

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow**

### **Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Nach einer langen und stabilen Wachstumsphase musste Deutschland im Pandemiejahr 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung hinnehmen. Unser Bundesland, als beliebtes Urlaubsziel mit bislang wachsender Kur- und Tourismusbranche, hat im ersten Jahr der Corona-Pandemie einen nie dagewesenen Stillstand erlebt. Der Arbeitsmarkt ist zwar gestützt von Kurzarbeit, jedoch aufgrund anhaltender Unsicherheit in vielen Branchen und fehlender Bereitschaft für Neueinstellungen, rückläufig. Einzig das Baugewerbe konnte weiterhin stabil wachsen.

Der soziale Sektor Pflege wurde in der Coronaphase umfangreich unterstützt. Mehraufwendungen bei Desinfektion und Schutzausrüstungen wurden vollständig aufgefangen. Mindereinnahmen aufgrund von fehlenden Neubelegungen wurden jedoch nur zum größten Teil refinanziert. Die Festlegung eines bestimmten Vergleichsmonats vor der Pandemie führte dazu, dass im Pflegeheim weniger Einnahmen erstattet wurden, als unter normalen Bedingungen hätten erzielt werden können. In der Tagespflge war der Vergleichsmonat hingegen positiv, was zu einer guten Einnahmesituation im Geschäftsjahr beitrug. Nicht refinanziert wurden hingegen die verlorenen Einnahmen aus Investitionskosten, welche aufgrund der Unter- bzw. Nichtbelegung der Pflegeplätze angefallen sind.

Die Wohnungswirtschaft leistet mit der Vergabe von Bauaufträgen an regionale Bau- und Handwerksbetriebe einen wichtigen Beitrag. Zunehmend gibt es jedoch auch im Handwerksbereich Kapazitätsengpässe. Die Auftragsflut kann häufig nicht bewältigt werden. Hinzu kommen bereits Lieferengpässe bei Baumaterialien. Mieter und Vermieter müssen sich auf immer längere Wartezeiten einstellen. Dennoch bestätigt sich auch im Corona-Pandemiejahr die geringe Anfälligkeit von Wohnungsunternehmen. Nennenswerte Mietausfälle wurden bisher nicht verzeichnet.

Stetig steigende Preise von Leistungsanbietern im Bereich der Nebenkosten verteuern das Wohnen zunehmend, wenngleich die teilweise Senkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr zu einer geringen Entspannung führte. Dadurch ist die erzielbare Kaltmiete der Wohnungsunternehmen begrenzt. Hinzu kommen die geplante Preissteigerung durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe, welche durch Mieter und Vermieter geteilt werden soll und weiter drastisch steigende Bau- und Handwerkspreise. Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eines der wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen.

Im Geschäftsjahr 2020 ist die Einwohnerzahl in der Inselstadt Malchow erneut leicht gesunken. Auch in den kommenden Jahren ist, bedingt durch den aktuellen Altersaufbau, mit einem Rückgang der Bevölkerung vor allem im erwerbstätigen Alter und mit einem Anstieg der Senioren zu rechnen. Dies sind entscheidende Faktoren, welche Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens haben. Es ist wichtig, dass weiter in altersgerechte Wohnungen und entsprechender Infrastruktur investiert wird und mehr Arbeitsplätze geschaffen werden.

Dem steigenden Bedarf an vielseitigen Wohn-, Betreuungs- und Pflegeleistungen für ältere Menschen begegnet die Wohnungsbaugesellschaft mit dem geplanten Ausbau von betreuten Wohneinheiten im Stadtzentrum und mit einer beabsichtigten Erweiterung der vollstationären Pflegekapazität. Zudem betreibt die Gesellschaft die Tagespflege „Villa Auguste“ mit 18 Plätzen. Ebenso müssen die bestehenden Gebäude und das Wohnumfeld an den zukünftigen Wohnkomfort im Rahmen einer zweiten Sanierung angepasst werden.

Im Jahre 2020 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow insgesamt 1.051 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit rd. 59.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen. Hinzu kommt die Bewirtschaftung des Pflegeheims und eines weiteren Mietobjektes im Biestorfer Weg mit 31 WE und einer Fläche von 1.634 m<sup>2</sup>.

