

**BERICHT
ÜBER DIE PRÜFUNG DES
JAHRESABSCHLUSSES
ZUM 31. DEZEMBER 2021
UND DES LAGEBERICHTES
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**

der

**WBG WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT VOGTLAND MBH
ZEULENRODA-TRIEBES**

Auftrags-Nr. 17274
Ausfertigung pdf-Exemplar
Datum 21.06.2022

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 2021

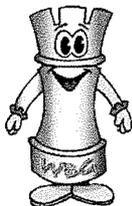
	31.12.2021	Vorjahr	31.12.2021	Vorjahr
	€	€	€	€
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.391.465,39	6.560.500,02	172.000,00	172.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.563,41	89.156,41	1.524.723,44	1.524.723,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.589,97	132.589,97		
4. Technische Anlagen und Maschinen	58.638,00	78.057,00		
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3.286,00</u>	<u>4.352,00</u>		
	6.674.542,77	6.864.655,40		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	477.524,07	459.179,46		
2. Andere Vorräte	95.123,96	72.713,63		
3. Geleistete Anzahlungen	<u>21.497,40</u>	<u>20.779,80</u>		
	594.145,43	552.672,89		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	21.913,60	35.896,76		
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	2.500,00		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.440,78</u>	<u>47.584,92</u>		
	70.354,38	85.981,68		
III. Flüssige Mittel				
Guthaben bei Kreditinstituten	589.075,31	646.257,99		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	395,08	385,12		
	<u>7.928.512,97</u>	<u>8.149.953,08</u>		
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Kapitalrücklage				
III. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	72.076,91	72.076,91		
2. Satzungsmaßige Rücklagen	<u>86.000,00</u>	<u>158.076,91</u>		
IV. Bilanzgewinn	846.222,58	846.222,58		
	<u>2.701.022,93</u>	<u>2.618.582,62</u>		
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen	80.123,57	80.123,57		
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.967.486,87	4.272.671,83		
2. Erhaltene Anzahlungen	535.729,34	529.969,73		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.440,37	25.538,56		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.655,83	33.434,06		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	510.971,02	541.842,52		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>657,00</u>		
- davon aus Steuern € 0,00 (€ 0,00)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00)				
	5.142.233,43	5.404.113,70		
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	5.133,04	4.698,97		
	<u>7.928.512,97</u>	<u>8.149.953,08</u>		

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH,
Zeulenroda-Triebes

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
Aus Hausbewirtschaftung	1.431.988,52	1.408.203,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>18.344,61</u>	<u>9.530,68</u>
3. Gesamtleistung	1.450.333,13	1.417.733,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	113.104,74	52.026,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	983.992,20	728.901,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.508,00	7.008,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>942,98</u>	<u>927,24</u>
	6.450,98	7.935,24
- davon für Altersversorgung € 0,00 (€ 0,00)		
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	237.303,11	383.668,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen € 0,00 (€ 140.000,00)		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	177.239,07	160.107,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,24	23,82
- davon Zinserträge aus Abzinsung € 0,00 (€ 22,52)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>76.012,44</u>	<u>86.505,70</u>
- davon gegenüber Gesellschafter € 13.046,67 (€ 16.530,24)		
11. Ergebnis nach Steuern	82.440,31	102.666,10
12. Jahresüberschuss	82.440,31	102.666,10
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	764.804,03	672.404,54
14. Einstellungen in satzungsmäßige Rücklage	<u>1.021,76</u>	<u>10.266,61</u>
15. Bilanzgewinn	<u><u>846.222,58</u></u>	<u><u>764.804,03</u></u>



WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. 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.

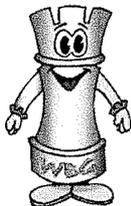
Bei den technischen Anlagen und Maschinen wurde ein erhaltener Investitionszuschuss von den Anschaffungskosten abgesetzt.

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 2021 wurde eine Eigentumswohnung in der Parkstraße 21 in Langenwetzendorf erworben. Die Anschaffungskosten wurden auf Grund und Boden bzw. Gebäude aufgeteilt.

Bei dem Objekt Brückla Nr. 31 in Hohenleuben wurde durch eine Zuschreibung in Höhe von € 73.650,00 die in früheren Jahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung aufgeholt.

2. Umlaufvermögen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 478 (Vorjahr T€ 459) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

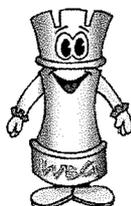
Unter den Flüssigen Mitteln sind Kauttionen ausgewiesen.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 € 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 umgliedert werden, soweit diese Rücklage nicht zur Deckung des ausgewiesenen Anlagevermögens benötigt wird.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. August 2021 wurde der Jahresüberschuss 2020 (€ 102.666,10) mit € 10.266,61 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt (§ 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag) und mit € 92.399,49 auf neue Rechnung vorgetragen.



Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2021 €	Einstellung €	Entnahme €	31.12.2021 €
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	84.978,24	1.021,76	0,00	86.000,00
	157.055,15	1.021,76	0,00	158.076,91

Gemäß § 22 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages vom 10. August 2005 wurden aus dem Jahresüberschuss 2021 1.021,76 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Herstellungsbeiträge des Zweckverbands Wasser/Abwasser in Höhe von T€ 22,9, Kosten für die Hausbewirtschaftung und Straßenausbaubeiträge mit T€ 27,6, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Offenlegungskosten in Höhe von T€ 10,6, Rechtsverfolgungskosten in Höhe von T€ 2 sowie Kosten für ausstehende Hausgeldabrechnungen der Eigentümergemeinschaft in Höhe von T€ 17.

5. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt €	2022 €	2023 - 2026 €	ab 2027 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.967.486,87	319.294,69	773.833,58	2.874.358,60
Erhaltene Anzahlungen	535.729,34	535.729,34	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.440,37	43.440,37	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.655,83	84.655,83	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	510.921,02	40.194,69	144.333,47	326.392,86
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.142.233,43	359.489,38	918.167,05	3.200.751,46

Für Altschuldendarlehen in Höhe von T€ 222 bestehen jeweils gesamtschuldnerische Mithaftungen der Kommunen Auma-Weidatal, Pausa-Mühltroff und Zeulenroda-Triebes. Die übrigen Darlehen sind durch Grundbuchsicherheiten in Höhe von T€ 8.500 gesichert. Zwei Objektfinanzierungen sind durch Abtretung der Mietzinsen in stiller Form gesichert.

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

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



In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Verbindlichkeiten aus Kauttionen 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€ 1.218,7 (Vorjahr: T€ 1.230,4), sonstige Mieterlöse mit T€ 6,6 (Vorjahr: T€ 6) sowie abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2020 mit T€ 527,7 (Vorjahr: T€ 515).

Erlösschmälerungen auf Leerstand und Umlagen von insgesamt T€ 321,1 (Vorjahr: T€ 344) mindern die Umsatzerlöse.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (T€ 17,3), Erträge aus Zuschreibungen (T€ 73,7) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 12,1)

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verwaltergebühren (T€ 120,0), Kosten für Unternehmenswerbung (T€ 6,7), Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung (T€ 10,3), Zuführung zur Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten (T€ 10,7) sowie Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 10,0)

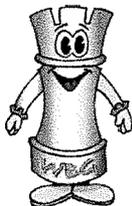
F. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

2. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 keine Arbeitnehmer.



3. Geschäftsführung

Zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer war im Geschäftsjahr bestellt:

Andreas Junghanns, Rechtsanwalt, Weischlitz

Die Bezüge des Geschäftsführers beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt € 5.400,00 (Vorjahr: € 5.400,00).

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 folgende Damen und Herren an:

Torsten Braun	Vorsitzender des Aufsichtsrates Beamter beim Bundesamt für Zentrale Dienste und offene Vermögensfragen
Hartmut Strobel	Hausmeister, Berufsschule
Hermann Bretz	Rentner
Dirk Förster	Diplom-Ingenieur (FH)/ Geschäftsführer
Gerd Schenderlein	Physiotherapeut

Die Aufsichtsratsbezüge betragen im Geschäftsjahr insgesamt € 1.300,00.

4. Haftungsverhältnisse

Im Jahr 2021 liegen keine Haftungsverhältnisse vor.

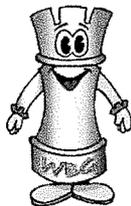
5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr 2021 wurden folgende Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt:

- Drei Darlehen der Gemeinde Langenwetzendorf valutieren zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 55. Im Geschäftsjahr 2021 wurden dafür Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 14,1 sowie Zinsen in Höhe von T€ 0,164 gezahlt.
- Ein Darlehen der Stadt Pausa-Mühltruff valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 456. Im Geschäftsjahr 2021 wurden dafür Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 14,7 sowie Zinsen in Höhe von T€ 11,8 gezahlt. Dieses Darlehen wurde zum 30.09.2021 von der SPK Vogtland auf die DKB umgeschuldet.
- Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist für eine Rechtsanwaltskanzlei tätig. An diese Kanzlei wurden im Geschäftsjahr 2021 Honorargebühren in Höhe von T€ 1,6 gezahlt.

6. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr 2021 € 9.000,00 als Honorar für Abschlussprüfungsleistungen im Aufwand erfasst.



7. 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 Mühltröfz 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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WBG Vogtland mbH, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

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.

8. Angaben zum Jahresergebnis

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 82.440,31 einen Betrag von € 1.021,76 gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen und den verbleibenden Betrag in Höhe von € 81.418,55 zusammen mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von € 764.804,03 auf neue Rechnung vorzutragen.

Zeulenroda-Triebes, den 31. März 2022

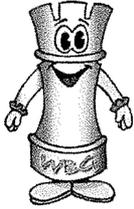
Andreas Junghanns
Geschäftsführer

WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH, Zeulenroda-Triebes

ANLAGENSPIEGEL

zum 31. Dezember 2021

	Stand 01.01.2021		Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Stand 31.12.2021		Abschreibungen		Zuschreibungen		Buchwerte	
	€	€	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Abgänge	Geschäftsjahr	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2021
Anlagevermögen												
Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.389.367,32	25.065,11	0,00	378.073,74	0,00	20.036.358,69	13.828.867,30	231.380,11	0,00	13.718.549,30	73.650,00	6.391.465,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	578.382,73	0,00	0,00	0,00	0,00	578.382,73	489.226,32	593,00	0,00	489.819,32	0,00	88.156,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	132.589,97	0,00	0,00	0,00	0,00	132.589,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.589,97
4. Technische Anlagen und Maschinen	102.778,67	0,00	0,00	20.553,04	0,00	82.225,63	24.721,67	4.264,00	0,00	23.587,63	0,00	58.638,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.616,17	0,00	0,00	0,00	0,00	11.616,17	7.264,17	1.066,00	0,00	8.330,17	0,00	3.286,00
Summe Sachanlagen	21.214.734,86	25.065,11	0,00	398.626,78	0,00	20.841.173,19	14.350.079,46	237.303,11	0,00	14.240.280,42	73.650,00	6.674.542,77
Summe Anlagevermögen	21.214.734,86	25.065,11	0,00	398.626,78	0,00	20.841.173,19	14.350.079,46	237.303,11	0,00	14.240.280,42	73.650,00	6.674.542,77



WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH

LAGEBERICHT

zum 31. DEZEMBER 2021

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 Zeulenroda-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.

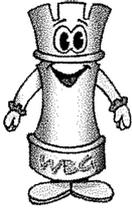
Auf einstimmigen Beschluss der Gesellschafter am 20. Oktober 2010 wurde der bisherige Firmennamen Triebeser Wohnungsbaugesellschaft mbH in WBG Wohnungsbaugesellschaft Vogtland mbH geändert.

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

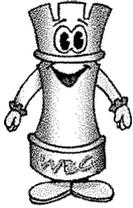
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen. Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen war, wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt.

Die Einschränkungen im Zuge der vierten Corona-Welle bremsten die privaten Konsumausgaben: Nach zwei Quartalen mit deutlichen Zuwächsen gingen sie im 4. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,8 % gegenüber dem 3. Quartal 2021 zurück. Stabilisierend wirkten hingegen die staatlichen Konsumausgaben, die um 1,0 % zunahmen.

Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsten vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge niedrigerer Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO₂-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.



Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +5,3 %. Sie erreichte damit am Jahresende den höchsten Stand im Jahr 2021. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei +2,3 % gelegen.

Waren insgesamt verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 um 4,3 %, Verbrauchsgüter um 5,4 %, Gebrauchsgüter um 2,4 %. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3 %.

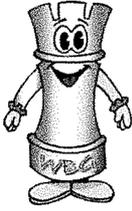
Konjunkturaussichten

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwankten zu Beginn des Jahres 2022 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie stärker als in früheren Jahren. So hat das ifo Institut vor dem Hintergrund der vierten Coronawelle und anhaltender Lieferengpässe im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % gesenkt und für 2023 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,7 % erhöht.

Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen nicht nur die russische Wirtschaft. Sie wirken sich weltweit, auch auf Deutschland, aus. Handelspartner brechen weg und weitere Lieferketten reißen. Besonders stark wirkt sich der Konflikt auf die Energiepreise und damit auch auf die Inflationsraten aus.

Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erhöhten sich die Verbraucherpreise im März 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 8,0 %. Ursächlich dafür waren starke Preisanstiege für Energieprodukte (+43,5 %) und Nahrungsmittel (+7,1 %). Besonders drastisch stiegen die Preise für Heizöl, einschließlich Umlage (+96,6 %). Weitere nennenswerte Preissteigerungen verzeichneten im Energiebereich Fernwärme (+54,9 %), Gas, einschließlich Umlage (+49,4 %) sowie Strom (+15,5 %). Kraftstoffe verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 44,1 %.

