Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr
vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH, Ronneburg, wurde am 14.03.1991 als Kapitalgesellschaft gegründet. Sie ist ein kunden- und dienstleistungsorientiertes Unternehmen, dessen unternehmerische Tätigkeit auf die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum des eigenen und des Bestandes der Stadt Ronneburg gerichtet ist. Alle betreffenden Objekte liegen im Stadtgebiet von Ronneburg und den dazugehörigen Ortsteilen. Die Gesellschaft ist im Handelsregister unter HRB 201491 beim Amtsgericht Jena eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Wohnungen, Garagen, Gewerberäumen und die anderweitige Nutzung sowie Verwaltung von Gebäuden mit dazugehörigen Grund und Boden in allen Rechtsformen überwiegend in der Stadt Ronneburg und zur Erfüllung des öffentlichen Zwecks. Dazu zählt insbesondere: a) die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Rekonstruktion von Gebäuden, die im Eigentum der Gesellschaft, der Stadt Ronneburg, anderer Kommunen oder kommunaler Unternehmen und sonstiger Dritten stehen sowie die damit verbundene Tätigkeit als Hauptauftraggeber. Die Tätigkeit für Dritte darf dabei nur untergeordnete Bedeutung haben; b) die Betätigung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur sowie der Übernahme anfallender Aufgaben; c) der Erwerb, die Belastung und Veräußerung von Grundstücken sowie die Vergabe von Erbbaurechten; d) der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen durchzuführen, die der Förderung des Unternehmensgegenstandes und des Unternehmenszweckes zur sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung dienen. Sie kann sich zur Förderung und Erfüllung des Zweckes und des Gegenstandes des Unternehmens unter Berücksichtigung der Thüringer Kommunalordnung in der jeweils gültigen Fassung anderer Unternehmen bedienen und sich an ihnen beteiligen oder weitere Unternehmen errichten, erwerben oder pachten.

2. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH sind
- die klare Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten,
- die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der Effizienz und Kundenorientierung
- die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente, wie z. B. Risikomanagement- und Controlling-System einschließlich Liquiditätsplanung und Liquiditätssteuerung
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

In den nächsten Jahren wird im Wesentlichen in notwendige Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investiert.
Ziel der Gesellschaft ist, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,4 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2018 damit um 1,8 % höher als im Vorjahr. Für den Anstieg der Jahresteuerungsrate 2018 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich. Im November 2018 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,1 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber November 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1 % zu. Erwerbslos waren im November 2018 rund 1,4 Millionen Personen, 45.000 weniger als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Das Zinsniveau hat einen historisch niedrigen Stand erreicht. Der Leitzins der EZB wurde im März 2016 auf 0,0 % gesenkt. Der Einlagesatz beträgt seitdem -0,4 %. Die Zinssenkungen wirken sich positiv bei Kreditaufnahmen und Prolongationen aus. Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83,0 Millionen Menschen gelebt. Am Jahresende 2017 waren es 82,8 Millionen Menschen gewesen. Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre demnach trotz eines Geburtendefizits aufgrund der Wanderungsgewinne

erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht. Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2018. Am 30.06.2018 hatte der Freistaat 2.145.460 Einwohner, davon 1.062.020 Personen männlichen und 1.083.440 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl im ersten Halbjahr 2018 um 5.745 Personen bzw. 0,3 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Das Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlichte im September 2015 die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2035 weiter stark reduzieren. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2014 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 24,0 %. Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5 % auf 16,4 % ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten. Die entgegengesetzte Entwicklungsrichtung zeigt die Bevölkerung der 20- bis unter 65-Jährigen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 60,4 % um 11,2 Prozentpunkte bis zum Jahr 2035 sinken wird. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2014 bei 46,9 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2035 auf 49,9 Jahre ansteigen. Die aktuelle demografische Entwicklung wirkt sich schon heute auf viele Wohnungsunternehmen aus. Neben den quantitativen Auswirkungen des demografischen Wandels, einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und damit steigenden Leerständen, sind auch die qualitativen Auswirkungen bezüglich der Ausstattung gravierend. Der Bedarf an altengerechten Wohnungen wird weiter steigen. Ein Mehrbedarf von rund 3.000 seniorengerechten Wohnungen pro Jahr im Freistaat Thüringen, wie im 1. Thüringer Wohnungsmarktbericht berechnet, ist realistisch. 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 Anzahl der Einwohner mit einem Hauptwohnsitz in der ostthüringer Kleinstadt Ronneburg beträgt zum 31. Dezember 2018 5.015 Personen. Das ist eine Person weniger als im Vorjahr. Weiterhin haben 218 Personen einen Nebenwohnsitz in Ronneburg. Die aktuelle 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert für die Stadt Ronneburg für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 4.529 Einwohnern.

Im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) sind derzeit 215 Mitgliedsunternehmen organisiert. Sie bewirtschaften rund 265.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 15.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2018 auf rund 411 Millionen Euro. Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu. Die Aufwendungen für Instandhaltung / Instandsetzung lagen im Jahr 2018 mit 207,3 Millionen Euro erheblich über dem Niveau des Jahres 2017 mit 182,4 Millionen Euro. Im Jahr 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu ver-wechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i.d.R. niedriger) aufgewendet. Im Jahr 2018 erreichte dieser Wert 14,46 Euro/m² (2017: 12,82 Euro/m²). Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Die Aufwendungen für Modernisierung erreichten im Jahr 2018 mit 132,3 Millionen Euro annähernd das Niveau des Jahres 2017 mit 134 Millionen Euro. Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2018 mit 71,6 Millionen Euro aber-mals sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2018 5,01 Euro/m². Der An-stieg liegt damit bei 1,6 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2018 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,16 Euro/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,09 Euro/m². Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaß-nahmen stehen nahezu 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.
Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist derzeit wirtschaftlich stabil und konnte diese Position durch stete intensive Arbeit festigen. Die Herausforderungen an sie steigen aber stetig an. Zum einen ist dies der anstehende zweite Sanierungszyklus, zum anderen sind dies die Folgen des demografischen Wandels. Auch erschweren immer neue und sich weiter verschärfende gesetzliche technische und verordnungsrechtliche Anforderungen die Arbeit der Unternehmen und verteuern das Bauen. Somit werden die derzeitigen Mieten als Haupteinnahmequelle der Unternehmen langfristig gesehen nicht mehr auskömmlich sein, um diese Anforderungen zu schultern.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass sich die Wohnungsunternehmen nach wie vor mehrheitlich wirtschaftlich stabil entwickeln. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Anforderungen an die Unternehmen nicht geringer und die Rahmenbedingungen eher schwieriger werden. Die ersten Ausläufer der erwarte-

ten zweiten Leerstandswelle sind zu spüren. Einige Unternehmen weisen Neu- bzw. Wiedervermietungsquoten von deutlich unter 100 % auf. Neben dem weiteren Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen auch die stetig steigenden regulatorischen Anforderungen an die Unternehmen, insbesondere im energetischen Bereich, aber auch bei anderen Auflagen, zu erheblichen Auswirkungen. Nach einer Phase des erfolgreichen Stadtumbaus und der Konsolidierung muss der Fortsetzung des Stadtumbaus wieder mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. 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. Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben. Eine Mietpreiskappung oder auch die oftmals von den Kommunen erwartete Gewinnabführung an den städtischen Haus-halt – so wünschenswert dies aus Sicht der Kommunalpolitiker auch sein mag – verringern die Spielräume der Unter-nehmen für ihre Mieter, für Neubau, Sanierung, Wohnumfeldgestaltung oder soziale Betreuung. Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden.

