

Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr

vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Zweck des Unternehmens ist vorrangig die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu sicheren und sozial vertretbaren Bedingungen. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Darunter zählen auch Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören beispielsweise Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Des Weiteren darf die Gesellschaft auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

1.2. Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH verwaltet Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unterschiedlichster Eigentumsformen. Somit zählen eigene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand.

Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31. Dezember 2014 einen Bestand von 1.033 Wohnungen mit zusammen 59.525,87 m² Wohnfläche sowie 28 gewerblich genutzte Einheiten mit zusammen 2.684,22 m² Nutzfläche. Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 1 Einheiten reduziert. Im Berichtsjahr erfolgten u. a. 4 Wohnungszusammenlegungen in den Wohnhäusern Schillerstraße 3, 5, Straße der Opfer des Faschismus 2-10 und Straße der Einheit 6 sowie 4 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Wohnhaus Straße der Jugend 6. Im Gegensatz dazu wirkte sich die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses Markt 16 mit seinen 7 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bestands erhöhend aus.

Weitere Änderungen im Immobilienbestand ergaben sich lediglich durch den Ankauf von 6 Garagen. Die Vermietungsquote lag im Geschäftsjahr 2014 bei durchschnittlich 95,8 % (Vj.: 93,8 %). Sie entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr positiv.

1.3. Geschäftsbesorgungstätigkeit

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes verwaltet die Gesellschaft zusätzlich 142 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen des Wohneigentumsgesetz, 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte sowie 68 Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Stadt Ronneburg.

Im Bereich der Fremdverwaltung kam es bedingt durch die Übernahme von weiteren Sondereigentumsverwaltungen zu einer Erhöhung um 4 Wohnungseinheiten. Andererseits erfolgte durch den Verkauf von 3 kommunalen Objekten eine Reduzierung des Verwaltungsbestandes um 26 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten.

1.4. Rechtliche Grundlage

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH, Ronneburg, ist eine Eigengesellschaft der Stadt Ronneburg. Sie ist im Handelsregister unter HRB 201491 beim Amtsgericht Jena eingetragen.

1.5. Forschung

Gemäß unseres Geschäftsgegenstandes tätigen wir keine Aufwendungen für Forschung und Entwicklung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1. Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2014 als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 1,5 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Ebenso erzielten die preisbereinigten Bauinvestitionen ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 %. Die Jahresteuersatzrate 2014 wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie geprägt. Energie verbilligte sich um 2,1 % vor allem infolge der Rohölpreisentwicklung.

2.1.2. Bevölkerungsentwicklung

2.1.2.1. Bevölkerungsentwicklung in Thüringen

Zum 30.09.2014 hatte Thüringen nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.155.337 Einwohner. Die Einwohnerzahl verringerte sich somit in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 um 5.500 Personen bzw. 0,3 %. Dies ist zwar der geringste absolute Einwohnerrückgang Thüringens seit dem Jahr 1989, es bleibt aber ein Rückgang. Der Bevölkerungsverlust resultierte aus einem Sterbefallsüberschuss von 6.500 Personen, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo von 800 Personen abgemildert wurde.

Während nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes die Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2014 weiter zugenommen hat, von knapp 80,8 Millionen am Jahresanfang auf knapp 81,1 Millionen Menschen, stellt sich die Entwicklung in Thüringen ganz anders dar. Die Bevölkerung Thüringens wird nicht nur immer weniger, sie wird auch immer älter. Im Jahr 2013 waren die Thüringer durchschnittlich 46,7 Jahre alt. Das sind nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 7,6 Jahre mehr als noch vor zwei Jahrzehnten. Auf der Basis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für 2020 ein voraussichtliches Durchschnittsalter in Thüringen von 49,1 Jahren, für 2030 von 51,4 Jahren.

