

## **Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020**

### **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 dazugehörigem 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 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich laut Statistischem Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen auswirkte. Ein weiterer Grund war die deutliche Verbilligung von Energieprodukten im Jahr 2020 um 4,8 % nach einem Anstieg um 1,4 % im Jahr 2019. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Infolge der seit Herbst 2020 wieder angestiegenen Infektionszahlen und der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist für das erste Quartal 2021 laut Sachverständigenrat zur Begutachtung der

gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um etwa 2% zu rechnen. Ehergehend mit dem zu erwartenden beschleunigten Impffortschritt und der Eindämmung der Pandemie könnte zum Jahreswechsel 2021/22 allerdings das Vorkrisenniveau erreicht werden. Für das laufende insgesamt Jahr erwartet der Sachverständigenrat derzeit ein Wachstum des BIP um 3,1 %. Das größte Risiko stellt der Verlauf der Corona-Pandemie dar. Nicht zuletzt vom Impffortschritt hängt ab, wie schnell sich die Wirtschaft normalisieren kann. Trotz großer Unsicherheiten wird mit einem wirtschaftlichen Wachstum und damit einer Erholung gerechnet. Gleich-zeitig verstärken sich die Befürchtungen, dass es durch die derzeit andauernden Einschränkungen, insbesondere für den Einzelhandel und das Hotel- und Gaststättengewerbe, zu einer Welle von Insolvenzen kommen könnte. Dies wird auch Auswirkungen auf die Innenstädte haben.

Das Zinsniveau hat einen historisch niedrigen Stand erreicht. Der Leitzins der EZB wurde im März 2016 auf 0,0 % gesenkt. Der Einlagesatz beträgt seit dem 18. September 2019 -0,5 %. Die Zinssenkungen wirken sich positiv bei Kreditaufnahmen und Prolongationen aus. Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Freistaat Thüringen ist auch im Jahr 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Am 30.09.2020 lebten in Thüringen 2.123.153 Personen. Dies waren nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) 10.225 Einwohner bzw. 0,48 % weniger als zu Beginn des Jahres. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 9.315 Personen, welcher durch einen leicht negativen Wanderungssaldo von 666 Personen verstärkt wurde. Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss. Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %. Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen. Die aktuelle demografische Entwicklung wirkt sich schon heute auf viele Wohnungsunternehmen wirtschaftlich 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 2020 4.969 Personen. Das sind 60 Personen weniger als im Vorjahr. Weiterhin haben 244 Personen einen Nebenwohnsitz in Ronneburg. Die aktuelle 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert für die Stadt Ronneburg für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 4.710 Einwohnern.

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.04.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2020 rund 264.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.900 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2020 auf 443 Mio. Euro. Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2020 mit 210 Mio. Euro über dem Niveau der Vorjahre (2019: 203 Mio. Euro, 2018: 207 Mio. Euro). Weiter angestiegen sind im Jahr 2020 die Aufwendungen für Modernisierung auf nunmehr 161 Mio. Euro (2019: 143 Mio. Euro, 2018: 132 Mio. Euro). Der Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung wird noch deutlicher, wenn man die Aufwendungen auf den Quadratmeter Wohnfläche bezieht. Im Jahr 2005 lagen diese bei 7,17 Euro/m<sup>2</sup>, um bis 2010 nur unwesentlich auf 8,20 Euro/m<sup>2</sup> zu steigen. Viele Wohnungen waren in den 90er Jahren grundhaft instandgesetzt und modernisiert worden, sodass kaum Bedarf an weiteren Maßnahmen war. Der deutliche Anstieg setzte erst 2011 parallel zu einem zunehmenden Verschleiß der Bauteile ein. Der vorläufige Höchstwert wurde im vergangenen Jahr mit 14,67 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2020 mit 72 Mio. Euro abermals unter den ursprünglichen Planungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,17 Euro/m<sup>2</sup> (Dezember 2019: 5,08 Euro/m<sup>2</sup>). Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2020 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,25 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen 1,07 Euro/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw ist 2020 mit 8,8 % im Vergleich zu den Vorjahren weiter angestiegen. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 37 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 6 %, wegen geplanter Rückbau stehen 12 % leer. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2019 bei 8,2 %, das arithmetische Mittel bei 8,4 % und damit auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt weisen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % und die Gesellschaften von 10,4 % aus. Die Thüringer Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Thüringer Bevölkerung mit Wohnraum. Um wirtschaftlich agieren zu können, stellen sie sich den Anforderungen des Marktes und bieten Wohnraum in allen Segmenten an. Die Wohnungsunternehmen im vtw waren – und werden dies auch immer sein – Partner ihrer Mieter und der regionalen Wirtschaft und Politik. Mit ihren Aufträgen sichern sie Tausende Arbeitsplätze in der Thüringer Bauindustrie. Insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren, auch wenn die Einkommen teilweise wegbrechen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es jedoch schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Die Mehrzahl der Unternehmen ist wirtschaftlich stabil und konnten 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. Die Refinanzierung muss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und damit mit angemessenen marktconformen Mieten gewährleistet werden können.