Die Bausubstanz am 31.12.2020 setzte sich wie folgt zusammen:

	WE	m <sup>2</sup> Wfl.	GO	m <sup>2</sup> Ntzfl.
monolithische Bauten (Bj.1900-1955)	314	19.216	3	930
Plattenbauten (Bj.1968-1989)	696	36.210	6	290
Neubauten (Bj. nach 1990)	30	1.690	2	610

Neben der Bewirtschaftung des oben genannten Hausbestandes hat die Gesellschaft 416 Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten für andere Hauseigentümer verwaltet. Damit ist die Wohnungsbaugesellschaft in der Region weiter marktführend bei der Verwaltung fremder Wohnungsbestände.

Der Wohnungsmarkt in Malchow ist im Verhältnis zum direkten Umland angespannter. Der Wunsch nach Eigentum, die gute Zinsentwicklung und das fehlende Bauland in der Inselstadt haben dazu beigetragen, dass Einwohner abwandern. Um auch die Mietobjekte in Malchow und den großen Bestand an DDR-Plattenbauten an moderne Wohnverhältnisse anzupassen, hat die Gesellschaft mit der Teilsanierung und einem Fahrstuhlneubau in der Friedenstraße 31-39 sowie umfangreichen Wohnungsanierungen im Jahr 2020 begonnen.

Die Maßnahmen zur Instandsetzung haben insgesamt zugenommen. Hier wurden TEUR 700 in leerstehende Wohnungen, neue Heiztechnik, Fassaden, Treppenhäuser und Schließanlagen investiert. Der zunehmende Alterungsprozess spiegelt sich auch im Leerstand wieder. Die Anzahl der Kündigungen fiel im Geschäftsjahr und im Vorjahr vergleichsweise hoch aus. Im Jahr 2020 wurden 32 Wohnungen aufgrund von Tod oder Einzug in ein Pflegeheim gekündigt. Neuvermietungen sind nur mit umfangreichen Investitionen in die einzelnen Wohnungen möglich.

Bei einzelnen Objekten wurden die Nettokaltmieten zum Jahresbeginn innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens erhöht und betragen Ende 2020 im Schnitt 5,19 EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 5,16 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vorjahr.

Alle zum Jahresende bestehenden Darlehensverträge wurden im Berichtsjahr mit einem weiterhin sinkenden durchschnittlichen Satz von 2,29 % (Vorjahr: 2,70 %) verzinst.

## Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Das Anlagevermögen beträgt 92,0 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Entwicklung Eigenkapital:	Stand am 01.01.2020 EUR	Herabsetzung/ Ausgleich EUR	Einstellung/ Ausschüttung EUR	Stand am 31.12.2020 EUR
Stammkapital	800.000,00	0,00	0,00	800.000,00
Kapitalrücklage	51.129,19	0,00	0,00	51.129,19
Gewinnrücklagen	8.525.067,54	0,00	0,00	8.525.067,54
<u>Bilanzgewinn</u>				
-Gewinnvortrag	4.272.496,14	0,00	0,00	4.272.496,14
-Jahresüberschuss	0,00	0,00	347.247,53	347.247,53
-Rücklagenzuführung	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.648.692,87	0,00	347.247,53	13.995.940,40

Damit ist die Eigenkapitalquote des Unternehmens (berechnet: Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten berichtigten Bilanzsumme) von 43,78 % im Vorjahr auf 45,07 % im Geschäftsjahr gestiegen.

Die Gesellschaft verfügte im gesamten Berichtsjahr über ausreichend Liquidität und ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen. Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben.

Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 195,5 verringert. Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurden in weitere Baumaßnahmen investiert. Zudem führten außerplanmäßige Investitionen in die Digitalisierung im Pflegebereich (TEUR 36,5), zusätzliche Gehaltsanpassungen und Corona-Boni (TEUR 51,6) sowie offene Forderungen aus dem „Pflege-Rettungsschirm“ (TEUR 58,2) zu weiteren Liquiditätsminderungen bis zum Stichtag.