Die hohen Inflationsraten dürften den privaten Konsum im Jahresverlauf dämpfen. Ebenso dürfte die gestiegene Unsicherheit zu Investitionszurückhaltung und einem negativen Effekt auf den Welthandel führen. Wie groß diese Effekte sind und was sie für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bedeuten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz nicht seriös beziffern.



Demografische Entwicklung

Ende 2021 haben in Deutschland laut Statistischem Bundesamt (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben. Ohne diese Wanderungsgewinne wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.

Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. In den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 verlor Thüringen mehr als 8.000 Einwohner. Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen.

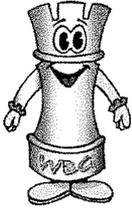
Auch in Sachsen sank die Einwohnerzahl zum 31.12.2021 um 15.030 auf 4.056.941. Das Durchschnittsalter der verbleibenden Einwohner belief sich auf 46,9 Jahre.

Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Zu diesem Ergebnis kam auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. 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 Vorausrechnungszeitraums 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. Im Jahr 2035 könnten demzufolge zwischen 3,82 Mio. und 3,95 Mio. Menschen in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang von 132.500 bis 263.400 Menschen.

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 %.



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 2020 einen Wohnungsbestand von 1.193.270 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik eine reine 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 oder 46,4 m² (Vorjahr 45,9 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 534.395 erhöht. 66,3 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.859 Gebäude erhöhte. 17,5 % waren Zweifamilienhäuser (+ 149 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,1 % (+ 216 Gebäude mit 1.602 Wohnungen).

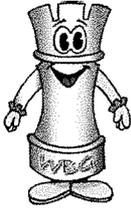
Ende 2020 wurde in Sachsen ein Wohnungsbestand von 2.383.732 ermittelt. Die durchschnittliche Fläche pro Wohnung belief sich auf 79,3 m². Daraus resultierte eine durchschnittliche Wohnfläche von 40,9 m² pro Person.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) festzustellen. Den zahlenmäßig größten Zugang mit 740 Wohnungen verzeichneten große Wohnungen mit mehr als sechs Räumen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtwohnungsbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2020 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 563 Wohnungen (Vorjahr: 557), wobei es in den kreisfreien Städten 583 (Vorjahr: 578) und in den Landkreisen 555 (Vorjahr: 550 Wohnungen) pro 1.000 Einwohner gab.

Allgemeine Branchenentwicklung

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte am 31.12.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2021 rund 263.600 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.



Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vzw annähernd 14,2 Mrd. Euro überwiegend in ihren Wohnungsbestand investiert. Mit 7 Mrd. Euro floss rund die Hälfte der investierten Mittel in die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besondere Jahre. Sehr flexibel musste auf die ständigen neuen Herausforderungen, Einschränkungen und Preissteigerungen reagiert werden. Dies sind auch die Gründe dafür, dass zunächst im Jahr 2020 die geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Die Hoffnung auf ein Ende der Pandemie spätestens im Sommer 2021 hat sich zerschlagen. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. Euro rund 11 Mio. Euro weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. Euro) investiert. Dies waren aber immerhin noch 12 Mio. Euro mehr als 2019, dem letzten Jahr vor Corona.

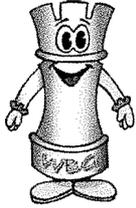
Der Rückgang der Investitionen ist maßgeblich auf deutlich niedrigere Werte beim Neubau zurückzuführen. Statt geplanter 104 Mio. Euro flossen 2021 lediglich 57,2 Mio. Euro in den Neubau. Dies ist nicht nur auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Gründe sind vielfältiger und reichen von stark gestiegenen Baupreisen über fehlende Angebote von Baufirmen bis hin zu eklatanten Verzögerungen bei der Genehmigung von Förderanträgen für den Bau von Sozialwohnungen.

Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung wurden die Planungen mit 218,4 Mio. Euro im Jahr 2021 annähernd umgesetzt. Abstriche erfolgten bei der Modernisierung. Hier wurden mit 156,4 Mio. Euro rund 5 Mio. Euro weniger als 2020 aufgewendet. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten 2021 15,27 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker und liegt trotz eines Rückgangs im Jahr 2021 auf 11,06 Euro/m² deutlich über dem Wert von 2010 (7,84 Euro/m²).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2021 5,26 Euro/m² (Dezember 2020: 5,17 Euro/m²). Im Dezember des Jahres 2021 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,29 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,06 Euro/m².