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 erwarteten 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 Haushalt – so wünschenswert dies aus Sicht der Kommunalpolitiker auch sein mag – verringern die Spielräume der Unternehmen 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 unterschiedlichster Eigentumsformen. Somit zählen eigene Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und fremde Mietwohnungen zum Verwaltungsbestand. Der durch die Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Differenz	
	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnungen	1.035	60.573,19	1.036	60.573,19	-1	0,00
Gewerbeeinheiten	30	2.966,73	30	2.966,73	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.065</b>	<b>63.539,92</b>	<b>1.066</b>	<b>63.539,92</b>	<b>-1</b>	<b>0,00</b>

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um eine Einheit reduziert. Diese Reduzierung ist auf eine Wohnungszusammenlegung im Wohnhaus Goethestraße 9, 11 zurückzuführen.

Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2020 durch folgende Daten charakterisiert:

Sanierungsstand	Wohn- u. Gewerbeeinheiten	
	Anzahl	%
neugebaute Einheiten	82	8
sanierte Einheiten	809	75
teilssanierte Einheiten	156	15
unsanierte Einheiten	18	2
<b>Gesamt</b>	<b>1.065</b>	<b>100</b>

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote zum 31. Dezember 2020 von 95,0 % erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,1 % (1 Wohnung). Somit standen zum 31. Dezember 2020 im Unternehmen insgesamt 53 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Dennoch liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 5,0 % 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche im oberen mittleren Preissegment werden vor allem von Familien mit mehreren Kindern nachgefragt. Dieser Umstand trug ebenfalls zur Reduktion des Wohnungsbestandes und zur Stabilisierung des Vermietungsergebnisses 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 Sanierungsvorhaben der Fokus stärker auf eine älter werdende Mieterschaft gelegt. Ergänzend zum originären Vermietungsgeschäft mit Dauerschuldverhältnissen hielt die Gesellschaft im Jahr 2020 14 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 147 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, 5 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte sowie 37 Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Stadt Ronneburg. Im Bereich der Fremdverwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz als auch in den verbleibenden Bereichen der Fremdverwaltung traten im Bestand keine Veränderungen auf. Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2020 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 5 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2020 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurden zusätzlich insgesamt T€ 1.255 aufgewendet. Darunter fallen auch die im Rahmen der Neuvermietung unter Berücksichtigung von Mieterwünschen anfallenden Modernisierungsaufwendungen in den Wohnungen. Im Berichtsjahr lag der Investitionsschwerpunkt auf den Bereich der geplanten Instandhaltung / Instandsetzung. Als größtes Einzelvorhaben mit T€ 397 ist die grundhafte Sanierung der bestehenden Balkonanlage (60 Balkone) am Wohnhaus Am Sperlingszaun 4, 6, 8, 10, 12. Des Weiteren fielen für die Erneuerung der Elektro-Steigleitungen mit anschließender Renovierung einzelner Treppenhäuser im Wohnhaus Turnerstraße 1-27 Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 81 und für die Erfüllung von Brandschutzauflagen mit anschließender Renovierung aller Treppenhäuser im Wohnhaus Zeitzer Straße 6, 8, 10 weitere Instandhaltungskosten von T€ 42 an. 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:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.721,9	95,3	4.659,2	95,5	62,7	1,3
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	132,8	2,7	134,1	2,7	-1,3	-1,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	55,4	1,1	49,1	1,0	6,3	12,8
Bestandsveränderungen	46,3	0,9	36,6	0,8	9,7	26,5
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.956,4</b>	<b>100,0</b>	<b>4.879,0</b>	<b>100,0</b>	<b>77,4</b>	<b>1,6</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.304,7	26,3	1.261,2	25,8	43,5	3,4
Instandhaltungsaufwand	1.255,1	25,3	775,0	15,9	480,1	61,9
Personalaufwand	532,4	10,7	550,8	11,3	-18,4	-3,3
Abschreibungen	793,1	16,0	778,2	15,9	14,9	1,9
Zinsaufwand	177,8	3,6	273,5	5,6	-95,7	-35,0
Sonstige Aufwendungen	331,4	6,7	292,8	6,0	38,6	13,2
Betriebsaufwendungen	<b>4.394,5</b>	<b>88,7</b>	<b>3.931,5</b>	<b>80,6</b>	<b>463,0</b>	<b>11,8</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>561,9</b>	<b>11,3</b>	<b>947,5</b>	<b>19,4</b>	<b>-385,6</b>	<b>-40,7</b>
Zinsertrag	2,8	0,1	3,9	0,1	-1,1	-28,2
Neutrales Ergebnis	-11,1	-0,2	-55,0	-1,1	43,9	-79,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	152,3	3,1	211,1	4,3	-58,8	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>401,3</b>	<b>8,1</b>	<b>685,3</b>	<b>14,0</b>	<b>-284,0</b>	<b>-41,4</b>

