der Windmühle 3/5 und Mühltruff, Amtsstraße 1 hat der Leerstand erhebliche Ausmaße angenommen und beträgt bereits 66% bzw. 100%. Eine weitere Konzentration von Leerstand ist in Ranspach sichtbar. Diese Orte verfügen über keine gute Infrastruktur. Außerdem sind landwirtschaftliche Arbeitsplätze weggebrochen.

Bei den Gewerbeeinheiten bezieht sich der Leerstand auf die Objekte Triptiser Str. 13 in Auma-Weidatal, August-Bebel-Platz 4 in Mühltruff, Kirchplatz 1 in Hohenleuben, Hohe Straße 23 in Langenwetzendorf und der Schwerpunkt Schulstraße 1 „Alte Schule“ sowie Bebelstraße 16 und Hauptstraße 40 in Triebes.

Investitionen in den Bestand

Im Jahr 2020 wurden keine aktivierungsfähigen Investitionen durchgeführt.

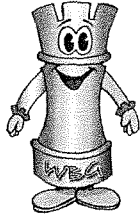
Instandhaltungskosten

In 2020 wurden insgesamt € 191.040,31 (Vorjahr: € 233.176,05) Instandhaltungskosten aufgewendet. Auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche entfallen damit 7,23 €/m² (Vorjahr: 8,83 €/m²).

Die Kosten für Instandhaltung bei Neuvermietung liegen bei € 93.829,52 (Vorjahr € 67.371,67). Die laufenden Instandhaltungen sind in 2020 um € 65.923,71 auf € 97.210,79 stark gesunken.

Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr zwei personelle Veränderungen. In der Geschäftsführung hat es keine Veränderungen gegeben.



III. Prognosebericht

Seit dem Geschäftsjahr 2005 erhalten systematisch freigewordene Wohnungen einen komfortablen Wohnstandard. Ferner werden, auch und gerade im Interesse der Mieter, Instandhaltungsmaßnahmen zur Werterhaltung des Wohnungsbestandes intensiviert, was die Ertragslage maßgeblich beeinflusst.

Die Hausbewirtschaftung wird allerdings weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten belastet, die jedoch notwendig sind, um auch langfristig die Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu sichern und den Leerstand in der Gesellschaft nicht anwachsen zu lassen.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Immobilienbestände durch laufende Darlehen mit einer durchschnittlichen Verschuldung von € 182,35 pro qm Wohn- und Nutzfläche werden die laufenden jährlichen Investitionsmaßnahmen überwiegend durch Eigenmittel finanziert.

Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2021 und die Fortschreibung bis zum Jahr 2025 ist von einer weitestgehend stabilen Ertragslage auszugehen.

Die BayernLabo hat für diverse Darlehen den Zinssatz von 0% auf bis zu 0,7748 % ab 01.12.2013 erhöht. Diese Darlehen betreffen ausschließlich den sozialen Wohnungsbau.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab.

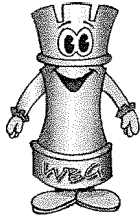
IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Die allgemeinen Risikofrüherkennungsdaten sind:

- *der Rückgang der Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden
- *die Altersstruktur in den Kommunen hat sich stark verändert
- *die Abwanderungen, besonders von Jugendlichen, nimmt weiter zu
- *die Arbeitslosenquote in der Region; weiterer Abbau von Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen der Wirtschaft ist festzustellen
- *positive wirtschaftliche Veränderungen haben keinen Einfluss auf die Vermietung von Wohnungen gezeigt
- *die Vermietbarkeit der Wohnungen; andere Vermieterangebote, z. B. Neubau und weitere Zunahme von Privatbesitz an Wohnungen und Neubau von Eigenheimen bzw. Erwerb von alten Häusern
- *hohe Leerstandsquote; trotz Abriss von Wohnungen in der Doppelstadt Zeulenroda-Triebes, vorrangig im Stadtteil Zeulenroda