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vzw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Auch absolut ist die Zahl leerstehender Wohnungen von 23.200 auf 23.800 Wohnungen gewachsen. Der Rückbau von 493 Wohnungen im Jahr 2021 verhinderte einen noch stärkeren Anstieg des Leerstandes. Nicht enthalten sind 830 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, hätte die Leerstandsquote 9,4 % betragen.

Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer. Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen 48.330 Wohnungen vom Markt genommen.



Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen auch im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. So betrug die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen 4,94 Euro/m² (2019: 4,85 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen 4,88 Euro/m² (2019: 4,76 Euro/m²). Der arithmetische Mittelwert lag mit 4,91 Euro/m² etwas höher als der Median. Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 3,69 Euro/m² (2019: 3,58 Euro/m²) in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum mit teilweise sanierten Wohnungen bis 6,35 Euro/m² (2019: 6,31 Euro/m²) in einem Unternehmen mit einem vollsanierten, stark nachgefragten Bestand.

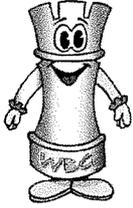
Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquoten liegt nach wie vor deutlich über dem Median (6,2 %). Im Mittel aller beteiligten Unternehmen stieg er von 8,0 % auf 8,7 %, in den Genossenschaften von 7,4 % auf 8,0 %, in den Gesellschaften von 9,7 % auf 10,4 %. Der gravierende Unterschied zwischen den Rechtsformen ist im Wesentlichen auf die in aller Regel sehr niedrigen Leerstandsquoten der kleinen Genossenschaften zurückzuführen.

Der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften betrug 5,1 % (Median: 3,6 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 28,8 % und ging damit leicht zurück. Mittelgroße Genossenschaften wiesen 10,4 % (Median: 10,3 %) bei einer Spanne von 0,2 % bis 30,7 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 10,3 % Leerstand bei einer Spanne von 0,9 % bis 30,2 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Korrespondierend mit der Entwicklung der Leerstandsquote stieg auch die Erlösschmälerungsquote betreffend Mieten und Umlagen. Der Median liegt mit 5,6 % deutlich über dem Vorjahreswert (4,9 %). Auch der arithmetische Mittelwert ist mit 7,2 % höher als im Vorjahr (6,5 %).

Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2020 bei 8,4 %, das arithmetische Mittel bei 8,2 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,5 % (Median: 7,4 %), die Gesellschaften von 9,8 % (Median: 9,8 %) aus. Im Vorjahr lag die Fluktuationsrate im Durchschnitt der Gesellschaften noch bei 10,4 %.

Der Instandhaltungskostensatz hat sich im Mittel aller beteiligten Unternehmen 2020 nur geringfügig auf 16,00 Euro/m² pro Jahr erhöht. Deutlich angestiegen ist das arithmetische Mittel von 16,86 Euro/m² im Jahr 2019 auf 17,16 Euro/m² im Jahr 2020. Die Spannweite der einzelnen Unternehmenswerte hat sich weiter vergrößert, von 5,10 Euro/m² bis zu 77,74 Euro/m² (Maximalwert 2019: 43,78 Euro/m²). Gleich mehrere Unternehmen, meist kleine Genossenschaften, haben im Jahr 2020 erhebliche Mittel für die Instandhaltung/Instandsetzung ihres Bestandes, die nicht aktiviert werden konnten, aufgewendet.



Der Median der Investitionen in den Bestand, d. h. der Summe der Instandhaltungs- als auch der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, ist mit 22,45 Euro/m² nahezu unverändert geblieben. Einem Anstieg bei den Genossenschaften steht ein leichter Rückgang bei den Gesellschaften gegenüber. Der arithmetische Mittelwert dieser Kennzahl ist mit 27,58 Euro/m² deutlich höher als der Median. Dies ist ein Zeichen für den Einfluss einiger weniger sehr hoher Werte auf das Gesamtergebnis.

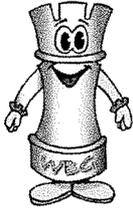
Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2020 geringer an als in den Vorjahren. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 428 Euro/Einheit (2019: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 445 Euro/Einheit (2019: 428 Euro/Einheit). Der Wert des Medians ist, so wie auch in den Vorjahren, niedriger als der arithmetische Mittelwert. Dies ist ein Zeichen dafür, dass es einige wenige Unternehmen mit hohen Werten gibt, die sich auf den Mittelwert auswirken.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2020 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 6,2 % (2019: 7,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert lag mit 7,4 % zwar über dem Median, trotzdem sind dies 1,1 Prozentpunkte weniger als noch im Vorjahr (2019: 8,5 %).