Die Leerstandsrate ist gegenüber dem Vorjahr (7,32 %) auf 8,47 % am Bilanzstichtag gestiegen. Die Anzahl der nicht vermietbaren Wohnungen (Objekte „Kloster“ und „Platz der Freiheit“) liegt mit 17 Einheiten gleichbleibend hoch. Hier kann nur durch weitreichende Sanierungsmaßnahmen bzw. Verkauf gegengesteuert werden. Die Erlösschmälerungen sind demnach im Geschäftsjahr 2020 von TEUR 223 auf TEUR 263 gestiegen. Enthalten sind höhere Mietminderungen während der Modernisierung Friedenstraße 31-39 und aufgrund von Legionellenbeseitigung im Clara-Zetkin-Ring von insgesamt TEUR 17. Teilweise kompensiert wurde dies mit gestiegenen Einnahmen aus Kaltmieten aufgrund moderater Mieterhöhungen nach erfolgter Sanierung um ca. TEUR 52.

Die 2020 im Aufwand erfassten umlagefähigen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.335) mit TEUR 1.338 nur unwesentlich höher ausgefallen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung an vermieteten Wohngebäuden TEUR 700 (TEUR 560) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, liegen jedoch noch unter dem Planansatz von TEUR 730. Ursache für die Unterschreitung des Planansatzes sind im Wesentlichen fehlende Kapazitäten bei den Handwerkern.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Durchschnitt 11,34 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen teilweise 20 Jahre zurückliegen, wird die Instandhaltung auch zukünftig auf einem höheren Niveau bleiben.

Die funktionale Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung zeigt, wie sich der ausgewiesene Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 347.247,53 zusammensetzt: Die Hausbewirtschaftung der eigenen Objekte erzielte im Geschäftsjahr einen Überschuss von TEUR 492,9 (703,3). Die Photovoltaikanlagen, die Tiefgarage und der Bereich Verwaltung und Baubetreuung für Fremde weisen insgesamt einen Gewinn von TEUR 52,3 (61,4) aus, denen Verluste aus dem Bereich Service/Betreuung (TEUR 36,0) und aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb (TEUR 21,3) gegenüberstanden. Die aufgrund der Corona-Pandemie fehlenden Einnahmen im Bereich Kino und Tiefgarage konnten zumeist aufgefangen werden bzw. mit geringeren Aufwendungen subsumiert werden. Aus der Bewirtschaftung des Mietobjektes Biestorfer Weg 1/2 wurde im Geschäftsjahr ein Gewinn von TEUR 8,2 erzielt. Das Pflegeheim erlitt aufgrund von geringeren Einnahmen und höheren Personalaufwendungen einen Verlust von TEUR 151,1. Die Tagespflege konnte trotz der Corona-Pandemie ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis von TEUR 2,3 (Vorjahr: - TEUR 28,2) erreichen.

Zusammensetzung der **Umsatzerlöse und Bestandsänderungen**:

	<u>2019</u> EUR	<u>2020</u> EUR	<u>Veränderung</u> EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
a) Wohnraum-/Gewerbemieten	3.504.946,75	3.516.287,92	
b) sonstige Mieten	51.206,73	45.801,28	
c) Erlöse aus Umlageabrechnung	15.057,39	1.286.702,88	
d) Erbbauzinsen	8.124,54	8.124,54	
e) übrige Erlöse	0,00	0,00	
	-----	-----	
	3.579.335,41	4.856.916,62	
2. Umsatzerlöse aus Fremdverwaltung/ Baubetreuung	102.137,12	121.692,45	
3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.565,89	132.719,98	
4. Erlöse aus Pflegeleistungen	2.401.009,65	2.281.790,11	
	-----	-----	
Umsatzerlöse insgesamt	6.217.048,07	7.393.119,16	
Bestandsänderungen unfertige Leistungen	1.268.157,16	2.478,61	
	-----	-----	-----
Gesamt	7.485.205,23	7.395.597,77	-89.607,46
	=====	=====	=====

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung haben sich (ohne Betriebskostenumlagen) im Berichtsjahr trotz einer höheren Leerstandsquote bei leicht gestiegenen Sollmieten geringfügig erhöht. Abweichend zum Vorjahr ist im Geschäftsjahr eine Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres an die Mieter vorgenommen worden. Der Ausweis erfolgt innerhalb der Erlöse aus Umlagenabrechnungen.