Nach wie vor nimmt sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Zahl der Haushalte im Freistaat Thüringen ab. Je nachdem welche Prämissen gesetzt werden, schwankt die Prognose der voraussichtlichen Einwohnerzahl im Jahr 2025 zwischen 1,94 Millionen (Berechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik) und 1,89 Millionen (Berechnung von empirica). In Bezug auf die Entwicklung in einzelnen Kreisen ergeben sich teils erhebliche Unterschiede. Nach wie vor kommt es nahezu flächendeckend in den Landkreisen zu Bevölkerungsverlusten. Lediglich die Städte Erfurt, Weimar und Jena und deren unmittelbares Umfeld verzeichnen stabile, teils steigende Einwohnerzahlen.

Schon heute ist der Anteil älterer Mitbürger in Thüringen höher als im Bundesdurchschnitt. Am 31.12.2013 lebten im Freistaat 511.071 Personen, die älter als 65 Jahre waren, das waren 23,7 % der Gesamtbevölkerung. Die letzte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung kam für Thüringen zu dem Ergebnis, dass bei einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung allgemein sowohl die absolute Zahl der 65 Jahre und älteren Mitbürger zunimmt als auch ihr Anteil an der Bevölkerung. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 652.400 Thüringer 65 Jahre und älter sein, d.h. 35,4 % der Bevölkerung. Auch sind Tendenzen zum Wegzug aus dem ländlichen Raum in die Städte zu verzeichnen.

2.1.2.2. Regionale Rahmenbedingungen

Die ostthüringer Kleinstadt Ronneburg hatte zum 31. Dezember 2014 5.029 Einwohner mit einem Hauptwohnsitz und weitere 233 Einwohner mit einem Nebenwohnsitz in Ronneburg. Ronneburg hat in dem letzten Jahrzehnt eine weitreichende Umbruchphase durchlaufen und sich zu einer modernen und grünen Kleinstadt der Naherholung entwickelt. Parallel hierzu erfolgte durch die Stadt Ronneburg und die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH ein umfangreiches Modernisierungs- und Sanierungsprogramm, durch welches die städtische Infrastruktur (z. B. öffentliche Verkehrs- und Parkflächen) fast flächendeckend erneuert und über 85 % des Objektbestandes der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH nachhaltig modernisiert wurde. Der Fokus wurde hierbei in den letzten Jahren auf die historische Altstadt gelegt. Im Ergebnis aller Maßnahmen konnte sich die Stadt Ronneburg im Austragungsjahr der Bundesgartenschau 2007 Gera und Ronneburg mit einem neuen und ansprechenden Stadtbild präsentieren. Im Nachgang der Bundesgartenschau 2007 Gera und Ronneburg wurde die entstandene Neue Landschaft Ronneburg mit verschiedenen Einrichtungen und Attraktionen als Naherholungsgebiet der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben. Durch die Stadtverwaltung Ronneburg

sowie durch einen geprüften Eigenbetrieb kommunaler Art wird die Vermarktung und Bewirtschaftung des Naherholungsgebietes gesichert.

Im Resümee kann festgestellt werden, dass durch viele unterschiedliche Beteiligte in den letzten Jahren umfangreiche und nachhaltige Investitionen am Standort Ronneburg getätigt wurden, durch welche ein Wandel von der einstigen Bergarbeiterstadt in eine attraktive Stadt der Naherholung vollzogen wurde. Ronneburg als Wohnstandort hat an Image gewonnen, was durch das positive Nachfrageverhalten untersetzt wird.

2.1.3. Branchenentwicklung

Der demografische Wandel hat sowohl quantitative als auch qualitative Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage – quantitativ bezüglich der Anzahl der nachgefragten Wohnungen, qualitativ bezüglich der Ausstattung, da zunehmend Bedarf an altengerechten Wohnungen besteht.

Damit ist ein Mehrbedarf von rund 3.000 seniorengerechten Wohnungen in Thüringen pro Jahr nachvollziehbar. Seniorinnen und Senioren fragen insbesondere kleinere Wohnungen, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, über einen Balkon und über ein entsprechendes infrastrukturelles Umfeld mit Ärzten, Versorgungseinrichtungen und ähnlichem verfügen sollten, nach.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen lag im Dezember 2014 bei 4,71 Euro/m² (Dezember 2013: 4,65 Euro/m²). Der Anstieg liegt mit 1,3 % unter dem Anstieg der Verbraucherpreise im Jahr 2014. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2014 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen des Verbands der Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. 1,06 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,17 Euro/m².