Der Median der Kapitaldienstquote ist im Jahr 2020 leicht auf 37,6 % angestiegen. Der Mittelwert blieb mit 35,3 % unverändert. Einem leichten Rückgang der Kapitaldienstquote der Gesellschaften steht ein Anstieg bei den Genossenschaften gegenüber. Die Spanne der Kapitaldienstquoten der einzelnen Unternehmen reichte von 0 % bis 60,5 % (Maximum 2019: 66,2 %).

Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg, der sich im Jahr 2020 allerdings abgeschwächt hat, sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert sind mit 59,5 % bzw. 59,7 % nahezu identisch. Die Spanne der Unternehmenswerte reichte von 15,0 % bis 95,6 %, wobei die Spanne der Genossenschaften von 18,9 % bis 95,6 %, die der Gesellschaften von 15,0 % bis 82,9 % reichte.

Die Objektverschuldung konnte in den vergangenen Jahren von den Unternehmen deutlich reduziert werden. 2020 ist allerdings eine gewisse Stagnation zu verzeichnen, die mit dem geringeren Anstieg der Eigenkapitalquoten korrespondiert. Die Spannen der Objektverschuldung reichten 2020 von 0 Euro/m² bis 492 Euro/m², wobei Genossenschaften Spannen von 0 Euro/m² bis 370 Euro/m², Gesellschaften von 55 Euro/m² bis 492 Euro/m² auswiesen. 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 arithmetische Mittelwert betrug 2020 6,6 Jahre (2019: 7,0 Jahre). Die Genossenschaften wiesen 5,2 Jahre, die Gesellschaften 9,7 Jahre aus.

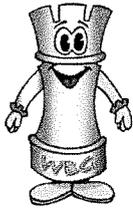


Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – 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 und der globalen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren und sie bieten aus der Ukraine Geflüchteten eine neue, sichere Unterkunft.

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. Auch gibt es große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderinstrumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch gesetzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW war ein fatales Signal. Daraus haben sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben.

Weitaus größere Risiken ergeben sich aber aus dem Krieg in der Ukraine. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt vorhersagen, wie lange die Kampfhandlungen noch andauern werden, welche weiteren Sanktionen folgen und wie viele Flüchtlinge nach Deutschland kommen und wie lange sie bleiben werden. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Sicher ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

Die Herausforderungen, die vor den Unternehmen stehen, sind gewaltig. Mit Hochdruck wird zwar von politischer Seite an Notfallplänen und an Möglichkeiten der Entlastung der Menschen von den hohen Energiekosten über einen Wohngeldzuschuss hinaus gearbeitet. Es stehen außergewöhnliche Zeiten bevor. Nicht ohne Grund hat Bundeskanzler Olaf Scholz von einer Zeitenwende gesprochen. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft wird auch in diesen Zeiten, wie schon während der Finanzkrise 2008/2009, ein Stabilitätsanker sein. Nichts ist für die Menschen heute wichtiger als ihre Wohnung, ihr Schutz- und Rückzugsort.



2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befanden sich zum 31. Dezember 2021 insgesamt 408 Wohnungen (Vorjahr 424) und 13 Gewerbe (Vorjahr 14). Es ergibt sich somit folgender Bestand zum 31. Dezember 2021:

	Wohnungen		Gewerbe		Gesamt m ²
	WE	m ²	GE	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	91	4.984,19	4	764,13	5.748,32
Mühltroff	50	2.747,79	1	216,96	2.964,75
Pausa	72	3.982,98	0	0,00	3.982,98
Triebes	109	5.680,23	3	1.603,87	7.284,10
	408	22.379,86	13	3.040,85	25.420,71

Modernisierung

Durch die Vollsanierung des Bestandes innerhalb der GmbH mit insgesamt 301 Wohnungen, das entspricht 74%, ist ein hohes Niveau erreicht worden. Der Instandhaltungsplan der Gesellschaft sah für das Geschäftsjahr 2021 Gesamtausgaben in Höhe von T€ 350 vor, darunter für die Neubezüge ca. T€ 60 und für laufende Instandhaltungen ca. T€ 290. In den letzten Jahren wurden bei Mieterwechsel durch Einzelmodernisierung die Wohnungen auf den neuesten Standard gebracht. Im Jahr 2021 konnten 31 Wohnungen neu vermietet werden. Durch den Bevölkerungsrückgang in unserer 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 2021 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	81	5	5	91
Mühltroff	0	50	0	0	50
Pausa	0	60	12	0	72
Triebes	57	52	0	0	109
Gesamt WE	85	301	17	5	408
	21 %	74 %	4%	1%	100 %



Instandhaltung

Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt € 426.565,27 (Vorjahr € 191.040,31) finanzielle Mittel aufgewandt.