Die Erlöse aus Pflegeleistungen haben sich sowohl in der Tagespflege als auch im Pflegeheim coronabedingt verringert. So waren im Pflegeheim trotz Neuverhandlungen der Pflegesätze zum 1. Februar 2020 deutlich höhere Erlösschmälerungen zu verzeichnen. Die infolge des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 anfallenden, außerordentlichen Aufwendungen für Schutzmaßnahmen sowie entstandenen Mindereinnahmen wurden durch die Pflegekasse seit März 2020 erstattet. Hierzu wurden neue Regelungen im § 150 SGB XI getroffen, welche der Sicherstellung der pflegerischen Versorgung dienen. Auch die Einnahmeausfälle durch die Schließung der Tagespflege wurden aufgefangen. Erhaltene Ausgleichszahlungen des Bundes aus dem sogenannten „Pflege-Rettungsschirm“ sind innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 147,2 bzw. TEUR 89,7 ausgewiesen.

### **Personal- und Sozialbereich**

Die Bereiche Hausbewirtschaftung, Finanzen, Bau und Betreuung/Service sowie die beiden Pflegebereiche arbeiteten, geführt von qualifizierten Mitarbeitern, in hohem Maße selbständig.

Am Stichtag 31.12.2020 beschäftigte die Gesellschaft 19 Mitarbeiter, darunter 11 Kollegen mit Teilzeitvereinbarungen im Betriebsteil Wohnungsverwaltung, 67 Mitarbeiter, darunter 42 mit Teilzeitvereinbarungen, 5 Auszubildende und 3 Mitarbeiter in Elternzeit im Pflegeheim sowie 6 Mitarbeiter in der Tagespflege. Mit intensiven durch die Mitarbeiter auch selbst bestimmten Weiterbildungen, einem familien- und kinderfreundlichen Betriebsklima, einer betrieblichen Altersvorsorge sowie steuerfreien Zulagen wurden Zufriedenheit und Kompetenz der Mitarbeiter weiter gestärkt. Mehr-Personal aufgrund coronabedingter Auflagen innerhalb des Geschäftsjahres wurde aus dem „Pflege-Rettungsschirm“ refinanziert und schlägt sich ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Erträgen nieder.

Geplante Gehaltsanpassungen wurden im allen Betriebsteilen vorgenommen. Im Juli 2020 wurden im Pflegeheim nochmals Erhöhungen gewährt, welche das Betriebsergebnis mit ca. TEUR 33 außerplanmäßig beeinflusst haben. Zusätzlich zur Corona-Prämie des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Pflegebereich (TEUR 70,1) wurde für alle Kollegen eine Corona-Zulage von insgesamt TEUR 18,6 gezahlt.

### **Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Der größte Teil der Liquidität fließt in die Annuität für aufgenommene Darlehen. Die Kapitaldienstdeckung liegt seit 2016 unter dem kritischen Schwellenwert von 50% und sinkt jährlich weiter. Zum Stichtag lag sie bei 46,98% (47,30%), was trotz Neuaufnahmen weiterhin auf eine positive Entwicklung hindeutet.

Im Geschäftsjahr konnte ein Darlehen mit einer Restschuld von TEUR 3.888,2 zum 01.01.2021 mit 0,93 % Zinsen bis zum Laufzeitende gesichert werden. Damit sind Zinsänderungsrisiken für die Gesellschaft zukünftig nicht mehr von Bedeutung.

Gleichzeitig führen die neu vereinbarten Konditionen zu einem messbaren Liquiditätsvorteil für die Gesellschaft. Die in 2021 erlassene Verordnung zur Entlastung der Altschulden könnte mittelfristig zu zusätzlichen Liquiditätseinsparungen führen.

Am Bilanzstichtag sind 98 % des eigenen Wohnungsbestandes saniert oder teilsaniert. Weiterhin werden, auch im Rahmen einer zweiten umfangreichen Sanierung, die Werterhaltung der Gebäude, die Verbesserung des Wohnumfeldes und der altersgerechte Ausbau im Vordergrund stehen. Ebenso wird die Anpassung der Objekte an moderne Wohnwünsche und Grundrisse, bei weiterhin sozial verträglichen Mieten, zukünftig eine Aufgabe der Gesellschaft sein. Der Vermietungsprozess gestaltet sich zunehmend schwieriger, da leer werdende Wohnungen zumeist umfangreich saniert werden müssen. Der Gesamtaufwand für Instandhaltungsleistungen wird in den kommenden Jahren, wie auch im Geschäftsjahr 2020 geplant, mit mehr als TEUR 700 angenommen. Bei Objekten mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen oder vollsanierten Wohnungen werden die Mieten aufgrund von Vergleichsmieten etwas angepasst. Allerdings sind der Handwerkermangel und drastisch steigende Baupreise eine zunehmende Belastung, welche kaum durch ausreichende Fördermaßnahmen aufgefangen werden kann.