2. Geschäftsverlauf

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH verwaltet Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unter-schiedlichster Eigentumsformen. Somit zählen eigene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand. Der durch die Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Differenz	
	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]
Wohnungen	1.039	60.547,99	1.039	60.427,53	0	120,46
Gewerbeeinheiten	30	2.966,73	30	2.966,73	0	0,00
Gesamt	**1.069**	**63.514,72**	**1.069**	**63.394,26**	**0**	**120,46**

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Die aus-gewiesene Erhöhung der Wohnfläche ist primär auf den Anbau von Balkonen an den Wohnhäusern Schillerstraße 3/5, Schillerstraße 7 und Schillerstraße 9/11 zurückzuführen.

Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2017 durch folgende Daten charakterisiert:

Sanierungsstand	Wohn- u. Gewerbeeinheiten	
	Anzahl	%
neugebaute Einheiten	82	8
sanierte Einheiten	812	75
teilssanierte Einhieten	157	15
unsanierte Einheiten	18	2
Gesamt	**1.069**	**100**

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2018 von 4,7 % ist gegenüber dem Vorjahr (4,8 %) leicht gesunken. Sie liegt weiterhin deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsquote des Freistaates Thüringen. Im Angebotssegment der auf die Wünsche der Bewohner zugeschnittenen Wohnungen weist die Gesellschaft weitestgehend Vollvermietung aus. Das zunehmende Angebot an barrierefrei erreichbaren Wohnungen, der gute Service des Unternehmens u. a. in den Bereichen Vermietungsmanagement (z. B. kundenorientiertes Vermietungskonzept), Hauswarte sowie die Kooperation mit Pflege- und Betreuungsdiensten trugen zum sehr guten Vermietungsergebnis bei. 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. Weiterhin wurden leerstehende, benachbarte Wohnungen nachfrageabhängig zu größeren Wohnungen mit modernem Wohnungszuschnitt umgebaut. Diese Wohnungen mit zum Teil über 100 m² Wohnfläche im mittleren Preissegment werden vor allem von Familien mit mehreren Kindern nachgefragt. Dieser Umstand trug ebenfalls zur Reduktion des Wohnungsbestandes und des partiellen Wohnungsleerstandes bei.

Vor diesem Hintergrund wird bei zukünftigen Planungen ein punktueller Teilrückbau von Wohnungen oder eine punktuelle Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Wohnungszusammenlegungen mit einbezogen, sodass

heutige Problemgebiete langfristig aufgewertet werden. Des Weiteren wird bei zukünftigen Modernisierungs- und Sanie-rungsvorhaben der Fokus stärker auf eine älter werdende Mieterschaft gelegt. Ergänzend zum originären Vermietungsgeschäft mit Dauerschuldverhältnissen hielt die Gesellschaft im Jahr 2018 13 teilmöblierte Wohnungen und Apartments für Auszubildende, Studenten, sonstige Gäste und Gastarbeiter vor. Diese können tageweise aber alternativ auch für längere Zeiträume angemietet werden. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes verwaltet die Gesellschaft zusätzlich 146 Wohn- und Gewerbe-einheiten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte sowie 44 Wohn-und Gewerbeeinheiten für die Stadt Ronneburg. Bei der Fremdverwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz traten im Bestand keine Veränderungen auf. In den verbleibenden Bereichen der Fremdverwaltung kam es bedingt durch den Verkauf einer Liegenschaft zu einer Reduzierung um 12 Mieteinheiten. Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2018 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 621,0 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2018 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung wurden zusätzlich insgesamt T€ 764,1 aufgewendet. Darunter fallen auch die im Rahmen der Neuvermietung unter Berücksichtigung von Mieterwünschen anfallenden Modernisierungsaufwendungen in den Wohnungen. Der Investitionsschwerpunkt mit T€ 468,6 lag im Berichtsjahr auf einem nachträglichen Balkonanbau (3. Bauabschnitt) an den Wohnhäusern Schillerstraße 3/5 (T€ 175,2), Schillerstraße 7 (T€ 103,2) und Schillerstraße 9/11 (T€ 190,2). Des Weiteren fielen für die begonnene Wohnumfeldgestaltung in der Schillerstraße 3-11 anteilige Baukosten in Höhe von T€ 28,6 und weitere Kosten von insgesamt T€ 2,8 an. Für bereits im Vorjahr fertiggestellte Bauvorhaben fielen noch Restbaukosten in Höhe von insgesamt T€ 117,8 an, welche nachträglich aktiviert wurden. Die Finanzierung aller im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel der Gesellschaft.

3. Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.626,1	95,9	4.603,1	96,0	23,0	0,5
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	134,3	2,8	135,2	2,8	-0,9	-0,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	53,5	1,2	52,4	1,1	1,1	2,1
Bestandsveränderungen	10,5	0,2	1,8	0,0	8,7	483,3
Betriebsleistung	**4.824,4**	**100,0**	**4.792,5**	**100,0**	**31,9**	**0,7**
Betriebskosten und Grundsteuer	1.224,4	25,4	1.228,5	25,6	-4,1	-0,3
Instandhaltungsaufwand	764,1	15,8	687,4	14,3	76,7	11,2
Personalaufwand	492,2	10,2	485,0	10,1	7,2	1,5
Abschreibungen	749,8	15,5	758,1	15,8	-8,3	-1,1
Zinsaufwand	321,7	6,7	353,4	7,4	-31,7	-9,0
Sonstige Aufwendungen	296,8	6,2	305,5	6,4	-8,7	-2,8
Betriebsaufwendungen	**3.849,0**	**79,8**	**3.817,9**	**79,7**	**31,1**	**0,8**
Betriebsergebnis	**975,4**	**20,2**	**974,6**	**20,3**	**0,8**	**0,1**
Zinsergebnis	5,3	0,1	5,7	0,1	-0,4	-7,0
Neutrales Ergebnis	-22,0	-0,5	51,4	1,1	-73,4	-142,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	158,1	3,3	139,0	2,9	19,1	0,0
Jahresergebnis	**800,6**	**16,6**	**892,7**	**18,6**	**-92,1**	**-10,3**

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 23,0 und im Vergleich zum Planansatz um T€ 10,7 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf eine moderate Anpassung der Sollmieten bei Neuvermietungen, der Modernisierungsumlage durch die Balkonanbauten und den guten Vermietungsstand zurückzuführen. Der Instandhaltungsaufwand liegt mit T€ 764,1 um T€ 76,7 höher als im Vorjahr und um T€ 59,8 über dem ursprünglichen Planansatz. Grund der Planabweichung sind vorwiegend erhöhte Aufwendungen für die Neuvermietung (Wohnungszusammenlegungen, erhöhter Mieterwechsel bei Baumaßnahmen etc.), welche zur Sicherung der hohen Vermietungsquote notwendig waren. Die allgemeine Preisentwicklung bei den Bau- und Handwerkerkosten wirkte sich zusätzlich ungünstig auf diesen Kostenbereich aus. Der Personalaufwand hat sich, bedingt durch eine Stellenwiederbesetzung im Geschäftsjahr, gegenüber dem Vorjahr um T€ 7,2 erhöht. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 31,7 auf T€ 321,7 reduziert werden. Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 0,8 auf T€ 975,4. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 13,8), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 8,4) und aperiodische Erträge und Aufwendungen enthalten. Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Insgesamt ist die Ertragslage als gut einzuschätzen. Das geplante Jahresergebnis des Geschäftsjahres konnte um T€ 2,6 übertroffen werden, so dass ein Jahresüberschuss von T€ 800,6 zu Buche steht.

