



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. Bauträgertätigkeiten 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, Gewerbebauten, 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<br>Thomas Kaminski<br>Stephan Danz<br>Thomas Lorenz<br>Peter Hammen<br>Jan Abicht | Diplom-Ingenieur<br>Bürgermeister<br>Lehrer<br>Rechtsanwalt<br>Rentner<br>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<br>Gewerbereinheiten | Anzahl  | 61   | 59     |
| Investitionen                | T€      | 1.372,9  | 655,8  |
| Bezüge der Geschäftsführung  | €       | Auf die Angabe wird nach § 286 (4) HGB<br>verzichtet |        |
| Bezüge des Aufsichtsrates    | €       | 1.900,00   | 900,00 |

**Bilanz:**

| Aktiva  | 31.12.2022<br>T€ | 31.12.2021<br>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>         |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |                   |                   |
| 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>B. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen</b> | 153,0             | 163,5             |
| <b>C. Rückstellungen</b>  | 190,5             | 195,7             |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                       |                   |                   |
| 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               |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                              | 123,5             | 162,5             |
| <b>SUMME PASSIVA</b>  | <b>48.126,6</b>   | <b>46.766,9</b>   |

| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                            | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>T€</b>         | <b>T€</b>         |
| Umsatzerlöse<br>aus der Hausbewirtschaftung                   | 8.277,4           | 7.552,8           |
| Bestandsveränderung des Bestandes an unfertigen<br>Leistungen | 608,1             | 16,2              |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                             | 23,9              | 11,3              |
| Sonstige betriebliche Erträge                                 | 170,3             | 1.033,9           |
| <b>Bruttoergebnis</b>   | <u>9.079,7</u>    | <u>8.614,2</u>    |
| Aufwendungen für bezogene<br>Lieferungen<br>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  | -162,0            | -159,9            |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                       | <u>64,6</u>       | <u>1.241,8</u>    |

Wohnungsbau GmbH  
 der Stadt Schmalkalden  
 Hinter der Stadt 4  
 98574 Schmalkalden  
 Tel.: 036 83 / 69 03-0  
 www.de