Steigende Leerstände sind für die Gesellschaft ein zunehmendes Risiko. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 8,47%. Die um die sanierungs- bzw. verkaufsbedingt leerstehenden Wohnungen in den Objekten „Platz der Freiheit“ und „Kloster“ bereinigte Quote beträgt 6,95%.

Die Bevölkerungsprognose für das Land Mecklenburg-Vorpommern und auch das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) der Inselstadt Malchow weisen einen weiteren Rückgang der Einwohner in den kommenden Jahren aus. Einhergehend rechnet die Gesellschaft mit steigendem Leerstand, vor allem in den Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt zu beobachten bleibt. Dementgegen sind ein Teilrückbau von 16 Wohneinheiten eines DDR-Plattenbaus in der Friedenstraße und der Verkauf von 7 leerstehenden Einheiten im Kloster, für eine zukünftige touristische Nutzung, geplant. Moderat steigende Umsatzerlöse, insbesondere nach Sanierung von Wohnraum und Übernahme neuer Verwaltungsobjekte, werden den Erlösschmälerungen entgegenstehen.

Im Unternehmen, vor allem auch im Pflegebereich, wird es weiterhin notwendig sein, durch Gehaltsanpassungen und Ausbau der Mitarbeiterzufriedenheit Fachkräfte zu halten. Der Fokus liegt in der Ausbildung und Bindung eigener Fachkräfte, um dem weiter wachsenden Mangel am Markt Stand zu halten. Die angedachte bundeseinheitliche Tarifanpassung in der Pflege kann nur durch Erhöhung der Zuzahlungen der Pflegekasse refinanziert werden. Eine Umlage auf die Bewohner würde zu einem massiven Anstieg der Sozialhilfeempfänger führen.

Die Auslastung im Pflegebereich ist nach wie vor abhängig von einer nicht beeinflussbaren Sterberate. Jährliche Pflegesatzverhandlungen (zuletzt im Februar 2021) sind notwendig, um auch zukünftig gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Bis zum 30. Juni 2021 werden fehlende Einnahmen und Mehraufwendungen im Zusammenhang mit COVID-19 grundsätzlich vom „Pflege-Rettungsschirm“ übernommen. Dies sichert einen Rückgang in normale wirtschaftliche Verhältnisse.

In der Tagespflege hatte sich die Auslastung vor der Corona-Pandemie im Verhältnis zu den vergangenen Jahren deutlich stabilisiert. Um die Einnahmesituation zukünftig noch weiter zu stärken, wird auch über die Vermietung nicht benötigter Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss der „Villa Auguste“ nachgedacht. Hier wurden bereits Gespräche mit Interessenten für den Betrieb eines Kosmetik- und Fußpflegesalons geführt.

Mit zunehmender Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus (COVID-19) wird das soziale Leben wieder in den Vordergrund treten und die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern wieder stärken.

Weitere Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens sind nicht zu erwarten. Es wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund des Handwerker mangels, weiterhin mit Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu rechnen ist. Diese sind verbunden mit dem Risiko von Baukostensteigerungen und der Hinausschiebung von geplanten Einnahmen.

Die Rückabwicklung, der Verkauf an einen neuen Investor und die angedachte touristische Nutzung der „Alten Weberei“, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, ist für die Gesellschaft und für die Inselstadt Malchow eine wichtige Chance zur Stabilisierung als Wohnungsstandort.

Der Wirtschaftsplan weist auch für die Jahre 2021 bis 2025 ein positives Ergebnis für die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow aus. Die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse werden als Eigenmittel für weitere Investitionen genutzt, so dass die flüssigen Mittel nahezu gleich bleiben werden.

Malchow, den 25. Mai 2021

Doreen Krüsel  
Geschäftsführerin