3.2 Finanzlage

a. Kapitalstruktur
Die Eigenkapitalquote beträgt 51,6 % (Vorjahr: 48,6 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,9 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 48,8 % (Verschuldungsquote). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. zwischen 5 und 10 Jahren gesichert. Neuvalutierungen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt. Der dynamische Verschuldungsgrad beträgt 7,0 Jahre (Vorjahr: 7,3 Jahre). Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag aus dem gezeichneten Kapital (T€ 2.500,0), der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (T€ 1.189,9), Gewinnrücklagen (T€ 9.342,8) und dem Jahresüberschuss (T€ 800,6) zusammen.

b. Investitionen
Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2018 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 621,0) wurden im Wesentlichen im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen. Die Finanzierung der Investitionsmaßnahmen erfolgte ausschließlich mit Eigenmitteln.

c. Liquidität
In Anlehnung an den DRS 21 ergibt sich folgende Übersicht der Zahlungsmittelzuflüsse und –abflüsse (Kapitalflussrechnung):

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Jahresüberschuss	800,6	892,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	749,7	758,1
Abschreibungen auf Mietfroderungen / Zuführung zu		
Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen	14,8	3,3
Auflösung Rückstellungen	-8,4	-66,8
Cashflow nach DVFA/SG	**1.556,7**	**1.587,3**
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-2,9	9,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,6	-14,2
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurfristige Aktiva	-68,3	28,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurfristiger Passiva	44,7	-19,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	315,6	347,6
Ertragssteueraufwand	158,2	139,0
Ertragssteuerzahlungen	-101,4	-122,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.889,0**	**1.957,1**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,5	-0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-662,8	-564,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	25,3	40,4
Erhaltene Zinsen	6,8	5,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-636,2**	**-518,9**
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-886,2	-854,8
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-49,0	-49,1
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-322,4	-353,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-1.257,6**	**-1.257,2**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfons	-4,8	181,0
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.402,9	2.221,9
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.398,1	2.402,9

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.889,0), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€ -636,2) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -1.257,6) zusammen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2018 aus, um den Kapitaldienst aus Til-gung und Zinsen zu decken. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4,8 (Vorjahr: T€ +181,0) reduziert. Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufrieden stellend. Derzeit und für die überschaubare Zukunft sind keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet. Die Gesellschaft konnte im

Berichtszeitraum jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Geschäftsführung der Gesellschaft betrachtet die Gesamtlage auf Grund der vorgenannten Ausführungen insgesamt als zufrieden stellend.

3. Vermögenslage
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGEN						
Anlagevermögen	21.857,5	81,6	21.950,6	81,9	-93,1	-0,4
Langfristiges Vermögen	**21.857,5**	**81,6**	**21.950,6**	**81,9**	**-93,1**	**-0,4**
Andere Vorräte	1.419,1	5,3	1.392,0	5,2	27,1	1,9
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	448,7	1,7	422,4	1,6	26,3	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	1,5	0,0	1,4	0,0	0,1	7,1
Flüssige Mittel	3.068,5	11,5	3.024,3	11,3	44,2	1,5
Kurzfristiges Vermögen	**4.937,8**	**18,4**	**4.840,1**	**18,1**	**97,7**	**2,0**
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	**26.795,3**	**100,0**	**26.790,7**	**100,0**	**4,6**	**0,0**
KAPITAL						
Eigenkapital	13.833,2	51,6	13.032,6	48,6	800,6	6,1
Gezeichnetes Kapital	2.500,0	9,3	2.500,0	9,3	0,0	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189,9	4,4	1.189,9	4,4	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	9.342,7	34,9	8.450,0	31,5	892,7	10,6
Jahresüberschuss (Vj.: Bilanzgewinn)	800,6	3,0	892,7	3,3	-92,1	-10,3
Fremdkapital	10.939,3	40,8	11.825,5	44,1	-886,2	-7,5
Langfristiges Kapital	**24.772,5**	**92,5**	**24.858,1**	**92,8**	**-85,6**	**-0,3**
Rückstellungen	461,7	1,7	434,2	1,6	27,5	6,3
Verbindlichkeiten	1.559,4	5,8	1.497,2	5,6	62,2	4,2
Rechnungsabgrenzungsposten	1,7	0,0	1,2	0,0	0,5	0,0
Mittel und langfristiges Kapital	**2.022,8**	**7,5**	**1.932,6**	**7,2**	**90,2**	**4,7**
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	**26.795,3**	**100,0**	**26.790,7**	**100,0**	**4,6**	**0,0**

