

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Deutschland durchlebt, wie viele andere Branchen auch, eine Kette von Krisen. Lieferengpässe während der Pandemie, Energiekrise, ungeahnte Preissteigerungen und der Krieg gegen die Ukraine, welcher zu hohen Flüchtlingszahlen führte. Die allgemeine Inflation stieg zwar im Jahr 2023 mit 5,9 % etwas geringer als zuvor, aber der anhaltende Trend belastet die Menschen. Die Wirtschaft zeigte sich ebenfalls sensibel. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Jahr 2023 um 0,1%. Die für unser Bundesland so wichtige Kur- und Tourismusbranche, muss nun hoffen, dass die allgemeine Verteuerung der Lebenshaltung sich nicht nachhaltig auf das Urlaubsverhalten der Gäste auswirkt. Die Arbeitslosenquote zeigt sich weiterhin recht stabil und stieg nur um 0,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Fachkräftemangel und der damit verbundene Wettstreit um gute Kräfte ist in jeder Branche angekommen. Die Ausbildung bleibt überall eine der wichtigsten Säulen in der Fachkräftesicherung. Viele angebotene Stellen bleiben jedoch unbesetzt, da junge Menschen im Land fehlen.

Der soziale Sektor Pflege wurde während der Corona- und der Energiekrise weitestgehend unterstützt. Die Einnahmesituation konnte im Pflegeheim im Geschäftsjahr aufgrund besserer Belegung wieder deutlich steigen. Die erhaltenen Energiehilfen können aufgrund geringerer Kosten im Jahr 2023 zum Großteil wieder zurückgezahlt werden. Die Tagespflegegäste waren aufgrund der steigenden Lebenshaltungskosten zum Geschäftsjahresbeginn zunächst sehr zurückhaltend. Dennoch konnte die Belegung im Jahresverlauf wieder stabilisiert werden.

Die Wohnungswirtschaft leistet mit der Vergabe von Bauaufträgen an regionale Bau- und Handwerksbetriebe weiterhin einen wichtigen Beitrag, wenngleich das Bauge-schehen, aufgrund der Preis- und Zinssteigerungen, etwas zögerlicher voranschreitet. Hohe Energiekosten verteuern das Wohnen dazu in einer Weise, die Mieter teilweise an ihre Grenzen bringt. Die erzielbare Kaltmiete der Wohnungsunternehmen ist daher stark begrenzt. Die staatlichen Förderungen (Energiepreisbremse und Senkung der Umsatzsteuer) haben im Jahr 2023 das enorme „Energiepreis-Hoch“ gedämpft. Die Preise werden sich dennoch auf höherem Niveau einpegeln.

Das Heizungsgesetz und die GEG-Novelle sowie die CO₂-Abgabe, welche zunehmend durch den Vermieter getragen wird, verlangt den Vermietern zukünftig viel ab. Hohe Investitionen in klimagerechte Heiztechnik in Verbindung mit höheren Anforderungen an die Dämmung von Gebäuden stehen bevor. Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist somit eine der größten und wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen.

Die Gesamtbevölkerung in Deutschland wächst, ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Im Geschäftsjahr 2023 ist die Einwohnerzahl in der Inselstadt Malchow, aufgrund der höheren Zuwanderung, leicht angewachsen. In den kommenden Jahren ist, bedingt durch den aktuellen Altersaufbau, mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung vor allem im erwerbstätigen Alter und mit einem Anstieg der Senioren zu rechnen. Einzig der Zuzug von Einwanderern und Kriegsflüchtlingen bremst den prognostizierten Rückgang aktuell aus. Diese entscheidenden Faktoren haben Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens. Es ist wichtig, dass weiter in altersgerechte Wohnungen

mit entsprechender Infrastruktur und die Integration Geflüchteter investiert wird. Auch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird weiterhin für die Inselstadt Malchow von Bedeutung sein.

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 angepasst werden.

Im Jahre 2023 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow insgesamt 1.046 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit rd. 58.500 m² 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 m².

