# Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr
vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

## 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 Dienst-leistungen. 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 Durch-führung 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

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Konjunkturelle Entwicklung
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % im Vergleich mit dem Jahr 2020 gewachsen. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen. Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen war, wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Steigende Preise als Folge der im Zuge der Corona-Pandemie gestörten globalen Lieferketten und Materialknappheit bremsten vor allem die Industrieproduktion und schlugen sich in starken Preissteigerungen nieder. Weitere Faktoren, die für eine deutliche Erhöhung der Inflationsrate sorgten, waren Basiseffekte infolge niedrigerer Preise im Vorjahr. Das betraf zum einen die Preise für Mineralölprodukte und resultierte zum anderen aus der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020, die sich 2021 preiserhöhend auswirkte. Hinzu kam die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO2-Abgabe. Dementsprechend sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

2. Entwicklung der Verbraucherpreise
Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Ausschlaggebend waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2021 bei +2,3 % gelegen. Waren insgesamt verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 gegen-

über 2020 um 4,3 %, Verbrauchsgüter um 5,4 %, Gebrauchsgüter um 2,4 %. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Preisdämpfend wirkten hier die Nettokaltmieten mit +1,3 %.

3. Konjunkturaussichten
Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum schwankten zu Beginn des Jahres 2022 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie stärker als in früheren Jahren. So hat das ifo Institut vor dem Hintergrund der vierten Coronawelle und anhaltender Lieferengpässe im Dezember 2021 die Wachstumsprognose für 2022 um 1,4 Prozentpunkte auf 2,5 % gesenkt und für 2023 um 1,4 Prozentpunkte auf 3,7 % erhöht. Seit 24.02.2022 steht die wirtschaftliche Entwicklung ganz im Zeichen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Die beschlossenen Sanktionen treffen nicht nur die russische Wirtschaft. Sie wirken sich weltweit, auch auf Deutsch-land, aus. Handelspartner brechen weg und weitere Lieferketten reißen. Besonders stark wirkt sich der Konflikt auf die Energiepreise und damit auch auf die Inflationsraten aus. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erhöhten sich die Verbraucherpreise im März 2022 gegen-über dem Vorjahresmonat um 8,0 %. Ursächlich dafür waren starke Preisanstiege für Energieprodukte (+43,5 %) und Nahrungsmittel (+7,1 %). Besonders drastisch stiegen die Preise für Heizöl, einschließlich Umlage (+96,6 %). Weitere nennenswerte Preissteigerungen verzeichneten im Energiebereich Fernwärme (+54,9 %), Gas, einschließlich Umlage (+49,4 %) sowie Strom (+15,5 %). Kraftstoffe verteuerten sich innerhalb eines Jahres um 44,1 %. Die hohen Inflationsraten dürften den privaten Konsum im Jahresverlauf dämpfen. Ebenso dürfte die gestiegene Unsicherheit zu Investitionszurückhaltung und einem negativen Effekt auf den Welthandel führen. Wie groß diese Effekte sind und was sie für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bedeuten, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz nicht seriös beziffern.

4. Demografische Entwicklung
Ende 2021 haben in Deutschland laut Statistischem Bundesamt (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestie-gene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbe-fällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben. Ohne diese Wanderungsgewinne wäre die Bevölkerung bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden. Auch im Jahr 2021 hat sich der Rückgang der Bevölkerung im Freistaat Thüringen fortgesetzt. Am 30.09.2021 hatte der Freistaat laut Thüringer Landesamt für Statistik 2.112.007 Einwohner, das sind 8.230 Personen bzw. 0,4 % weniger als zu Jahresbeginn. Der Einwohnerverlust bis zum 30.09.2021 resultierte aus einem Sterbefallüberschuss von 12.929 Personen, welcher durch einen positiven Wanderungssaldo von 4.894 Personen abgemildert wurde sowie aus Korrekturen. Einwohnerrückgang und Alterung werden auch in den nächsten 20 Jahren die wesentlichen Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung in Thüringen sein. Zu diesem Ergebnis kam auch die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die im Juli 2019 veröffentlicht wurde. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark verringern. 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 %. An-schließend 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. De-zember 2021 4.970 Personen. Das ist eine Person mehr als im Vorjahr. Weiterhin haben 242 Personen einen Neben-wohnsitz 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.

