

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in Deutschland durchlebt, wie viele anderen Branchen auch, eine Kette von Krisen. Lieferengpässe während der Pandemie, Energiekrise, ungeahnte Preissteigerungen und der Krieg gegen die Ukraine, welcher zu hohen Flüchtlingszahlen führte. Nun zeichnet sich daneben auch eine stagnierende Wirtschaft ab. Die allgemeine Inflation lag zwar im Jahr 2024 mit 2,2 % wieder auf normalem Niveau, aber der anhaltende Trend von Kostensteigerungen belastet Firmen und private Haushalte gleichermaßen. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Jahr 2024 erneut um 0,2%. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit ins Stocken geraten und wird sich mittelfristig auch auf dem Arbeitsmarkt widerspiegeln. Leicht positive Prognosen werden erst im zweiten Halbjahr 2025 erwartet, wobei die Wohnungswirtschaft unentwegt grundlegende Stabilität aufweist.

Die Arbeitslosenquote Mecklenburg-Vorpommerns zeigt sich noch stabil, jedoch haben erste Unternehmen Entlassungen angekündigt. Daneben sind weiterhin der Fachkräftemangel und der damit verbundene Wettstreit um gute Kräfte in jeder Branche von großer Bedeutung. Die Ausbildung bleibt überall eine der wichtigsten Säulen in der Fachkräftesicherung. Viele angebotene Stellen bleiben jedoch unbesetzt, da vor allem junge Menschen in unserem Bundesland fehlen.

Der Bereich Pflege ist in ganz Deutschland geprägt vom Fachkräftemangel und damit einhergehenden Belegungsproblemen. Im Bundesdurchschnitt konnten 55 % der Pflegeheime wegen Personalmangel nicht voll belegt werden. Dieser Trend trifft auch Mecklenburg-Vorpommern (53%). Positiv hervorzuheben ist, dass unser Unternehmen bisher keine Unterbelegung aufgrund fehlender Mitarbeiter verzeichnen musste. Die Einnahmesituation konnte in beiden Pflegebereichen, aufgrund der guten Auslastung und Pflegesatzverhandlung, stattdessen verbessert werden. Dem stehen jedoch höhere Personalkosten und Verteuerungen im Energie- und Verwaltungsbereich gegenüber. Nicht immer gelingt es, die Kostensteigerungen zu Jahresbeginn genau zu kalkulieren und in die Verhandlungen entsprechend einfließen zu lassen.

Die Wohnungswirtschaft leistet mit der Vergabe von Bauaufträgen an regionale Bau- und Handwerksbetriebe weiterhin einen wichtigen Beitrag, wenngleich das Baugehen insgesamt, aufgrund der hohen Preissteigerungen und des schwierigen Finanzierungsumfeldes, leicht zurückgegangen ist. Zudem bringen hohe Wohnnebenkosten die Mieter teilweise an ihre Grenzen. Die erzielbare Kaltmiete der Wohnungsunternehmen ist daher stark begrenzt.

Gesetzliche Vorgaben an den Wohnungsbau sowie die steigende CO₂-Abgabe 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 eines der größten und wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen.

Die Gesamtbevölkerung in Deutschland wächst weiterhin leicht, ist jedoch regional sehr unterschiedlich. Im Geschäftsjahr 2024 ist die Einwohnerzahl in der Inselstadt Malchow wieder deutlich gesunken, da auch die Zuwanderung rückläufig war. Auch 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.

Diese entscheidenden Faktoren haben Einfluss auf die Entwicklung des Unternehmens. Es ist wichtig, dass weiter in altersgerechte Wohnungen mit entsprechender Infrastruktur und in 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 2024 bewirtschaftete die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow insgesamt 1.049 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten mit rd. 59.400 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 31.12.2024 setzte sich wie folgt zusammen:

	WE	m ² Wfl.	GO	m ² Ntzfl.
monolithische Bauten (Bj.1900-1955)	307	18.770	4	1.190
Plattenbauten (Bj.1968-1989)	696	36.210	6	290
Neubauten (Bj. nach 1990)	30	1.690	4	610

Neben der Bewirtschaftung des oben genannten Hausbestandes hat die Gesellschaft die Verwaltung für Dritte weiter ausgebaut und am Bilanzstichtag 431 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. 32 (Vorjahr 28) Mietverhältnisse aufgrund des Wegzuges aus der Region im Jahr 2024 gekündigt worden.