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 21.857,5 (Vorjahr: T€ 21.950,6). Dies entspricht einem Anteil von 81,6 % (Vorjahr: 81,9 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 668,4) zurückzuführen. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 749,8), welche das Anlagevermögen verringern. Das kurzfristige Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammen. Die Erhöhung des kurzfristigen Vermögens gegenüber dem Vorjahr um T€ 97,7 ist hauptsächlich auf einen Anstieg der flüssigen Mittel zurückzuführen. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 13.833,2 (Vorjahr: T€ 13.032,6) beträgt 51,6 % (Vorjahr: 48,6 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 886,2 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 886,2. Neuvalutierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 21.857,5 werden durch Eigenmittel (T€ 13.833,2) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 10.824,4) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 2.800,1. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren
a. Eigenkapitalquote
Eines der vordringlichsten Ziele der Geschäftsführung ist die möglichst schnelle Entschuldung der Gesellschaft. Damit wird ermöglicht, neben der Entlastung der Ergebnisrechnung nach vollständiger Tilgung, ausreichend Eigenkapital anzusammeln, um die langfristig anstehenden Investitionsmaßnahmen in einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdkapital darstellen zu können. Diese Zielerreichung wird neben der absoluten Höhe der Fremdmittel und den liquiden Vermögenswerten vor allem in der Eigenkapitalquote gemessen. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft zum 31.12.2017 betrug zum Bilanzstichtag 48,6 %. Für das Geschäftsjahr 2018 war eine Eigenkapitalquote von 51,1 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Eigenkapitalquote von 51,6 %, welche somit dem ursprünglichen Planansatz entspricht. Für das Geschäftsjahr 2019 ist eine Eigenkapitalquote von 53,2 % geplant.

b. Leerstandsquote
Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2018 4,7 % (Vorjahr: 4,8 %). Der Leerstand hat über den Jahresverlauf direkte Auswirkung auf das Unternehmensergebnis und damit auch auf die finanzielle Steuerung des Unternehmens.

c. Instandhaltungskostensatz
Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr insgesamt T€ 764,1 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 14,28 € (Vorjahr: 12,15 €). Der Plan-ansatz für den Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2018 betrug 11,09 €/m² und wurde somit überschritten. Grund der Planabweichung sind vorwiegend erhöhte Aufwendungen für die Neuvermietung, welche zur Sicherung der hohen Vermietungsquote notwendig waren. Für das Geschäftsjahr 2019 ist ein Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter von 11,05 € geplant.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

a. Personalbereich
Der harte Wettbewerb am Immobilienmarkt erfordert höchste Effizienz. Hervorragend motivierte und absolut auf Kundenorientierung ausgerichtete qualifizierte Mitarbeiter sind deshalb unabdingbar. Die Gesellschaft stellte sich diesen Anforderungen. Im Geschäftsjahr 2018 waren im Unternehmen durchschnittlich 14 Mitarbeiter (mit Geschäftsführer) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 5 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte), 4 technische Ange-stellte, 3 gewerbliche Angestellte (Hauswarte) und 1 Auszubildende zum Unternehmen. Dem Erfordernis gut ausgebildeter und motivierter Mitarbeiter trägt das Unternehmen durch zielgenaue Lehrgangs- und Weiterbildungsangebote Rechnung. Weiterhin wird der regelmäßigen Qualifikation der Hauswarte als Kontakt-partner für unsere Bewohner vor Ort ein besonderes Gewicht beigemessen. Der Vereinbarung von Beruf und Familie wird durch flexible Arbeitszeiten Rechnung getragen.