5. Allgemeine Branchenentwicklung
Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte am 31.12.2021 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2021 rund 263.600 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.100 eigene und 14.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung. Seit 1991 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw annähernd 14,2 Mrd. € überwiegend in ihren Wohnungsbe-stand investiert. Die vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 waren wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie besondere Jahre. Sehr flexibel musste auf die ständigen neuen Herausforderungen, Einschränkungen und Preissteige-rungen reagiert werden. Dies sind auch die Gründe dafür, dass zunächst im Jahr 2020 die geplanten Investitionen nicht annähernd realisiert werden konnten. Im Endeffekt wurden mit 432 Mio. € rund 11 Mio. € weniger als im Jahr 2020 (443 Mio. €) investiert. Dies waren aber immerhin noch 12 Mio. € mehr als 2019, dem letzten Jahr vor Corona. Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung wurden die Planungen mit 216,6 Mio. € im Jahr 2021 annähernd umgesetzt. Abstriche erfolgten bei der Modernisierung. Hier wurden mit 156,4 Mio. € rund 5 Mio. € weniger als 2020 aufgewendet. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen und erreichten 2021 15,27 €/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker und liegt trotz eines Rückgangs im Jahr 2021 auf 11,06 €/m² deutlich über dem Wert von 2010 (7,84 €/m²).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2021 5,26 €/m² (Dezember 2020: 5,17 €/m²). Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Dezember des Jahres 2021 betrugen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen 1,29 €/m². Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betrugen 1,06 €/m². Im Vergleich zu den Vorjahren ist die durchschnittliche Leerstandquote der Mitgliedsunternehmen des vtw 2021 weiter auf 9,0 % angestiegen. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 35 %. Wegen Mieterwechsel stehen 24 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 19 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 8 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.

6. Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die durchschnittlichen Sollmieten wiesen auch im Jahr 2020 eine kontinuierliche Entwicklung mit leicht steigender Tendenz aus. So betrug die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen 4,94 €/m² (2019: 4,85 €/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen 4,88 €/m² (2019: 4,76 €/m²). Der arithmetische Mittelwert lag mit 4,91 €/m² etwas höher als der Median. Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquoten liegt nach wie vor deutlich über dem Median (6,2 %). Im Mittel aller beteiligten Unternehmen stieg er von 8,0 % auf 8,7 %, in den Genossenschaften von 7,4 % auf 8,0 %, in den Gesellschaften von 9,7 % auf 10,4 %. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, liefert weitere wichtige Hinweise zur Vermietungssituation. Der Median lag 2020 bei 8,4 %, das arithmetische Mittel bei 8,2 % und damit nahezu auf Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,5 % (Median: 7,4 %), die Gesellschaften von 9,8 % (Median: 9,8 %) aus. Der Instandhaltungskostensatz hat sich im Mittel aller beteiligten Unternehmen 2020 nur geringfügig auf 16,00 €/m² pro Jahr erhöht. Deutlich angestiegen ist das arithmetische Mittel von 16,86 €/m² im Jahr 2019 auf 17,16 €/m² im Jahr 2020. Die Verwaltungskosten stiegen im Jahr 2020 geringer an als in den Vorjahren. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 428 €/Einheit (2019: 422 €/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 445 €/Einheit (2019: 428 €/Einheit). Das anhaltend niedrige Zinsniveau führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, auch 2020 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 6,2 % (2019: 7,6 %) abermals stark gefallen. Der arithmetische Mittelwert lag mit 7,4 % zwar über dem Median, trotzdem sind dies 1,1 Prozentpunkte weniger als noch im Vorjahr (2019: 8,5 %). Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg, der sich im Jahr 2020 allerdings abgeschwächt hat, sowohl in der Gruppe der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert sind mit 59,5 % bzw. 59,7 % nahezu identisch. Die Objektverschuldung konnte in den vergangenen Jahren von den Unternehmen deutlich reduziert werden. 2020 ist allerdings eine gewisse Stagnation zu verzeichnen, die mit dem geringeren Anstieg der Eigenkapitalquoten korrespondiert. Auch die Entwicklung des dynamischen Verschuldungsgrades, d. h. der Zeit, in der unter sonst gleichen Bedingungen die Darlehen getilgt werden könnten, verläuft weiter positiv. Der arithmetische Mittelwert betrug 2020 6,6 Jahre (2019: 7,0 Jahre). Die Genossenschaften wiesen 5,2 Jahre, die Gesellschaften 9,7 Jahre 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 und der globalen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine wirken die Wohnungsunternehmen als Stabilitätsfaktor in den Regionen. Sie geben ihren Mietern und Mitgliedern die Sicherheit, die Wohnung nicht zu verlieren und sie bieten aus der Ukraine Geflüchteten eine neue, sichere Unterkunft. 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. Auch gibt es große Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Förderin-strumente gerade auch für die Realisierung energetischer Sanierungen und damit für die Erreichung der politisch ge-setzten Klimaziele. Der unvermittelte Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW war ein fatales Signal. Daraus haben sich erhebliche Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen ergeben. Weitaus größere Risiken ergeben sich aber aus dem Krieg in der Ukraine. Niemand kann zum jetzigen Zeitpunkt Mitte April 2022 vorhersagen, wie lange die Kampfhandlungen noch andauern werden, welche weiteren Sanktionen folgen und wie viele Flüchtlinge nach Deutschland kommen und wie lange sie bleiben werden. Große Unsicherheiten gibt es auch im Zusammenhang mit der Energieversorgung. Diese ist durchaus nicht so sicher, wie immer angenommen wurde. Sicher ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden. 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 marktkonformen 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 Gewinnabfüh-