Erstmals seit dem Jahr 2001 ist wieder ein Anstieg des Leerstandes in den Mitgliedsunternehmen des vtw. zu verzeichnen. Die Leerstandsquote beträgt aktuell 8,2 % und liegt damit auf dem Niveau des Jahres 2011. (2013: 7,9 %).

Der weitere Rückgang der Bevölkerungs- und der Haushaltszahlen zeigt auch in Thüringen erste Auswirkungen. Dementsprechend muss die Fortsetzung des Stadtumbaus wieder breiten Raum einnehmen. Gleichzeitig müssen aber auch die Angebote der Nachfrage angepasst werden. Das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung führt dazu, dass immer mehr Wohnungen für die speziellen Bedürfnisse älterer Bewohner nachgefragt werden. Dies sind in aller Regel Zweiraumwohnungen in der Stadt, die barrierearm ausgestattet und erreichbar sein sollten. Weiterhin ist eine gute technische und soziale Infrastruktur unabdingbar.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Allgemeine Aussagen

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Ronneburg wird gegenwärtig primär durch eine stagnierende Einwohnerentwicklung der Stadt Ronneburg beeinflusst. Dennoch gelang es der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH die stichtagsbezogene Leerstandsquote um 2,0 % auf 4,2 % (Vj.: 6,2 %) zu reduzieren, sodass sie weiterhin unter der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen liegt. Ausschlaggebend für diese doch positive Vermietungssituation ist u. a. das kundenorientierte Vermietungskonzept der Gesellschaft, die positiven Effekte durch die Ansiedlung von Investoren auf dem Industriegebiet Ost, die nachhaltigen Resultate der Bundesgartenschau 2007 Gera und Ronneburg sowie die sehr gute verkehrstechnische Anbindung der Stadt Ronneburg an die überregionale Infrastruktur.

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH verfolgt mit dem kundenorientierten Vermietungskonzept weiterhin die Strategie, Wohnungen individuell und bedürfnisgerecht auszustatten und somit den teilweise hohen Kundenwünschen zu entsprechen, um die Mieter langfristig zu binden. Aus dieser Strategie heraus lässt sich ein wesentlich höherer Instandhaltungsaufwand für die zukünftigen Jahre ableiten, welcher in den entsprechenden Planungen zu berücksichtigen ist.

Dennoch wird bei zukünftigen Planungen ein punktueller Teilrückbau von Wohnungen oder eine punktuelle Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Wohnungszusammenlegungen mit einbezogen, so dass heutige Problemgebiete langfristig aufgewertet werden. Des Weiteren wird bei zukünftigen Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben der Fokus stärker auf eine älter werdende Mieterschaft gelegt.

2.2.2. Investition und Finanzierung

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2014 für bauliche Investitionen ins-gesamt TEUR 966 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2014 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung wurden zusätzlich insgesamt TEUR 636 aufgewendet. Darunter fallen auch die im Rahmen der Neuvermietung unter Berücksichtigung von Mieterwünschen anfallenden Modernisierungsaufwendungen in den Wohnungen.

Der Investitionsschwerpunkt mit TEUR 622 lag im Berichtsjahr auf dem Abriss und Ersatzneubau des innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses Herrengasse 16. Des Weiteren fielen am bereits im Vorjahr begonnenen Wohn- und Geschäftshaus Markt 16 aktivierungsfähige Restbaukosten in Höhe von TEUR 275, für die Wohnumfeldgestaltung Markt 15, 16 und Schillerstraße weitere Kosten von TEUR 16 sowie für den nachträglichen Balkonanbau am Wohnhaus Geschwister-Scholl-Straße 5,7 Baukosten von TEUR 53 an.

Die Finanzierung aller im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Investitionen erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel.