Der zunehmende Alterungsprozess der Bevölkerung spiegelt sich ebenfalls im hohen Leerstand der Gesellschaft wider. Die Anzahl der Mietvertragskündigungen aufgrund von Tod oder Einzug in ein Pflegeheim ist in den letzten Jahren vergleichsweise hoch. Im Jahr 2024 sind bspw. rd. 23 % der Wohnungskündigungen aufgrund von Tod oder Pflegeheimbezug eingegangen. Neuvermietungen sind oft nur mit umfangreichen Investitionsmaßnahmen in die einzelnen Wohnungen möglich, was im Berichtsjahr in 24 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 238 wurden auch TEUR 603 in Wohnungsmodernisierungen, Heiztechnik, Fassaden, und Fenster investiert. Nach erfolgten Wohnungsmodernisierungen wurden die Nettokaltmieten moderaten

angepasst und betragen Ende 2024 im Schnitt 5,41 EUR/m² gegenüber 5,40 EUR/m² Wohnfläche im Vorjahr.

Alle zum Jahresende bestehenden Darlehensverträge wurden im Berichtsjahr mit einem weiterhin sinkenden durchschnittlichen Satz von 1,75 % (Vorjahr: 1,79 %) verzinst.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Das Anlagevermögen beträgt 88,51 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital, Sonderposten und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Entwicklung Eigenkapital:	Stand am 01.01.2024 EUR	Herabsetzung/ Ausgleich EUR	Einstellung/ Ausschüttung EUR	Stand am 31.12.2024 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	6.606.568,68	0,00	0,00	6.606.568,68
-Jahresüberschuss	0,00	0,00	552.316,62	552.316,62
-Rücklagenzuführung	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.982.765,41	0,00	552.316,62	16.535.082,03

Damit ist die Eigenkapitalquote des Unternehmens (berechnet: Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten berichtigten Bilanzsumme) von 51,11 % im Vorjahr auf 53,83 % 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 414,2 verringert. Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurden in weitere Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. In Bezug auf die Rückabwicklung der „Alten Weberei“ wurden aufgrund eines Urteils im Januar 2024 TEUR 327,6 an den bisherigen Eigentümer gezahlt.

Die Leerstandsrate ist gegenüber dem Vorjahr (8,01 %) auf 7,72 % am Bilanzstichtag gesunken. Auch die Erlösschmälerungen sind aufgrund guter Vermietung innerhalb des Berichtsjahres von TEUR 225 auf TEUR 212 gesunken. Neben moderate Mieterhöhungen nach erfolgter Wohnungssanierung wurden im Altbaubereich zum Jahresbeginn Vergleichsmietanpassungen vorgenommen. Insgesamt konnten Kaltmietensteigerungen von ca. TEUR 77,1 im Berichtsjahr 2024 erzielt werden.

Die 2024 im Aufwand erfassten umlagefähigen Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.741) mit TEUR 1.838 wiederum leicht erhöht. Nachdem vor

allein die Gaspreise im Vorjahr deutliche Steigerungen verzeichneten, sind im Berichtsjahr die Beschaffungskosten vor allem im Bereich Fernwärme sowie bei Wasser und Abwasser gestiegen. Dies zeigt sich auch im Pflegeheim deutlich.

Die Aufwendungen für Instandhaltung an vermieteten Wohngebäuden in Höhe von TEUR 841 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 954) gesunken, insbesondere weil im Vorjahr 6 Wohnungen zusätzlich für den Landkreis zur Unterbringung von Geflüchteten hergerichtet wurden. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Berichtsjahr durchschnittlich 14,25 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 hohen Niveau bleiben.

Die funktionale Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung zeigt, wie sich der ausgewiesene Jahresüberschuss 2024 in Höhe von EUR 552.316,62 zusammensetzt: Die Hausbewirtschaftung der eigenen Objekte erzielte im Geschäftsjahr einen Überschuss von TEUR 698,9 (Vorjahr: TEUR 533,1). Die Photovoltaikanlagen, die Tiefgarage und der Bereich Verwaltung und Baubetreuung für Fremde weisen insgesamt einen Gewinn von TEUR 49,7 (Vorjahr: TEUR 72,3) aus, denen Verluste aus dem Bereich Service/Betreuung (TEUR 46,0) gegenüberstanden. Aus der Bewirtschaftung des Mietobjektes Biestorfer Weg 1/2 wurde im Geschäftsjahr ein Gewinn von TEUR 14,2 erzielt. Darüber hinaus wurde das Jahresergebnis negativ durch den Verlust des sonstigen Geschäftsbetriebes (TEUR 16,9) beeinflusst. Das Pflegeheim erlitt einen Verlust von TEUR 101,4; die Tagespflege einen Verlust von TEUR 46,3.

