



WOHNUNGSBAU GmbH – Hinter der Stadt 4 – 98574 Schmalkalden

**WOHNUNGSBAU GmbH**  
der Stadt Schmalkalden

## Beteiligungsbericht 2022

### Gegenstand des Unternehmens:

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung:

1. Vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2. die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
3. städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen und
4. Bauträgtätigkeiten durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung der genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft:

1. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten,
2. Gemeinschaftseinrichtungen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbegebäuden, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

### Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen:

Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Schmalkalden. Das Stammkapital in Höhe von 685.131,12 € wurde im Wege der Sacheinlage, insbesondere von bebauten und unbebauten Grundstücken, eingebracht.

### Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Gründung 1.10.1993, HRB 302776, Satzung in der Fassung vom 16.08.2012

### Geschäftsführung:

Geschäftsführer: Stefan Barwinek

### Aufsichtsrat:

Vorsitzender:	Klaus-Dieter Kaiser	Diplom Chemiker
Übrige Mitglieder:	Dr. Stefan Svoboda Thomas Kaminski Stephan Danz Thomas Lorenz Peter Hammen Jan Abicht	Diplom-Ingenieur Bürgermeister Lehrer Rechtsanwalt Rentner Betriebsleiter

## **Geschäftsverlauf/Lage des Unternehmens/Stand der Erfüllung des öffentlichen Zweckes:**

Das kommunale Wohnungsunternehmen erfüllt den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Das Baugeschehen konzentrierte sich im Wesentlichen auf den Umbau des ehemaligen Postgebäudes in ein neues Verwaltungsgebäude. Des Weiteren sind für geplante Modernisierungsmaßnahmen Bauvorbereitungskosten angefallen.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von T€ 64,6 (Vj. : T€ 1.241,8) bei einem Gesamtumsatz von T€ 8.277,4 (Vj. : T€ 7.552,8). Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.177,2 vermindert. Das Vorjahresergebnis war hauptsächlich vom Buchgewinn aus den im Vorjahr getätigten Verkäufen geprägt. Des Weiteren sind höhere Personalkosten zu verzeichnen, welche im Zusammenhang mit Abfindungszahlungen gestiegen sind. Die Erhöhung des Mietensolls 2022 resultiert aus Neuvermietungen. Die Neuvermietungen setzen im gehobenen Bereich neue Maßstäbe. Die Instandhaltungsausgaben sind gegenüber dem Vorjahr auf hohem Niveau konstant geblieben. Insgesamt ist die Ertragslage noch zufriedenstellend.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt T€ 27.287,6 (Vj.: T€ 27.223,1) und hat einen Anteil von 56,7 % (Vorjahr 58,2 %) der Bilanzsumme. Die Vermögenslage ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

## Ausgewählte Kennzahlen:

Kennziffer	Einheit	2022	2021
Arbeitnehmer	Anzahl	18	18
Bestand Wohnungen	Anzahl	1.718	1.725
Bestand Gewerbeeinheiten	Anzahl	61	59
Investitionen	T€	1.372,9	655,8
Bezüge der Geschäftsführung	€	Auf die Angabe wird nach § 286 (4) HGB verzichtet	
Bezüge des Aufsichtsrates	€	1.900,00	900,00

## Bilanz:

Aktiva	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,3
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	37.167,3	38.428,1
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.294,4	1.959,7
3. Grundstücke ohne Bauten	117,7	138,4
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70,9	72,3
5. Anlagen im Bau	1.851,5	652,7
6. Bauvorbereitungskosten	54,7	2,9
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	2.923,7	2.305,3
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	491,0	104,4
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.131,0	3.086,1
C. Rechnungsabgrenzungsposten	24,4	16,7
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>48.126,6</b>	<b>46.766,9</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	685,1	685,1
II. Kapitalrücklage	514,3	514,3
III. Sonderrücklage nach § 27 Abs. DMBiG	7.454,6	7.454,6
IV. Gewinnrücklagen	18.569,0	17.327,3
V. Jahresüberschuss	64,6	1.241,8
B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	153,0	163,5
C. Rückstellungen	190,5	195,7
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.983,8	15.925,7
2. Erhaltene Anzahlungen	3.663,8	2.612,6
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	208,5	181,2
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449,0	300,0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66,9	2,6
E. Rechnungsabgrenzungsposten	123,5	162,5
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>48.126,6</b>	<b>46.766,9</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung****31.12.2022**

T€

**31.12.2021**

T€

Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	8.277,4	7.552,8
Bestandsveränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	608,1	16,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	23,9	11,3
Sonstige betriebliche Erträge		
<b>Bruttoergebnis</b>	<u>170,3</u>	<u>1.033,9</u>
	9.079,7	8.614,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.330,9	-3.876,0
<b>Rohergebnis</b>	<u>3.748,8</u>	<u>4.738,2</u>
Personalaufwand	-1.211,2	-1.095,8
Abschreibungen	-1.471,1	-1.404,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-520,9	-489,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,6	3,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-331,6	-351,1
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<u>226,6</u>	<u>1.401,7</u>
Sonstige Steuern		
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>-162,0</u>	<u>-159,9</u>
	64,6	1.241,8

Wohnungsbau GmbH  
der Stadt Schmalkalden  
Hinter der Stadt 4  
98574 Schmalkalden  
Tel.: 0 36 83 / 69 03-0  
www.dg