rung 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 € kann nur einmal ausgegeben werden.

**II. 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 2021 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Differenz | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | Fläche [m²] | Anzahl | Fläche [m²] | Anzahl | Fläche [m²] |
| Wohnungen | 1.029 | 60.383,50 | 1.035 | 60.573,19 | -6 | -189,69 |
| Gewerbeeinheiten | 30 | 2.966,73 | 30 | 2.966,73 | 0 | 0,00 |
| **Gesamt** | **1.059** | **63.350,23** | **1.065** | **63.539,92** | **-6** | **-189,69** |

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt sechs Einheiten reduziert. Im Berichtsjahr erfolgten u. a. vier Wohnungszusammenlegungen in den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5, Turnerstraße 21, 23, 25, 27, Goethestraße 10, 12, 14 und Clara-Zetkin-Straße 2, 4, 6. Des Weiteren wurden zwei Eigentumswohnungen in den Wohnhäusern Straße der Jugend 1, 3 und Straße der Jugend 6 verkauft. Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2021 durch folgende Daten charakterisiert:

| Sanierungsstand | Wohn- u. Gewerbeeinheiten | |
|---|---|---|
| | Anzahl | % |
| neugebaute Einheiten | 82 | 8 |
| sanierte Einheiten | 804 | 75 |
| teilssanierte Einhieten | 155 | 15 |
| unsanierte Einheiten | 18 | 2 |
| **Gesamt** | **1.059** | **100** |

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote zum 31. Dezember 2021 von 94,4 % verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,6 %. Somit standen zum 31. Dezember 2021 im Unternehmen insgesamt 59 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Dennoch liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 5,6 % 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 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 2021 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 149 Wohn- und Gewerbe-einheiten 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 kam es bedingt durch den Verkauf von zwei Bestandswohnungen zu einer Erhöhung um zwei Einheiten. In den verbleibenden Bereichen der Fremdverwaltung traten keine Bestandsveränderungen auf. Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2021 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 27,5 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2021 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurden zusätzlich insgesamt T€ 954 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 größte Einzelmaßnahme mit T€ 88 ist die Strangsanierung der Trink- und Warmwasserleitungen sowie der Zirkulationsleitungen in den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5 und Am Sperlingszaun 7, 9, 11 zu nennen. Des Weiteren fielen für die Erneuerung der Hausanschlüsse im Wohnhaus Turnerstraße 1-27 Instandhaltungskosten von T€ 20 und für allgemeine Umbauarbeiten im Objekt Osterlandweg 2 weitere 18 T€ an. Die Finanzierung aller im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel der Gesellschaft.

**III. Lage**

**1. Ertragslage**

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderungen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 4.784,4 | 94,7 | 4.721,9 | 95,3 | 62,5 | 1,3 |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 132,6 | 2,6 | 132,8 | 2,7 | -0,2 | -0,2 |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge | 50,6 | 1,0 | 55,4 | 1,1 | -4,8 | -8,7 |
| Bestandsveränderungen | 84,8 | 1,7 | 46,3 | 0,9 | 38,5 | 83,2 |
| **Betriebsleistung** | **5.052,4** | **100,0** | **4.956,4** | **100,0** | **96,0** | **1,9** |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 1.395,2 | 27,6 | 1.304,7 | 26,3 | 90,5 | 6,9 |
| Instandhaltungsaufwand | 953,6 | 18,9 | 1.255,1 | 25,3 | -301,5 | -24,0 |
| Personalaufwand | 560,3 | 11,1 | 532,4 | 10,7 | 27,9 | 5,2 |
| Abschreibungen | 795,0 | 15,7 | 793,1 | 16,0 | 1,9 | 0,2 |
| Zinsaufwand | 85,9 | 1,7 | 177,8 | 3,6 | -91,9 | -51,7 |
| Sonstige Aufwendungen | 360,2 | 7,1 | 331,4 | 6,7 | 28,8 | 8,7 |
| Betriebsaufwendungen | **4.150,2** | **82,1** | **4.394,5** | **88,7** | **-244,3** | **-5,6** |
| **Betriebsergebnis** | **902,2** | **17,9** | **561,9** | **11,3** | **340,3** | **60,6** |
| Zinsertrag | 3,8 | 0,1 | 2,8 | 0,1 | 1,0 | 35,7 |
| Neutrales Ergebnis | 61,2 | 1,2 | -11,1 | -0,2 | 72,3 | -651,4 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 250,8 | 5,0 | 152,3 | 3,1 | 98,5 | 64,7 |
| **Jahresergebnis** | **716,4** | **14,2** | **401,3** | **8,1** | **315,1** | **78,5** |