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der



Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Monatlich werden vom Geschäftsführer Auswertungen zum Leerstand, zur Vermietungssituation, offenen Mietrückständen und zur Wirtschaftlichkeit des Unternehmens vorgenommen. Diese dienen der Entscheidungsfindung unter dem Aspekt der Sicherung der Liquidität. Das Frühwarnsystem ist ein wichtiges Arbeitsinstrument geworden und wird ständig auf den neuesten Stand gebracht. Mit Hilfe dieses Instrumentariums konnten Mietrückstände abgebaut werden und es war schneller und besser möglich, auf bestimmte Leerstände in einzelnen Objekten Einfluss zu nehmen. Außerdem werden durch die monatlichen Plan-Ist-Vergleiche der Instandhaltungsaufwendungen kontinuierlich Maßnahmen zur Einhaltung des Finanz- und Wirtschaftsplanes getroffen. Der langfristige Finanz- und Wirtschaftsplan bis 2025 dient der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat als wichtige Arbeitsgrundlage. Die allgemeinen Risikofrüherkennungsdaten haben sich seit dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

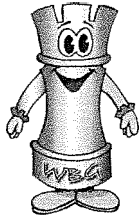
2. Chancenbericht

Das Unternehmen versucht verstärkt, durch Umschuldung der Kreditverbindlichkeiten das derzeit günstige Zinsniveau für die Zukunft zu sichern. Darüber hinaus werden verstärkt Interessenten gesucht, um unrentable Objekte zu veräußern.

Die WBG Vogtland, die AWG Triebes und die Volkssolidarität Kreisverband Greiz haben einen Kooperationsvertrag zur Zusammenarbeit abgeschlossen. Beide Unternehmen haben eine Vielzahl von Wohnungen an Menschen im höheren Lebensalter vermietet. Die Partner möchten zusammen den Mietern die Möglichkeit geben, durch die Inanspruchnahme von vermietungsnahen Betreuungsleistungen, die ihnen vertraute Wohnung auch im Alter weiter zu nutzen. Damit soll der Altersabwanderung in Altenheime bzw. betreutes Wohnen entgegengewirkt werden.

3. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in der Abwanderung der Bevölkerung und der Alterszunahme. Durch unsere konsequente systematische Instandhaltung der Objekte und aktive Vermietungstätigkeit gehen wir davon aus, dass wir für die nächsten Jahre gute Voraussetzungen haben, diese Risiken zu bewältigen.



V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite insbesondere kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Den Ausfallrisiken bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen. Die Ausfallrisiken bei sonstigen Forderungen sind eher als gering einzuschätzen. Auf der Passivseite umfassen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen der Gesellschaft langfristig finanziert ist. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um durch Grundschuldenträgen besicherte Darlehen.

VI. Bericht über Zweigniederlassungen

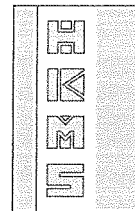
Das Unternehmen hält keine Zweigniederlassungen.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbesorgers, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die im Berichtsjahr 2020 geleistete Arbeit.

Zeulenroda-Triebes, 31. März 2021



Andreas Junghanns
Geschäftsführer



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

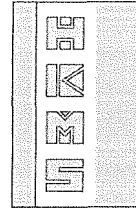
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- 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 01. Januar 2020 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 gesetzlichen 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 und des Lageberichts 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.



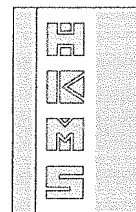
Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und Aufsichtsrat für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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.



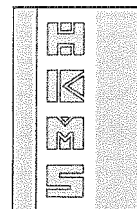
Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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 und im Lagebericht 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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.

Plauen, den 14. Mai 2021



HKMS Treuhand GmbH Plauen
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Michael Köbrich
Wirtschaftsprüfer


Hans R. Schöffel
Wirtschaftsprüfer