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 63 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf eine moderate Anpassung der Sollmieten bei Neuvermietungen, einzelner Modernisierungsumlagen, gestiegenen Erlöse aus Abrechnungsergebnissen und den guten Vermietungsstand zurückzuführen. Der Instandhaltungsaufwand liegt mit T€ 1.255 um T€ 480 höher als im Vorjahr und um T€ 142 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 um T€ 18 gegenüber dem Vorjahr verringert. Ursächlich für diese Reduzierung ist primär eine Dauererkrankung einer Mitarbeiterin, welche somit vorübergehend nicht mehr im Gehaltsbezug steht. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 96 auf T€ 178 reduziert werden. Das Betriebsergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 386 auf T€ 562. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 3), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 9) und aperiodische Erträge und Aufwendungen enthalten. Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Insgesamt ist die Ertragslage im gegebenen Marktumfeld als gut einzuschätzen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 401 erzielt, welcher mit T€ 69 unter dem ursprünglichen Planansatz liegt. Diese Planabweichung lässt sich durch außerplanmäßige Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung bzw. Instandsetzung erklären.

### 3.2 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 gegeben.

#### a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 57,7 % (Vorjahr: 54,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,7 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 60,2 % (Verschuldungsquote). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. zwischen 5 und 10 Jahren gesichert. Neuvaluierungen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt. Der dynamische Verschuldungsgrad beträgt 7,3 Jahre (Vorjahr: 6,6 Jahre). Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag aus dem gezeichneten Kapital (T€ 2.500), der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG (T€ 1.190), Gewinnrücklagen (T€ 10.829) und dem Jahresüberschuss (T€ 401) zusammen.

#### b. Investitionen

Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2020 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 1.255) wurden im Wesentlichen im Bereich Instandhaltung bzw. Instandsetzung 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):

	31.12.2020	31.12.2019
	TE	TE
Jahresüberschuss	401,3	685,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	793,0	778,2
Abschreibungen auf Mietforderungen / Zuführung zu		
Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen	18,7	33,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.213,0</b>	<b>1.497,0</b>
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	8,0	0,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,5	-30,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurzfristige Aktiva	-107,0	-83,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	-22,2	-32,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	174,2	268,7
Ertragssteuerauswand	152,3	211,1
Ertragssteuerzahlungen	-310,4	-269,8
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.105,4</b>	<b>1.561,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,2	-2,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-30,9	-539,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,5	57,0
Erhaltene Zinsen	3,6	4,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-28,0</b>	<b>-480,2</b>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.023,3	-927,5
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-49,2	-49,2
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-177,8	-273,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.250,3</b>	<b>-1.250,2</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-172,9	-169,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.228,9	2.398,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.056,0	2.228,9

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TE 1.105), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (TE -28) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TE -1.250) zusammen. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um TE 173 (Vorjahr: TE 169) reduziert. Die Liquiditätsslage 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 zufriedenstellend.