Im Geschäftsjahr 2021 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€ 954 um T€ 301 niedriger als im Vorjahr und um T€ 84 unter dem ursprünglichen Planansatz. Grund der Planabweichung ist vor allem die coronabedingte Verschiebung von Einzelmaßnahmen in das Folgejahr. Die hohe Auftragsauslastung der Handwerkerfirmen in Verbindung mit der allgemeinen Preisentwicklung bei den Bau- und Handwerkerkosten wirkte sich zusätzlich ungünstig auf diesen Kostenbereich aus. Der Personalaufwand hat sich um T€ 28 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ursächlich für diese Erhöhung ist primär die Nachbesetzung einer dauererkrankten Mitarbeiterin, welche nicht mehr im Gehaltsbezug stand. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 92 auf T€ 86 reduziert werden. Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 340 auf T€ 902. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 120), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 7) 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€ 716 erzielt, welcher mit T€ 154 über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Diese Planabweichung lässt sich durch außerplanmäßige Erträge aus Anlageverkäufen erklären.

**3.2 Finanzlage**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 gegeben.

**a. Kapitalstruktur**

Die Eigenkapitalquote beträgt 61,3 % (Vorjahr: 57,7 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,7 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 50,5 % (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 5,0 Jahre (Vorjahr: 7,3 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€ 11.230) und dem Bilanzgewinn (T€ 657) zusammen.

**b. Investitionen**

Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2021 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 954) 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):

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| | T€ | T€ |
| Jahresüberschuss | 716,4 | 401,3 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 795,0 | 793,0 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen / Zuführung zu Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 50,1 | 18,7 |
| **Cashflow nach DVFA/SG** | **1.561,5** | **1.213,0** |
| Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen | 25,3 | 8,0 |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -73,6 | -2,5 |
| Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurfristige Aktiva | -153,2 | -107,0 |
| Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurfristiger Passiva | 5,5 | -22,2 |
| Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge | 81,2 | 174,2 |
| Ertragssteueraufwand | 250,8 | 152,3 |
| Ertragssteuerzahlungen | -235,2 | -310,4 |
| **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **1.462,3** | **1.105,4** |

| | | |
|---|---|---|
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -3,9 | -3,2 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | 115,0 | -30,9 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | -68,2 | 2,5 |
| Erhaltene Zinsen | 4,7 | 3,6 |
| **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** | **47,6** | **-28,0** |
| Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen | -1.116,0 | -1.023,3 |
| Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben | -49,2 | -49,2 |
| Gezahlte Zinsen für Darlehen | -85,9 | -177,8 |
| Auszahlung für vorweggenommene Gewinnentnahme | -50,0 | 0,0 |
| **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** | **-1.301,1** | **-1.250,3** |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfons | 208,8 | -172,9 |
| Finanzmittelfonds zum 01.01. | 2.056,0 | 2.228,9 |
| Finanzmittelfonds zum 31.12. | 2.264,8 | 2.056,0 |