2.2.3. Personalbericht

Im Geschäftsjahr 2014 waren im Unternehmen durchschnittlich 13 Mitarbeiter (mit Geschäftsführung) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 4 kaufmännische Arbeitnehmer, 4 technische Mitarbeiter, 3 Mitarbeiter im Regiebetrieb / Hauswarte und 1 Auszubildender zum Unternehmen. Weitere zwei Mitarbeiter befinden sich entsprechend der abgeschlossenen Altersteilzeitvereinbarungen in der Freistellungsphase ihrer Altersteilzeitregelung.

Die Personalkosten sind mit TEUR 478 auf Grund der Übernahme des ehemaligen Auszubildenden in ein normales Angestelltenverhältnisses, der Neueinstellung eines neuen Auszubildenden sowie durch die erstmalige Bildung einer Rückstellung von Sonderzahlungen um TEUR 62 höher als im Vorjahr. Hinsichtlich der Altersstruktur im Unternehmen, konnte durch mehrere Ersatzneueinstellungen in den vergangenen Jahren sowie einer aktiven Berufsausbildung eine deutliche Verjüngung des Personalstammes bei gleichzeitig zunehmender Qualifizierung erreicht werden.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Die erzielten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 4.271 um TEUR 62 auf TEUR 4.333. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete lag mit EUR 4,44 je m² leicht über dem Vorjahresniveau (Vj.: EUR 4,43 je m²). Die Erlösschmälerungen (Sollmieten und Abrechnungsergebnis) aufgrund des Leerstands betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 251 und reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 16.

	2014	Vorjahr	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	714,8	743,1	-28,3	-3,8
Verwaltungsbetreuung	31,8	38,2	-6,4	-16,8
Kapitaldisposition	94,4	76,6	17,8	23,2
Sonstiger Bereich	6,9	40,7	-33,8	-83,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	847,9	898,6	-50,7	-5,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	847,9	898,6	-50,7	-5,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung veränderte sich insbesondere durch erhöhte Instandhaltungskosten. Es lässt sich ein geldrechnungsmäßiges Ergebnis von TEUR 662 ableiten. Die sich ergebene Differenz resultiert aus den Abschreibungen und Tilgungen. Im Verwaltungsbereich für Dritte sind die aufgewendeten Personal- und Sachkosten durch die Verwaltergebühren gedeckt.

Die Veränderung im Kapitalbereich spiegelt insbesondere Zinsen für langfristig fest angelegte Geldanlagen wieder.

In den sonstigen Bereich sind insbesondere aperiodische Aufwendungen und Erträge enthalten. Die Differenz entstand hauptsächlich durch geringere Verkaufserlöse. Die Ertragslage der Gesellschaft wird wesentlich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Insgesamt ist die Ertragslage als gut einzuschätzen. Das geplante Jahresergebnis konnte im Geschäftsjahr übertroffen werden, sodass ein Jahresüberschuss von TEUR 848 zu Buche steht.

2.3.2. Finanzlage

Über die Finanzlage der Gesellschaft gibt die zusammengefasste Kapitalflussrechnung Auskunft.

	2014	Vorjahr	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Finanzmittelbestand zum 1.1.	3.621,2	4.113,2	-492,0	-12,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.315,5	1.972,8	342,7	17,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-892,7	-510,5	-382,2	74,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.304,7	-1.954,3	649,6	-33,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	118,1	-492,0	610,1	-124,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.739,3	3.621,2	118,1	3,3

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein positiver Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 2.316 erwirtschaftet. Nach Abzug der Investitions- und Finanzierungstätigkeit erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 118. Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Auf der Grundlage langfristiger Finanzpläne sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsprobleme erkennbar.

2.3.3. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Das langfristige Vermögen ist durch langfristig und mittelfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Die Vermögenslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014		Vorjahr		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur						
Langfristige Investitionen	21.141,4	77,5	20.934,8	77,6	206,6	1,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	6.149,5	22,5	6.059,1	22,4	90,4	1,5
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	27.290,9	100,0	26.993,9	100,0	297,0	1,1

Die langfristigen Investitionen erhöhten sich um TEUR 207 insbesondere infolge der vorgenommenen Aktivierungen. Die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 663) werden dadurch nicht sichtbar. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der flüssigen Mittel und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bei gleichzeitiger Verringerung der sonstigen Vermögensgegenstände.