### 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	TE	%	TE	%	TE	%
<b>VERMÖGEN</b>						
Anlagevermögen	20.835,7	80,6	21.594,6	81,5	-758,9	-3,5
Langfristiges Vermögen	20.835,7	80,6	21.594,6	81,5	-758,9	-3,5
Andere Vorräte	1.499,9	5,8	1.443,5	5,4	56,4	3,9
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	676,3	2,6	513,3	1,9	163,0	31,8
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	0,0	5,0	0,0	-3,2	-64,0
Flüssige Mittel	2.824,7	10,9	2.948,5	11,1	-123,8	-4,2
Kurzfristiges Vermögen	5.002,7	19,4	4.910,3	18,5	92,4	1,9
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>25.838,4</b>	<b>100,0</b>	<b>26.504,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-666,5</b>	<b>-2,5</b>
<b>KAPITAL</b>						
Eigenkapital	14.919,9	57,7	14.518,5	54,8	401,4	2,8
Gezeichnetes Kapital	2.500,0	9,7	2.500,0	9,4	0,0	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189,9	4,6	1.189,9	4,5	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	10.828,7	41,9	10.143,3	38,3	685,4	6,8
Jahresüberschuss (Vj.: Bilanzgewinn)	401,3	1,6	685,3	2,6	-284,0	-41,4
Fremdkapital	8.988,5	34,8	10.011,8	37,8	-1.023,3	-10,2
Langfristiges Kapital	23.908,4	92,5	24.530,3	92,6	-621,9	-2,5
Rückstellungen	423,1	1,6	445,5	1,7	-22,4	-5,0
Verbindlichkeiten	1.505,1	5,8	1.528,2	5,8	-23,1	-1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0
Mittel und langfristiges Kapital	1.930,0	7,5	1.974,6	7,4	-44,6	-2,3
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>25.838,4</b>	<b>100,0</b>	<b>26.504,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-666,5</b>	<b>-2,5</b>

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 20.836 (Vorjahr: T€ 21.595). Dies entspricht fast unverändert einem Anteil von 81,0 % (Vorjahr: 81,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 34) zurückzuführen. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 793), welche das Anlagevermögen verringern. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich insbesondere im Bereich der unfertigen Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen. Die Verminderung der liquiden Mittel wird dadurch nicht sichtbar. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 14.920 (Vorjahr: T€ 14.519) beträgt 57,7 % (Vorjahr: 54,8 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 1.023 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 1.023. Neuvaluierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 20.836 werden durch Eigenmittel (T€ 14.920) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 8.874) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 2.957. 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 31.12.2019 betrug zum Bilanzstichtag 54,8 %. Für das Geschäftsjahr 2020 war eine Eigenkapitalquote von 56,8 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Eigenkapitalquote von 57,7 %, welche somit nahezu dem ursprünglichen Planansatz entspricht. Für das Geschäftsjahr 2021 ist eine Eigenkapitalquote von 57,9 % geplant.

###### **b. Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2020 5,0 % (Vorjahr: 5,1 %). 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€ 1255 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 22,32 € (Vorjahr: 14,46 €). Der Planansatz für den Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2020 betrug 17,52 €/m<sup>2</sup> 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 2021 ist ein Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter von 16,34 € geplant.

#### **2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

##### **a. Personalbereich**

Der harte Wettbewerb am Immobilienmarkt erfordert höchste Effizienz. Hervorragend motivierte sowie absolut auf Kundenorientierung ausgerichtete und qualifizierte Mitarbeiter sind deshalb unabdingbar. Die Gesellschaft stellte sich diesen Anforderungen. Im Geschäftsjahr 2020 waren im Unternehmen durchschnittlich 14 Mitarbeiter (mit Geschäftsführer) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 5 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte), 5 technische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte) und 3 gewerbliche Angestellte (Hauswarte) 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 Kontaktpartner 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 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 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 2021 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 1.058 geplant. Davon sind T€ 20 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 322 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 716 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Sanierung der Steigstränge mit entsprechenden Nachfolgearbeiten an den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5 und 7, 9, 11 nimmt hierbei mit T€ 242 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 € 139,65 pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche werden die geplanten Investitionsmaßnahmen ausschließlich durch Eigenmittel finanziert. Diese Maßnahme trägt zu einer kontinuierlichen Entschuldung der Gesellschaft bei. Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lässt für das Geschäftsjahr 2021 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 4.765 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 1.038 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgspänen für das Geschäftsjahr 2021 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2030 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen von rund T€ 650 ausgehen. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 21.02.2021) folgende Entwicklung: Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### 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 ermittelt 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 Gremiumssitzungen 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 2021 bis 2030 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs-, Finanz- und Cash-Flow-Planung für das Geschäftsjahr 2021 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 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 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 um-