Die Bausubstanz am 31.12.2023 setzte sich wie folgt zusammen:

	WE	m ² Wfl.	GO	m ² Ntzfl.
monolithische Bauten (Bj.1900-1955)	307	18.770	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 die Verwaltung für Dritte weiter ausgebaut und am Bilanzstichtag 439 Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten für andere Hauseigentümer verwaltet. Damit ist die Wohnungsbaugesellschaft in der Region marktführend bei der Verwaltung fremder Wohnungsbestände.

Der Wohnungsmarkt in Malchow ist im Verhältnis zum direkten Umland angespannter. Der Wunsch nach Eigentum und das fehlende Bauland in der Inselstadt haben im Geschäftsjahr dazu beigetragen, dass Einwohner abwandern. So sind bspw. 28 (Vorjahr 41) Mietverhältnisse aufgrund des Wegzuges aus der Region im Jahr 2023 gekündigt worden.

Der zunehmende Alterungsprozess der Bevölkerung spiegelt sich ebenfalls im hohen Leerstand der Gesellschaft wider. Die Anzahl der Mietvertragskündigungen ist in den letzten Jahren vergleichsweise hoch. Im Jahr 2023 wurden bspw. 22 (Vorjahr 31) Wohnungen aufgrund von Tod oder Einzug in ein Pflegeheim gekündigt. Neuvermietungen sind oft nur mit umfangreichen Investitionsmaßnahmen in die einzelnen Wohnungen möglich, was im Berichtsjahr in 20 Wohnungen umgesetzt wurde.

Aufgrund des großen Bestandes an DDR-Plattenbauten, welche nach der Wende nur teilsaniert wurden, haben die Maßnahmen zur Instandsetzung insgesamt zugenommen. Neben der laufenden Instandhaltung von TEUR 304 wurden auch TEUR 677 in Wohnungsmodernisierungen, Heiztechnik, Fassaden, und Fenster investiert. Nach erfolgten Wohnungsmodernisierungen wurden die Nettokaltmieten moderat angepasst und betragen Ende 2023 im Schnitt 5,40 EUR/m² gegenüber 5,34 EUR/m² Wohnfläche im Vorjahr.

Alle zum Jahresende bestehenden Darlehensverträge wurden im Berichtsjahr mit einem weiterhin sinkenden durchschnittlichen Satz von 1,79 % (Vorjahr: 1,84 %) verzinst.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Das Anlagevermögen beträgt 87,38 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Entwicklung Eigenkapital:	Stand am 01.01.2023 EUR	Herabsetzung/ Ausgleich EUR	Einstellung/ Ausschüttung EUR	Stand am 31.12.2023 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	6.082.848,80	0,00	0,00	6.082.848,80
-Jahresüberschuss	0,00	0,00	523.719,88	523.719,88
-Rücklagenzuführung	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.459.045,53	0,00	523.719,88	15.982.765,41

Damit ist die Eigenkapitalquote des Unternehmens (berechnet: Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten berichtigten Bilanzsumme) von 49,75 % im Vorjahr auf 51,11 % 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 211,1 erhöht. Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurden in weitere Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Noch offen ist am Bilanzstichtag die Restzahlung aus der Rückabwicklung der „Alten Weberei“. Aufgrund des Urteils sind im Januar 2024 noch TEUR 327,6 an den bisherigen Eigentümer gezahlt worden.

Die Leerstandsrate ist gegenüber dem Vorjahr (7,55 %) auf 8,01 % am Bilanzstichtag gestiegen. Die Erlösschmälerungen sind aufgrund guter Vermietung innerhalb des Berichtsjahres dennoch von TEUR 246 auf TEUR 225 gesunken. Angesichts moderater Mieterhöhungen nach erfolgter Sanierung sind Kaltmietensteigerungen von ca. TEUR 38,6 zu verzeichnen.