	2014		Vorjahr		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kapitalstruktur						
Eigenmittel	10.603,2	38,8	9.755,3	36,2	847,9	8,7
Gezeichnetes Kapital	2.556,5	9,4	2.556,5	9,5	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	7.283,6	26,7	6.390,0	23,7	893,6	14,0
Bilanzgewinn	763,1	2,8	808,8	3,0	-45,7	-5,7
Langfristiges Fremdkapital	14.570,0	53,4	15.284,2	56,6	-714,2	-4,7
Kurzfristiges Fremdkapital	2.117,7	7,8	1.954,4	7,2	163,3	8,4
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	27.290,9	100,0	26.993,9	100,0	297,0	1,1

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme geringfügig um TEUR 297. Die Eigenkapitalquote der nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereiteten Bilanz liegt zum 31. Dezember

2014 bei 38,8 % und ist somit im Vergleich zum Vorjahr (36,2 %) leicht angestiegen. Dennoch ist festzustellen, dass sie unter der durchschnittlichen Quote im Unternehmensvergleich liegt.

Das Anlagevermögen beträgt 77,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und lang-fristiges Fremdkapital gedeckt. Der Anlagendeckungsgrad am Bilanzstichtag beträgt lt. Struktur-bilanz 50,2 % (Vj.: 46,6 %).

Beim langfristigen Fremdkapital ist eine Reduzierung infolge der planmäßigen Tilgungen in Höhe von rund TEUR 714 zu verzeichnen, so dass die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten weiter abgebaut werden konnte. Neuaufnahmen von Darlehen erfolgten nicht.

2.3.4. Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2014 ist eine positive Geschäftsentwicklung zu verzeichnen, so dass die Planvorgabe des Jahresergebnisses übertroffen wurde. Trotz der guten Bausubstanz konnte eine leichte Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen nicht vermieden werden. Positive Auswirkungen hat die fortlaufende Entschuldung des Hausbesitzes und damit einhergehend die niedrigeren Zinsaufwendungen.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität				2014	2013
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,9	36,1
Anlagenintensität	=	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	77,5	77,6
Eigenkapitalrentabilität		$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{bilanziertes Eigenkapital}}$	%	8,0	9,2
Cashflow nach DVFA/SG	=		TEUR	1.514,7	1.569,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				2014	2013
Durchschnittliche Sollmiete / m ²	=	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	EUR/m ²	4,54	4,54
Fluktuationsquote	=	$\frac{\text{Mieterauszüge}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	10,5	11,4

3. Nachtragsbericht

Am 5. Juni 2014 wurde die notarielle Beurkundung eines neuen Gesellschaftsvertrages vorgenommen. Im Wesentlichen wurden inhaltliche Änderungen im Gegenstand des Unternehmens vorgenommen. Des Weiteren erfolgt eine Umstellung des Stammkapitals auf Euro sowie eine Kapitalherabsetzung zur Glättung. Eine Hinterlegung beim Handelsregister steht noch aus.

4. Prognosebericht

Die Beibehaltung bzw. Sicherung einer hohen Vermietungsquote stellt auch zukünftig, gerade wegen eines bevorstehenden demografischen Wandels, ein zentrales Ziel dar. Dabei wird u. a. die vorhandene Bestandsstruktur durch regelmäßige Investitionen für die Instandhaltung und Modernisierung aber auch für den Neubau aufgewertet. In Verbindung mit einem Neubau werden neue und nachgefragte Wohnformen, wie z. B. altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, geschaffen. Im Bereich der Vermietung erhalten systematisch freigewordene Wohnungen durch gezielte Investitionen einen komfortablen Wohnstandard. Ferner werden auch im Interesse der Bestandsmieter weitere Instandhaltungsmaßnahmen zur Werterhaltung des Wohnungsbestandes durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind Investitionen in einem Umfang von TEUR 2.338 geplant. Davon sind TEUR 1.686 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, TEUR 157 für die geplante Instandhaltung und weitere TEUR 495 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Fortführung eines bereits im Vorjahr begonnenen Ersatzneubaus des Wohn- und Geschäftshauses Herrengasse 16 nimmt hierbei mit TEUR 1.650 den größten Stellenwert ein. Mit dem Ersatzneubau wird eine Wohnanlage mit u. a. 18 altersgerechten und barrierefreien Wohnungen und 3 modernen Gewerbeeinheiten im direkten Stadtkern geschaffen, welche nach Fertigstellung durch einen Generalmieter betrieben wird.