fangreichen 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 Schwerpunkt des Risikomanagements. Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. 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 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 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 bzw. digitalisiert, 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 Zinsan-

passungsrisiken 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, 25. Mai 2021

Michael Heidrich  
Geschäftsführer

### Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020		2019
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.721.871,35		4.659.152,40
b) aus Betreuungstätigkeit	132.837,48		134.135,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.353,33		49.144,89
		4.910.062,16	4.842.433,21
<b>2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		46.254,08	36.560,73
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		50.659,94	95.373,28
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.619.060,45		2.112.300,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.965,27		8.513,34
		2.631.025,72	2.120.813,86
<b>5. Rohergebnis</b>		2.375.950,46	2.853.553,36
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	437.701,02		451.942,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	94.649,60		98.809,28
- davon für Altersversorgung			
€ 398,14 (Vorjahr: € 507,84)			
		532.350,62	550.751,29
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		793.113,30	778.217,73
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		219.873,09	256.626,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.831,41	5.178,55
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen			
€ 257,74 (Vorjahr: € 355,24)			
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		178.305,00	274.180,45
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen			
€ 477,67 (Vorjahr: € 634,91)			
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		152.256,84	211.104,62
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		503.883,02	787.851,82
<b>13. Sonstige Steuern</b>		102.582,54	102.529,28
<b>14. Jahresüberschuss</b>		401.300,48	685.322,54

**Bilanz 01.01.2020 bis 31.12.2020**

Aktivseite	31.12.2020		31.12.2019		Passivseite	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€		€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
1. EDV - Software		5.361,76		5.722,00					2.500.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.214.012,61		20.937.442,33		1.189.893,99				1.189.893,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	375.918,61		404.284,54		1.162.869,22				1.094.336,97
3. Grundstücke ohne Bauten	115.865,08		115.865,08		9.665.822,93				9.049.032,64
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.459,92		131.316,17						11.333.263,60
		20.830.256,22		21.588.908,12	<b>III. Jahresüberschuss</b>				
		20.835.617,98		21.594.630,12		401.300,48			685.322,54
<b>B. Umlaufvermögen</b>						14.919.886,62			14.518.586,14
<b>I. Andere Vorräte</b>					<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Unfertige Leistungen	1.205.317,52		1.159.063,44		1. Steuerrückstellungen	0,00			30.400,00
2. Andere Vorräte	3.678,98		4.919,18		2. Sonstige Rückstellungen	423.142,10			415.091,79
3. Geleistete Anzahlungen	290.863,53		279.563,82						445.491,79
		1.499.860,03		1.443.546,44	<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
1. Forderungen aus Vermietung	28.260,87		13.989,58		2. Erhaltene Anzahlungen	8.988.515,39			10.011.777,32
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.730,26		77.692,27		3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.284.138,98			1.263.767,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	561.463,32		421.614,82		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.484,18			22.030,48
		676.454,45		513.296,67	5. Sonstige Verbindlichkeiten	181.753,68			231.986,70
					- davon aus Steuern:	11.680,57			10.396,52
					€ 9.016,91 (Vorjahr: € 9.991,28)				
<b>III. Flüssige Mittel</b>					<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.055.978,51		2.228.903,53						
2. Bausparguthaben	768.716,97		719.560,90						
		2.824.695,48		2.948.464,43					
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.001.009,96		4.905.307,54					
		1.805,25		5.014,51					
						10.493.572,80			11.539.958,15
<b>Bilanzsumme</b>		25.838.433,19		26.504.952,17					916,09
					<b>Bilanzsumme</b>				
						25.838.433,19			26.504.952,17