Zusammensetzung der **Umsatzerlöse und Bestandsänderungen:**

	<u>2023</u> EUR	<u>2024</u> EUR	<u>Veränderung</u> EUR
1. Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			
a) Wohnraum-/Gewerbemieten	3.675.695,72	3.763.499,34	87.803,62
b) sonstige Mieten	54.634,57	52.553,83	-2.080,74
c) Erlöse aus Umlageabrechnung	1.380.529,85	1.669.503,73	288.973,78
d) Erbbauzinsen	8.432,94	8.462,47	29,53
	-----	-----	-----
	5.119.293,18	5.494.019,37	374.726,19
2. Umsatzerlöse aus Fremdverwaltung/ Baubetreuung	135.009,82	131.785,40	-3.224,42
3. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.515,63	109.981,89	-11.533,74
4. Erlöse aus Pflegeleistungen	3.279.377,39	3.535.839,40	356.462,01
	-----	-----	-----
Umsatzerlöse insgesamt	8.655.196,02	9.271.626,06	616.430,04
Bestandsänderungen unfertige Leistungen	292.000,00	91.500,00	-200.500,00
	-----	-----	-----
Gesamt	8.947.196,02	9.363.126,06	415.930,04
	=====	=====	=====

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 2023 haben sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls erhöht. Der Abrechnung lagen Preisanstiege (insbesondere im Bereich der Heizkosten) zugrunde. Die Erlöse aus Pflegeleistungen sind sowohl in der Tagespflege als auch im Pflegeheim wieder deutlich gestiegen. Neben einer stabilen Auslastung im Berichtsjahr führten in beiden Einrichtungen die Pflegesatzverhandlungen zu höheren Entgelten.

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 31.12.2024 beschäftigte die Gesellschaft 19 Mitarbeiter, darunter 2 Mitarbeiter in Elternzeit und 10 Kollegen mit Teilzeitvereinbarungen sowie 1 Auszubildenden im Betriebsteil Wohnungsverwaltung. 67 Mitarbeiter waren im Pflegebereich tätig, darunter 41 mit Teilzeitvereinbarungen, 4 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 1.412). Die Kapitaldienstdeckung liegt seit 2016 unter dem kritischen Schwellenwert von 50 % und sinkt jährlich weiter. Zum Stichtag lag sie bei 39,65 % (Vorjahr: 41,42 %), was weiterhin auf eine positive Entwicklung hindeutet. Zinsänderungsrisiken sind für bestehende Darlehen für die Gesellschaft zukünftig nicht mehr von wesentlicher Bedeutung, wenngleich 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 25 Jahren. Daher wird eine umfangreiche Instandhaltung der Gebäude, die Verbesserung der Wohnverhältnisse und der altersgerechte Ausbau auch zukünftig im Vordergrund stehen. Modernere Wohnwünsche und hohe gesetzliche 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 bei rd. TEUR 900 liegen. In den vergangenen Jahren wurden auf diese Weise bereits mehr als 15 % des Wohnungsbestandes vollsaniert und über 30 % des Gebäudebestandes mit neuer Heiztechnik ausgerüstet.

Weiterhin wurden einige Gebäude im Rahmen großer Modernisierungsmaßnahmen 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 gestiegene Aufwand für die Klimaneutralität der Gebäude 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. Hohe Zinsen und Baukosten sowie fehlende Fördermittel werden daher zur Belastung für die Gesellschaft. Zudem führt auch der Handwerkerangel dazu, dass Maßnahmen insgesamt längerfristig geplant werden müssen.

Hinzu kommen stetig steigende Wohnnebenkosten, welche eine signifikante 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. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 7,72 %. 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 steigenden Gehälter in der Pflege führen zu immer höheren Zuzahlungen der Bewohner. Rund 21 % der Bewohner werden zum Bilanzstichtag durch Sozialhilfe gestützt. Jährliche Pflegesatzverhandlungen (zuletzt im Februar 2025) werden geführt, um steigenden Kosten entgegenzuwirken. Trotz einer guten Auslastung von 97,95 % im Pflegeheim, wurde das Ergebnis im Berichtsjahr von sehr hohen Energiepreisen und Kostenaufschlägen bei Dienstleistern negativ beeinflusst.

In der Tagespflege konnte die Auslastung im Geschäftsjahr 2024 mit 87,9 % (Vorjahr 77 %) deutlich gesteigert werden. Auch die Vermietung nicht benötigter Räumlichkeiten in der „Villa Auguste“ trug zu einer guten Einnahmesituation bei. Die höhere Auslastung führte jedoch zu Personalaufstockungen, sodass sich das Ergebnis vorerst nicht verbessern konnte. Die Auslastung bleibt weiterhin zu beobachten, da die hohen Lebenshaltungskosten bei vielen älteren Menschen teils für Zurückhaltung sorgen.

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

Nach der Eigentumsrückübertragung 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 2025 bis 2029 stabile positive Ergebnisse für die Wohnungsbaugesellschaft mbH Malchow aus. Für 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von ca. 1,1 Mio. Euro gerechnet. Die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse werden als Eigenmittel für weitere Investitionen genutzt.

Malchow, den 19. Mai 2025



Doreen Krüsel
Geschäftsführerin