b. Umwelt
Unsere Gesellschaft hat im Rahmen der erfolgten Komplex-Sanierungen und Neubauten in den letzten Jahren einen erheblichen Teil ihrer Bestände energetisch saniert. Die zum Zeitpunkt der jeweiligen Maßnahme aktuellen energetischen Anforderungen (EnEV) wurden eingehalten. Aktiver Umweltschutz ist in der Wohnungswirtschaft untrennbar mit dem Umweltbewusstsein der Mieter sowie deren persönlichen Bedarf an Wärme und Energie verbunden. Bei Abschluss des Mietvertrages händigen wir daher eine Informationsbroschüre „Richtiges Heizen und Lüften“ aus. Darüber hinaus werden regelmäßig Informationsveranstaltungen zu diesem Thema für unsere Bewohner kostenfrei angeboten.

C Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht
Die Beibehaltung bzw. Sicherung einer hohen Vermietungsquote stellt auch zukünftig, gerade wegen eines bevorste-henden 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 punktuellen Neubauten 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 2019 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 1.243,3 geplant. Davon sind T€ 542,0 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 120,0 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 581,3 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Nachrüstung von Balkonen an den Wohnhäusern Goethestraße 9, 11 und Goethestraße 10, 12, 14 nimmt hierbei mit T€ 520,0 den größten Stellenwert ein.

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 € 170,00 pro m² Wohn- und Gewerbefläche werden die geplanten Investitionsmaß-nahmen ausschließlich durch Eigenmittel finanziert. Diese Maßnahme trägt zu einer kontinuierlichen Entschuldung der Gesellschaft bei. Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen für das Geschäftsjahr 2019 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 4.723,0 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 701,3 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2019 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2028 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen von rund T€ 830,0 ausgehen.

2. Risikobericht
Die Gesellschaft verfügt über ein wirksames und aktuelles Risikomanagementsystem (internes Kontrollsystem, Controlling und Risikofrühwarnsystem), welches bei der Geschäftsführung angegliedert ist. Die objekt- und unternehmensbezogenen Kennzahlen und Risiken werden durch monatliche und quartalsweise Reportings ermit-

telt und ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage analysiert. Eine umfassende Auswertung erfolgt im Rahmen der Dienstberatungen mit den leitenden Angestellten des Unternehmens sowie innerhalb der Gremiumsitzungen 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 früh-zeitig 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 2019 bis 2028 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellt. Dabei wurden die wohnungswirtschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt. Strategische Risiken der künftigen Entwicklung sind eng mit der demografischen Entwicklung der Stadt Ronneburg und des Landkreises Greiz verbunden. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich, wenn die Annahmen über den Vermietungsstand und die Mietenentwicklung nicht eintreten.

Für die Wohnungswirtschaft wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung drastische Auswirkungen mit sich bringen. Es wird ein weiterer Rückgang der Haushalte zu verzeichnen sein. Ohne eine weitere Bestandsverringerung (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 den 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. Weiterhin ist die Gesellschaft hinsichtlich der geplanten Modernisierungen in starkem Maße von der Entwicklung der Baupreise abhängig. Der erwarteten Steigerung von Baupreisen wird mit umfangreichen Marktsondierungen sowie Ausschreibungen entgegengewirkt. Des Weiteren hat die Entwicklung der Finanzierungskosten entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft. Ein latentes Risiko wird in mittelfristig steigenden Zinsen am Kapitalmarkt für Anschlussfinanzierungen von Darlehen gesehen. Der Finanzierungsbereich ist deshalb neben den Aktivitäten der Vermietung absoluter Schwer-punkt des Risikomanagements. 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.