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

	2019	2020	2021
Auma-Weidatal	14.424,96	17.005,41	18.960,21
Hohenleuben	34.728,23	13.311,38	17.429,38
Langenwetzendorf	19.124,86	19.421,56	16.670,47
Mühltroff	8.330,49	19.420,42	176.526,07
Pausa	80.549,88	11.097,25	12.079,13
Triebes	5.976,08	16.954,77	15.864,96
	163.134,50	97.210,79	257.530,22

Für Wohnungsneubezüge wurden im Jahr 2021 für Instandhaltungen insgesamt € 159.101,47 (Vorjahr € 93.829,52) ausgegeben.

Die Ausgaben betragen in den Beständen Auma-Weidatal € 5.174,33, Hohenleuben € 4.307,36, Langenwetzendorf € 59.990,97, Mühltroff € 3.527,97, Pausa € 29.225,53 und Triebes € 56.875,31.

Für andere Instandhaltungsarbeiten, wie z.B. Außenanlagen, wurden € 9.933,58 ausgegeben.

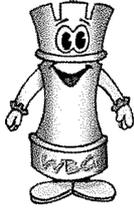
Für das laufende Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt T€ 275,6 finanzielle Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant.

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 2021 wurden folgende Käufe und Verkäufe getätigt:

- Kauf einer Eigentumswohnung in Langenwetzendorf, Parkstr. 21 für 25.065,11 €
- Verkauf des Objektes in Ranspach, Ortsstraße 33a für 38.000,00 €
- Verkauf des Objektes in Mühltroff, Amtsstraße 1 für 10.000,00 €
- Verkauf des Objektes in Triebes, Bebelstraße 16 für 11.000,00 €



3. Lage

a) Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 82.440,31 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um € 23.785,38 gestiegen.

Die durchschnittliche Grundmiete für Wohnungen wurde in 2021 mit € 4,09 pro m² ermittelt. Das Mietniveau liegt damit unter dem Branchendurchschnitt 2020 in Thüringen (4,78 €/m²). Die Sollmiete 2021 für Wohnungen betrug € 1.128.161,12 (Vorjahr € 1.139.283,32).

Die geringere Sollmiete für Wohnungen ergeben sich teilweise durch Mietpreiserhöhungen bei Neubezügen und durch die Verkäufe von Wohnhäusern.

Die Sollmieten für Gewerbeeinheiten liegen mit € 81.570,24 auf Vorjahresniveau.

Den Sollmieten stehen die gestiegenen Mietausfälle durch Leerstand in Höhe von € 253.796,98 gegenüber.

Die Erlösschmälerungen aus nicht umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten betragen 2021 insgesamt € 67.309,40 und liegen auf dem Vorjahresniveau. Insgesamt beläuft sich der Ausfall 2021 durch den Leerstand auf € 321.106,38, das sind € 22.846,93 weniger gegenüber dem Jahr 2020.

Das Abrechnungsergebnis aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2020 im Geschäftsjahr 2021 beträgt € 527.746,58.

Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Jahr 2021 € 1.431.988,52, dies bedeutet eine Erhöhung um € 23.785,38.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um € 61.078,56 auf € 113.104,74 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 2021 insgesamt € 237.303,11.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2021 von insgesamt € 321.106,38 und die Kosten der Instandhaltung in Höhe von € 426.565,27 beeinflussten maßgeblich das Jahresergebnis.

Die Ertragslage ist insgesamt zufriedenstellend.



b) Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die laufenden Kredite planmäßig mit € 333.897,26 getilgt. Zinsaufwendungen für die langfristigen Finanzierungen durch Kredite und Fördermittel des Landes fielen in Höhe von € 52.050,24 an. Die laufenden Verwaltungskostenbeiträge 2021 einschließlich für die Darlehen der BayernLabo betragen € 23.961,96. Die Zinsaufwendungen sind zum Vorjahr um € 10.496,38 gesunken. Die Ausgaben 2021 für Tilgung, Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge betragen insgesamt € 409.909,46 (Vorjahr: € 461.391,60) und sind damit € 51.482,14 geringer als im Vorjahr.

Die Liquidität war im Geschäftsjahr 2021 gesichert. Die Guthaben an flüssigen Mittel bei den Kreditinstituten haben sich zum Vorjahr um € 57.182,68 verringert und betragen zum Jahresende 2021 € 589.075,31.