Die 2023 im Aufwand erfassten umlagefähigen Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.453) mit TEUR 1.741 deutlich erhöht. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen mit gestiegenen Heizkosten aufgrund der durch die Energiekrise deutlich gestiegenen Beschaffungskosten für Gas und Fernwärme zu begründen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung an vermieteten Wohngebäuden TEUR 954 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 942) leicht gestiegen. Ungeplante zusätzliche Aufwendungen für die Herrichtung von 6 Wohnungen für Geflüchtete konnten mit Förderzuschüssen teilweise refinanziert werden. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen damit im Durchschnitt 16,26 EUR je m² Wohnfläche. Da die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen teilweise mehr als 25 Jahre zurückliegen und Baukosten weiter steigen, wird die Instandhaltung auch zukünftig auf einem sehr hohen Niveau bleiben.

Die funktionale Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung zeigt, wie sich der ausgewiesene Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 523.719,88 zusammensetzt: Die Hausbewirtschaftung der eigenen Objekte erzielte im Geschäftsjahr einen Überschuss von TEUR 533,1 (Vorjahr: TEUR 504,6). Die Photovoltaikanlagen, die Tiefgarage und der Bereich Verwaltung und Baubetreuung für Fremde weisen insgesamt einen Gewinn von TEUR 72,3 (Vorjahr: TEUR 60,2) aus, denen Verluste aus dem Bereich Service/Betreuung (TEUR 41,9) gegenüberstanden. Aus der Bewirtschaftung des Mietobjektes Biestorfer Weg 1/2 wurde im Geschäftsjahr ein Gewinn von TEUR 22,7 erzielt. Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis negativ durch den Verlust des sonstigen Geschäftsbetriebes (TEUR 21,3) beeinflusst. Das Pflegeheim konnte einen Gewinn von TEUR 5,5 TEUR 3,4) erwirtschaften. Die Tagespflege erlitt einen Verlust von TEUR 46,6.

Zusammensetzung der **Umsatzerlöse und Bestandsänderungen**:

	<u>2023</u> EUR	<u>2022</u> EUR	<u>Veränderung</u> EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
a) Wohnraum-/Gewerbemieten	3.675.695,72	3.622.733,68	52.962,04
b) sonstige Mieten	54.634,57	48.816,27	5.818,30
c) Erlöse aus Umlageabrechnung	1.380.529,85	1.345.021,48	35.508,47
d) Erbbauzinsen	8.432,94	8.180,00	252,94
	-----	-----	-----
	5.119.293,18	5.024.751,43	94.541,75
2. Umsatzerlöse aus Fremdverwaltung/ Baubetreuung	135.009,82	98.962,22	36.047,60
3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.515,63	130.184,77	-8.669,14
4. Erlöse aus Pflegeleistungen	3.279.377,39	2.935.722,80	343.654,59
	-----	-----	-----
Umsatzerlöse insgesamt	8.655.196,02	8.189.621,22	465.574,80
Bestandsänderungen unfertige Leistungen	292.000,00	38.000,00	254.000,00
	-----	-----	-----
Gesamt	8.947.196,02	8.227.621,22	719.574,80
	=====	=====	=====

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung haben sich (ohne Betriebskostenumlagen) im Berichtsjahr aufgrund leicht gestiegener Sollmieten bei geringeren Erlösschmälerungen moderat erhöht. Die im Geschäftsjahr erzielten Erlöse aus Umlagenabrechnungen für 2022 haben sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls erhöht. Der Abrechnung lagen Preisanstiege (insbesondere im Bereich der Heizkosten) zugrunde. Ein

erneuter auffallender Preisanstieg wird für das Folgejahr erwartet. Die Vorauszahlungen wurden entsprechend kalkuliert.

Die Erlöse aus Pflegeleistungen haben sich sowohl in der Tagespflege als auch im Pflegeheim wieder erhöht. Neben einer besseren Auslastung im Pflegeheim führten in beiden Einrichtungen die Pflegesatzverhandlung zu höheren Entgelten. Die infolge des Coronavirus erhaltenen Ausgleichszahlungen aus dem Pflege-Rettungsschirm und der Testverordnung sind im Berichtsjahr 2023 ausgelaufen, sodass sich die sonstigen betrieblichen Erträge wieder auf einem normalen Niveau bewegen.