Aus den gegenwärtigen Rahmenbedingungen heraus lassen sich auch zukünftig hohe Instandhaltungskosten für die Hausbewirtschaftung ableiten, welche jedoch notwendig sind, um auch langfristig die Vermietbarkeit unserer Wohnung und somit eine hohe Vermietungsquote zu sichern. Diese Kostenbelastung wird die Ertragslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unseres Immobilienbestandes durch laufende Darlehen mit einer durchschnittlichen Verschuldung von EUR 234,21 pro m² Wohn- und Gewerbefläche werden die geplanten Investitionsmaßnahmen ausschließlich durch Eigenmittel finanziert. Diese Maßnahme trägt zu einer kontinuierlichen Entschuldung der Gesellschaft bei.

Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2015 und die Fortschreibung bis zum Jahr 2024 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen ausgehen.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1. Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt über ein wirksames und aktuelles Risikomanagementsystem, welches bei der Geschäftsführung angegliedert ist. Die objekt- und unternehmensbezogenen Kennzahlen und Risiken werden durch monatliche und quartalsweise Reportings ermittelt und ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage analysiert. Eine umfassende Auswertung erfolgt im Rahmen der Dienstberatung mit den leitenden Angestellten des Unternehmens sowie innerhalb der Gremiumsitungen mit den Aufsichtsratsmitgliedern. Die zur Überwachung und Steuerung von Risiken festgelegten Kennzahlen beziehen sich insbesondere auf den Vermietungsprozess, die kurz- und mittelfristige Liquidität, die Erlösschmälerungen aus Leerständen und sonstige ergebnisbeeinflussende Faktoren (z. B. Betriebskosten).

Die jeweiligen Schwellenwerte und die Eintrittswahrscheinlichkeiten unterliegen einer permanenten Kontrolle und werden nach Erfordernis angepasst. Unser Ziel ist es, mit einer weiteren Qualifizierung des Risikomanagements frühzeitig Informationen über mögliche Risiken zu erhalten, finanzielle Auswirkungen rechtzeitig festzustellen und die Ergebnisse in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurde die Unternehmensplanung für den Zeitraum 2015 bis 2024 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellt. Dabei wurden die wohnungswirtschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt.

Größtes Risiko für die regionale Wohnungswirtschaft stellt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang dar. Hauptursache für den Bevölkerungsschwund ist ein Sterbefallüberschuss. Zu erwartende Wanderungsverluste verstärken diesen Prozess.

Für die Wohnungswirtschaft werden diese veränderten Bevölkerungsverhältnisse drastische Auswirkungen mit sich bringen. Es wird ein weiterer Rückgang der Haushalte zu verzeichnen sein. Ohne eine weitere Bestandsverringering (Rückbau, Wohnungszusammenlegungen, Verkauf etc.) könnte das zu einem erneuten Anstieg des Leerstandes führen. Auch die Haushaltsgrößen werden sich ändern, was wiederum veränderte Anforderungen an die Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt stellt. Aus dieser Tatsache heraus, wird zukünftig ein höherer Investitionsaufwand notwendig sein, um die Wohnungsbestände an die sich ständig ändernden Bedingungen und Wünsche anzupassen. Zum Bilanzstichtag und bis zum Berichtszeitpunkt waren keine Risiken zu erkennen, die das Unternehmen in seinem Bestand gefährden oder in seiner Entwicklung beeinträchtigen könnten. Die solide wirtschaftliche Situation unserer Gesellschaft wird auch durch die fortlaufend gesicherte Zahlungsfähigkeit und Liquidität belegt.