Die Berechnungen der Finanzlage der Gesellschaft ergeben eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31. Dezember 2021. 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 2021 um € 221.440,11 auf € 7.928.512,97 verringert. Das Eigenkapital der Gesellschaft mit € 2.701.022,93 (Vorjahr € 2.618.582,62) beträgt 34,1% (Vorjahr 32,1%) der Bilanzsumme.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von € 6.674.542,77 (Vorjahr € 6.864.655,40). Dies entspricht einem Anteil von 84,2% (Vorjahr 84,3%) der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mittel zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit € 1.253.575,12 (Vorjahr € 1.284.912,56) bilanziert.

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 25. August 2021 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen.

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von € 82.440,31 wurde gemäß § 22 des Gesellschaftervertrages, im Jahresabschluss 2021, ein Betrag von € 1.021,76, 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 2021 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

31 Wohnungen (Vorjahr: 35 Wohnungen) konnten im Jahr 2021 neu vermietet werden.

Auch im laufenden Geschäftsjahr sind Vermietungsschwierigkeiten in Mühltruff, 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 2021 hat die Wohnungsbaugesellschaft in den einzelnen Orten insgesamt 76 (Vorjahr 88) Wohnungen mit 4.118,55 m² (Vorjahr 4.954,73 m²) Wohnfläche Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt 18,5% und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,3%-Punkte gefallen.

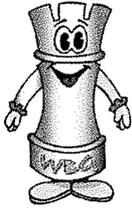
Bei den Gewerbeeinheiten sind unverändert 10 (Vorjahr 10) Leerstände mit 2.379,19 m² (Vorjahr 2.194,77 m²) Nutzfläche zu verzeichnen.

Von diesen leerstehenden Einheiten befanden sich in Auma-Weidatal acht Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, in Mühltruff 12 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Pausa 17 Wohnungen, in Hohenleuben 14 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, in Langenwetzendorf sechs Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sowie in Triebes 19 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

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 Hauptstraße 40 in Triebes.

Investitionen in den Bestand

Im Jahr 2021 wurde eine aktivierungsfähige Investition durchgeführt. Es handelte sich hierbei um den Kauf einer Eigentumswohnung zuzüglich Miteigentumsrecht am Grundstück in Langenwetzendorf, Parkstraße 21.



Instandhaltungskosten

In 2021 wurden insgesamt € 426.565,27 (Vorjahr: € 191.040,31) Instandhaltungskosten aufgewendet.

Die Kosten für Instandhaltung bei Neuvermietung liegen bei € 159.101,47 (Vorjahr € 93.829,52).

Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat sowie in der Geschäftsführung gab es im vergangenen Jahr keine personellen Veränderungen.

III. Prognosebericht

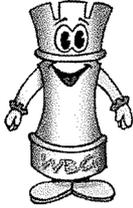
Seit dem Geschäftsjahr 2005 erhalten systematisch freigewordene Wohnungen einen komfortablen Wohnstandard. Ferner werden, auch und gerade im Interesse der Mieter, Instandhaltungsmaßnahmen zur Werterhaltung des Wohnungsbestandes intensiviert, was die Ertragslage maßgeblich beeinflusst.

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 werden die laufenden jährlichen Investitionsmaßnahmen überwiegend durch Eigenmittel finanziert.

Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Finanz- und Wirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2022 und die Fortschreibung bis zum Jahr 2025 ist von einer weitestgehend stabilen Ertragslage auszugehen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen bereit erklärt hat. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.



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 Zeulenroda-Triebes

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

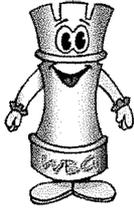
Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Öl und Erdgas mildern.

2. Chancenbericht

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.

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

3. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir vor allem in der Demografischen Entwicklung, d.h. im Einwohnerrückgang und der Alterung.

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 Grundschuldeinträgen besicherte Darlehen.

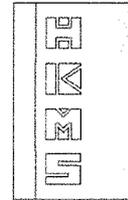
VI. Bericht über Zweigniederlassungen

Das Unternehmen hält keine Zweigniederlassungen.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbesorgers, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die im Berichtsjahr 2021 geleistete Arbeit.

Andreas Junghanns
Geschäftsführer

Zeulenroda-Triebes, 31. März 2022



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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

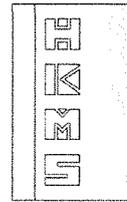
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 des Aufsichtsrates 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.

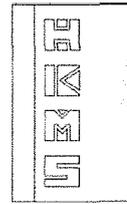
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, 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

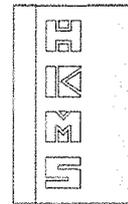
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen 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 21. Juni 2022

HKMS Treuhand GmbH Plauen
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Michael Köbrich
Wirtschaftsprüfer

Hans R. Schöffel
Wirtschaftsprüfer