Personal- und Sozialbereich

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

Am Stichtag 31.12.2023 beschäftigte die Gesellschaft 17 Mitarbeiter, darunter 10 Kollegen mit Teilzeitvereinbarungen und 1 Auszubildenden im Betriebsteil Wohnungsverwaltung sowie 67 Mitarbeiter im Pflegebereich, darunter 40 mit Teilzeitvereinbarungen, 3 Auszubildende, 1 Mitarbeiterin in Elternzeit und 6 Mitarbeiter in der Tagespflege. Mit selbst bestimmten Weiterbildungen, einem familien- und kinderfreundlichen Betriebsklima, einer betrieblichen Altersvorsorge sowie steuerfreien Zulagen und Gutscheinen wurden Zufriedenheit und Kompetenz der Mitarbeiter weiter gestärkt. Geplante Gehaltsanpassungen wurden in allen Betriebsteilen vorgenommen.

Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der größte Teil der Liquidität fließt jährlich in die Annuität für aufgenommene Darlehen (TEUR 1.445). Die Kapitaldienstdeckung liegt seit 2016 unter dem kritischen Schwellenwert von 50 % und sinkt jährlich weiter. Zum Stichtag lag sie bei 41,42 % (Vorjahr: 42,76 %), was weiterhin auf eine positive Entwicklung hindeutet. Zinsänderungsrisiken sind für bestehende Darlehen für die Gesellschaft zukünftig nicht mehr von Bedeutung, wengleich die Zinsen wieder steigen.

Aus dem kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommerns ist die erste Auszahlung zur Entlastung der Altschulden in Höhe von TEUR 170,3 im Jahr 2022 erfolgt. Mittelfristig könnten hieraus noch Liquiditätszuflüsse in Höhe von TEUR 1.692 erfolgen. Voraussetzung ist die Bereitstellung der entsprechenden Landesmittel.

Die Gesellschaft zahlt seit dem Jahr 2021 jährliche Gewerbesteuern von rd. TEUR 80. Auch die Verlustvorträge für die Körperschaftsteuer werden 2024 aufgebraucht sein. Hier werden zukünftig rund TEUR 90 die jährlichen Liquiditätsüberschüsse minimieren.

Die Sanierung des eigenen Gebäudebestandes erfolgte überwiegend vor 20 Jahren. Daher wird eine umfangreiche Instandhaltung der Gebäude, die Verbesserung der Wohnverhältnisse und der altersgerechte Ausbau auch zukünftig im Vordergrund stehen. Modernere Wohnwünsche, das Heizungsgesetz und die GEG-Novelle, mit hohen Anforderungen für eine klimaneutrale Technik in zukunftsorientierten und gut gedämmten Objekten, bei weiterhin sozialverträglichen Mieten, ist die wohl größte Aufgabe in den kommenden Jahren. Der Wirtschaftsplan der Gesellschaft wurde danach ausgerichtet.

Der Vermietungsprozess gestaltet sich zudem sehr aufwändig, da leer werdende Wohnungen zumeist umfangreich saniert werden müssen. Damit wird der Gesamtaufwand für Instandhaltungsleistungen auch in den kommenden Jahren mit mehr als TEUR 900 angenommen. In den vergangenen Jahren wurden auf diese Weise etwa 15 % des Wohnungsbestandes vollsaniert und 30 % des Gebäudebestandes mit neuer Heiztechnik ausgerüstet. Weiterhin wurden einige Gebäude im Rahmen großer Vollmodernisierungsmaßnahmen auf den neuesten Stand saniert. Der Trend der vergangenen Jahre wird weiter fortgesetzt. Bei Neuvermietung vollsanierter Wohnungen müssen die Kaltmieten moderat angepasst werden, ohne den Blick auf soziale Verträglichkeit zu verlieren.