3. Chancenbericht

Mit der Austragung der Bundesgartenschau 2007 Gera und Ronneburg wurde für die Stadt Ronneburg ein Image-wechsel eingeleitet. Das Stadtbild wandelte sich von einer unscheinbaren Bergarbeiterstadt zu einer modernen Klein-stadt der Naherholung in Thüringen. Durch die umfangreichen Rekultivierungen der ehemaligen Bergbaugebiete ver-schwanden 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 rückläufige 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 sichern. 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 ein-zugehen. Derartige Geschäftsbeziehungen bestehen bereits und werden genutzt. In den letzten Jahren durchlief die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH mehrere Umstrukturierungsprozesse, welche weitestgehend 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.

Weitere Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert. Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst

und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen. In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der liquiden Mittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen ist eine weitgehende Sicherung zu verzeichnen. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere durch langfristige Objektfinanzierungen von Kreditinstituten. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten hauptsächlich aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.
Rein spekulative Finanzinstrumente (Derivate) werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Ronneburg, 17. Mai 2019

Michael Heidrich
Geschäftsführer

BILANZ

Aktivseite	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. EDV - Software		6.145,55	4.132,14
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.127.315,78		21.208.423,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	432.650,47		461.016,40
3. Grundstücke ohne Bauten	115.865,08		115.865,08
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.157,76		136.819,36
5. Anlagen im Bau	31.343,07		24.410,03
6. Geleistete Anzahlungen	1,00		0,00
		21.851.333,16	21.946.534,05
		21.857.478,71	21.950.666,19
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.122.502,71		1.112.053,38
2. Andere Vorräte	5.423,24		6.176,52
3. Geleistete Anzahlungen	291.206,26		273.736,67
		1.419.132,21	1.391.966,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.742,01		20.134,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.229,04		67.994,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	350.775,83		334.379,41
		448.746,88	422.508,37
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.398.093,66		2.402.887,20
2. Bausparguthaben	670.442,11		621.360,60
		3.068.535,77	3.024.247,80
		4.936.414,86	4.838.722,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.456,20	1.350,38
Bilanzsumme		**26.795.349,77**	**26.790.739,31**

Passivseite	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.500.000,00	2.500.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189.893,99		1.189.893,99
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.014.275,49		925.002,23
3. Andere Gewinnrücklage	8.328.479,36		7.525.020,00
		10.532.648,84	9.639.916,22
III. Jahresüberschuss		800.614,76	892.732,62
		13.833.263,60	13.032.648,84
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	47.000,00		16.600,00
2. Sonstige Rückstellungen	414.716,34		417.622,49
		461.716,34	434.222,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.939.321,04		11.825.522,65
2. Erhaltene Anzahlungen	1.246.040,81		1.228.646,19
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.409,91		25.325,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.130,81		237.197,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	11.803,72		5.966,91
- davon aus Steuern: € 8.462,66 (Vorjahr: € 5.391,85)			
		12.498.706,29	13.322.658,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.663,54	1.209,67
Bilanzsumme		**26.795.349,77**	**26.790.739,31**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2018		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.626.132,67		4.603.141,45
b) aus Betreuungstätigkeit	134.308,22		135.209,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.470,37		52.401,88
		4.813.911,26	4.790.753,29
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.449,33	1.823,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		92.169,65	141.104,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.081.876,29		1.992.130,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.173,83		18.048,09
		2.095.050,12	2.010.178,22
5. Rohergebnis		2.821.480,12	2.923.503,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	406.220,14		398.004,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	85.950,89		86.973,93
- davon für Altersversorgung € 690,11 (Vorjahr: € 735,11)		492.171,03	484.978,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		749.802,00	758.073,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		202.634,98	199.237,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 396,63 (Vorjahr: € 496,60)		6.805,35	7.030,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 789,56 (Vorjahr: € 826,95)		322.448,05	354.169,23
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		158.160,00	139.036,00
12. Ergebnis nach Steuern		903.069,41	995.039,30
13. Sonstige Steuern		102.454,65	102.306,68
14. Jahresüberschuss		800.614,76	892.732,62