5.2. Chancenbericht

Mit der Austragung der Bundesgartenschau 2007 Gera und Ronneburg wurde für die Stadt Ronneburg ein Imagewechsel eingeleitet. Das Stadtbild wandelte sich von einer unscheinbaren Bergarbeiterstadt zu einer modernen Kleinstadt der Naherholung in Thüringen. Durch die umfangreichen Rekultivierungen der ehemaligen Bergbaugebiete verschwanden die einstigen noch negativ anhaftenden Eindrücke vergangener Zeiten und es entstand eine aufblühende neue Landschaft mit einer Vielzahl von Erholungsgebieten. Durch die Aufwertung des Wohnstandortes Ronneburg in Verbindung mit der sehr guten Infrastruktur erhoffen wir uns eine rückgängige Fluktuation sowie ein positives Umdenken der jüngeren Generation im Hinblick auf die sich wandelnde Stadt Ronneburg. Mit der Umnutzung großer Teile des ehemaligen Bundesgartenschaugebietes zu einem öffentlichen Naherholungsgebiet ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung getan, um eine Nachhaltigkeit auch für die Zukunft zu si-

chern. Das Vorhandensein von Arbeitsplätzen ist weiterhin eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich jüngere und somit auch erwerbstätige Leute in Ronneburg als Bürger und Mieter dauerhaft ansiedeln. Von Seiten der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH wird die Möglichkeit genutzt, mit neuen Investoren u. a. im Industriegebiet Ost ins Gespräch zu kommen, um mögliche Kooperationen im Hinblick auf eine Vermietung von Wohnraum an Mitarbeiter einzugehen. Derartige Geschäftsbeziehungen bestehen bereits und werden genutzt.

In den letzten Jahren durchlief die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH mehrere Umstrukturierungsprozesse, welche nunmehr abgeschlossen sind. Innerhalb dieser Prozesse konnte eine deutliche Verjüngung des Mitarbeiterstammes bei gleichzeitiger Erhöhung des Qualifizierungsgrades erreicht werden.

Des Weiteren wurden grundlegende innerbetriebliche Abläufe überprüft und teilweise neu ausgerichtet, um die einzelnen Geschäftsabläufe noch reibungsloser und vor allem effizienter gestalten zu können. Diese Maßnahmen ermöglichen heute die erfolgreiche Umsetzung unseres kundenorientierten Vermietungskonzeptes, durch welches wir in die Lage versetzt werden, uns schnell auf verändernde Marktbedingungen oder Kundenwünsche einstellen zu können. Die positive Entwicklung der Unternehmenskennzahlen bestärkt diesen Schritt.

Bei ausgewogener Betrachtung der Chancen und Risiken erwartet die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH auch im Geschäftsjahr 2015 und in den Folgejahren ein positives Ergebnis im mittleren sechsstelligen Bereich. Allerdings erfordert dies ein konsequentes Vorgehen im Hinblick auf einen effizienten Vermietungsprozess und eine ertragsorientierte Unternehmenssteuerung. Mit diesem Ansatz wird sich das Unternehmen auch weiterhin zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickeln und damit zur Stärkung der Stadt Ronneburg beitragen.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft verwendet zum Bilanzstichtag nur originäre Finanzinstrumente. Diese betreffen auf der Aktivseite die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel und auf der Passivseite die Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet, ggf. wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Möglichkeiten im Hinblick auf Sondertilgungen werden durch die Gesellschaft gezielt genutzt. Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat ausschließlich Darlehen zur Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes aufgenommen. Die finanzierenden Banken sind Förderbanken oder renommierte deutsche Kreditinstitute. Die Geschäftsbeziehungen sind stabil.