Der Aufwand durch die geplanten Gesetzesänderungen zur Klimaneutralität wird für die Gesellschaft eine sehr große Herausforderung, da der Gebäudebestand sehr variiert und entsprechend aufwändig angepasst werden muss. Die vorhandene Liquidität wird hierfür nicht reichen. Steigende Zinsen und hohe Baukosten werden daher zur Belastung und Fördermittel gibt es kaum. Allerdings sind auch der Handwerker-mangel und Lieferengpässe weiterhin problematisch. Maßnahmen müssen zwangsläufig längerfristig geplant werden.

Hinzu kommen die gestiegenen Energiepreise, welche eine weitere Erhöhung der Kaltmiete kaum noch zulässt. Ein besonderes Augenmerk wird weiterhin in der Kalkulation der Vorauszahlungen für Betriebskosten liegen, um Forderungsausfälle aus offenen Betriebskosten für die Gesellschaft zu minimieren.

Hohe Leerstände sind für die Gesellschaft ebenfalls ein zunehmendes Risiko, wenngleich die Flüchtlingswelle zumindest vorübergehend positiv entgegenwirkt. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurden 24 Wohnungen an Ukrainer vermietet. Weitere 6 Wohneinheiten wurden für Geflüchtete hergerichtet und ab Januar 2024 für die Unterbringung vermietet. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 8,01 %. Die Bevölkerungsprognose für die Mecklenburgische Seenplatte und auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Inselstadt Malchow weisen einen grundsätzlichen Rückgang der Einwohner in den kommenden Jahren aus. Einhergehend rechnet die Gesellschaft mit einem weiterhin hohen Leerstand, vor allem in den Gebieten, in denen der Wohnungsmarkt zu beobachten bleibt. Daher muss in diesen Gebieten mittelfristig über Wohnungsrückbau nachgedacht werden.

Im Unternehmen ist es weiterhin notwendig, durch Gehaltsanpassungen und Ausbau der Mitarbeiterzufriedenheit Fachkräfte zu halten. Der Fokus liegt nach wie vor in der Ausbildung eigener Fachkräfte, um dem wachsenden Mangel am Markt Stand zu halten. Die im Jahr 2022 eingeführte bundeseinheitliche Tariftreuregelung in der Pflege wird durch immer höhere Zuzahlungen der Bewohner refinanziert. Rund 25 % der Bewohner werden zum Bilanzstichtag durch Sozialhilfe gestützt. Jährliche Pflege-satzverhandlungen (zuletzt im Februar 2024) werden geführt, um weiterhin gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Auch die bessere Auslastung im Pflegeheim beeinflusste im Jahr 2023 mit 98,56 % das Ergebnis positiv.

In der Tagespflege zeigte sich die Auslastung im Geschäftsjahr 2023 mit 77 % (Vorjahr 81,2 %) deutlich sensibler. Die hohen Lebenshaltungskosten, vor allem im Energiesektor, sorgten bei vielen älteren Menschen im ersten Quartal 2023 für Zurückhaltung. Hier kann das Pflegeunterstützungs- und -entlastungsgesetz mit höheren Zuzahlungen ab 2024 positiv entgegenwirken. Um die Einnahmesituation zukünftig noch weiter zu stabilisieren, wurden nicht benötigte Räumlichkeiten der „Villa Auguste“ vermietet.

Weitere Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens sind nicht zu erwarten. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit ebenfalls nicht zu erkennen.

Nach erfolgter Rückabwicklung ist der Verkauf der „Alten Weberei“ an einen neuen Investor für die Gesellschaft eine wichtige finanzielle Grundlage für neue Investitionen an anderen Standorten. Die angedachte touristische Nutzung, 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 2024 bis 2028 stabile positive Ergebnisse für die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow aus. Die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse werden als Eigenmittel für weitere Investitionen genutzt.

Malchow, den 21. Mai 2024



Doreen Krüsel
Geschäftsführerin