Der überwiegende Teil der liquiden Mittel der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH ist in täglich verfügbaren, risikoarmen Fondsanlagen oder als Tagesgeld bzw. Termingeld angelegt. Es bestehen keine Anlagen in Aktien oder Derivaten.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/ Pacht- / Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt die Gesellschaft für weitere Kreditaufnahmen im Rahmen der Investitionstätigkeit über ausreichende Beleihungsreserven.

7. Bericht über Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Ronneburg, 26. Juni 2015

Michael Heidrich
Geschäftsführer

B I L A N Z

A K T I V A	31.12.2014		31.12.2013		P A S S I V A	31.12.2014		31.12.2013	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		2.556.459,41		2.556.459,41
1. EDV - Software		10.988,40		10.996,90	II. Gewinnrücklagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.817.923,07		19.726.746,26		1. Sonderrücklage gemäß § 24 Abs. 2 DMBilG	1.189.893,99		1.189.893,99	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	546.114,19		574.480,12		2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	765.685,34		680.894,02	
3. Grundstücke ohne Bauten	57.451,42		44.120,78		3. Andere Gewinnrücklage	5.328.046,07		4.519.274,84	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.902,18		109.686,69		III. Bilanzgewinn		7.283.625,40	6.390.062,85	
5. Anlagen im Bau	621.953,11		465.904,18			763.121,91		808.771,23	
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		2.817,75			10.603.206,72		9.755.293,49	
		21.130.343,97	20.923.755,78		B. RÜCKSTELLUNGEN		468.196,52		429.107,00
		21.141.332,37	20.934.752,68		Sonstige Rückstellungen				
B. UMLAUFVERMÖGEN					C. VERBINDLICHKEITEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.691.040,20		15.295.800,11	
1. Unfertige Leistungen	958.426,97		1.012.283,47		2. Erhaltene Anzahlungen	1.166.773,57		1.146.941,47	
2. Andere Vorräte	6.008,22		4.044,99		3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.735,30		170.627,29	
3. Geleistete Anzahlungen	251.992,45		243.620,18		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.869,46		173.410,45	
		1.216.427,64	1.259.948,64		5. Sonstige Verbindlichkeiten	22.068,29		22.634,42	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					- davon aus Steuern:				
1. Forderungen aus Vermietung	14.484,26		11.451,40		- EUR 7.463,18 (Vj.: EUR 8.038,06)				
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.715,31		95.516,84		- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	301.900,80		326.802,36		- EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)				
		465.100,37	433.770,60			16.219.486,82		16.809.413,74	
III. Wertpapiere					D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		0,00		50,00
Sonstige Wertpapiere		156.150,00	156.215,00						
IV. Flüssige Mittel									
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.739.252,19		3.621.218,00						
2. Bausparguthaben	566.250,97		569.552,58						
		4.305.503,16	4.190.770,58						
		6.143.181,17	6.040.704,82						
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.104,60	1.281,32						
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		5.271,92	17.125,41						
BILANZSUMME		27.290.890,06	26.993.864,23		BILANZSUMME		27.290.890,06		26.993.864,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014		2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.332.933,27		4.270.825,39
b) aus Betreuungstätigkeit	129.796,72		148.367,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.463,20		46.995,97
		4.499.193,19	4.466.188,52
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-53.856,50	33.721,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		130.375,48	70.325,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.751.969,95		1.790.393,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.081,05		8.345,93
		1.765.051,00	1.798.739,62
5. Rohergebnis		2.810.661,17	2.771.496,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	394.417,34		343.099,60
b) Soziale Abgaben	83.704,58		72.586,40
		478.121,92	415.686,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		663.307,95	666.576,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		226.596,68	151.740,06
		1.442.634,62	1.537.494,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		94.451,36	76.636,47
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		65,00	30,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		594.479,38	622.136,99
- davon aus Aufzinsung EUR 334,04 (Vorjahr EUR 2.708,00)			
		-500.093,02	-545.530,52
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		942.541,60	991.963,57
13. Sonstige Steuern		94.628,37	93.328,87
14. Jahresüberschuss		847.913,23	898.634,70
15. Einstellung in Gewinnrücklagen		-84.791,32	-89.863,47
17. Bilanzgewinn		763.121,91	808.771,23