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.462), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€ 48) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -1.301) zusammen. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 209 (Vorjahr: T€ -173) erhöht. Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend. 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:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | | Veränderungen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| **VERMÖGEN** | | | | | | |
| Anlagevermögen | 19.993,8 | 78,6 | 20.835,7 | 80,6 | -841,9 | -4,0 |
| **Langfristiges Vermögen** | **19.993,8** | **78,6** | **20.835,7** | **80,6** | **-841,9** | **-4,0** |
| Andere Vorräte | 1.576,4 | 6,2 | 1.499,9 | 5,8 | 76,5 | 5,1 |
| Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände | 779,9 | 3,1 | 676,3 | 2,6 | 103,6 | 15,3 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2,4 | 0,0 | 1,8 | 0,0 | 0,6 | 33,3 |
| **Flüssige Mittel** | 3.082,7 | 12,1 | 2.824,7 | 10,9 | 258,0 | 9,1 |
| **Kurzfristiges Vermögen** | **5.441,4** | **21,4** | **5.002,7** | **19,4** | **438,7** | **8,8** |
| **Gesamtvermögen / Bilanzsumme** | **25.435,2** | **100,0** | **25.838,4** | **100,0** | **-403,2** | **-1,6** |
| **KAPITAL** | | | | | | |
| Eigenkapital | 15.576,9 | 61,2 | 14.919,9 | 57,7 | 657,0 | 4,4 |
| Gezeichnetes Kapital | 2.500,0 | 9,8 | 2.500,0 | 9,7 | 0,0 | 0,0 |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 1.189,9 | 4,7 | 1.189,9 | 4,6 | 0,0 | 0,0 |
| Gewinnrücklagen | 11.230,0 | 44,2 | 10.828,7 | 41,9 | 401,3 | 3,7 |
| Bilanzgewinn (Vj.: Jahresüberschuss) | 657,0 | 2,6 | 401,3 | 1,6 | 255,7 | 63,7 |
| Fremdkapital | 7.757,5 | 30,5 | 8.988,5 | 34,8 | -1.231,0 | -13,7 |
| **Langfristiges Kapital** | **23.334,4** | **91,7** | **23.908,4** | **92,5** | **-574,0** | **-2,4** |
| Rückstellungen | 464,1 | 1,8 | 423,1 | 1,6 | 41,0 | 9,7 |
| Verbindlichkeiten | 1.635,7 | 6,4 | 1.505,1 | 5,8 | 130,6 | 8,7 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1,0 | 0,0 | 1,8 | 0,0 | -0,8 | 0,0 |
| **Mittel und kurzfristiges Kapital** | **2.100,8** | **8,3** | **1.930,0** | **7,5** | **170,8** | **8,8** |
| **Gesamtvermögen / Bilanzsumme** | **25.435,2** | **100,0** | **25.838,4** | **100,0** | **-403,2** | **-1,6** |

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 19.994 (Vorjahr: T€ 20.836). Dies entspricht fast unverändert einem Anteil von 79 % (Vorjahr: 81 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 252) und gleichzeitigen Abgängen von Anlagegütern (T€ 413) zurückzuführen. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 795), 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€ 439 ist hauptsächlich auf einen Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der flüssigen Mittel zurückzuführen. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 15.577 (Vorjahr: T€ 14.920) beträgt 61,2 % (Vorjahr: 57,7 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 1.116 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 1.116. Neuvalutierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 19.994 werden durch Eigenmittel (T€ 15.577) und langfristige Objektfinan-zierungsmittel (T€ 7.758) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 3.341. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

**IV. 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 31.12.2020 betrug zum Bilanzstichtag 57,7 %. Für das Geschäftsjahr 2021 war eine Eigenkapitalquote von 57,9 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Eigenkapitalquote von 61,2 %, welche somit leicht über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Für das Geschäftsjahr 2022 ist eine Eigenkapi-talquote von 61,9 % geplant.

**b. Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2021 5,6 % (Vorjahr: 5,0 %). 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€ 954 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 17,64 € (Vorjahr: 22,32 €). Der Plan-ansatz für den Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2021 betrug 16,34 €/m² und wurde somit leicht überschrit-ten. Als Grund für die Planabweichung sind vorwiegend erhöhte Aufwendungen für die Neuvermietung, welche zur Sicherung der hohen Vermietungsquote notwendig waren, zu nennen. Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Instandhal-tungskostensatz pro Quadratmeter von 17,20 € 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 2021 waren im Unternehmen durchschnittlich 13 Mitarbeiter (mit Geschäftsführer) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 5 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitbeschäftigte), 4 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**

**I. 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 2022 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 1.192 geplant. Davon sind T€ 102 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 347 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 743 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Sanierung der Elektro-Steigstränge mit den entsprechenden Nachfolgearbeiten an den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5 und 7, 9, 11 nimmt hierbei mit T€ 270 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 Wohnungen und somit eine hohe Vermietungsquote zu sichern. Diese Kostenbelastung wird die Ertragslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unseres Immobilienbestandes durch bestehende Darlehen mit einer durchschnittlichen Verschuldung von € 122,00 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 verzeichnende Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lässt für das Geschäftsjahr 2022 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 4.825 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 1.090 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2022 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2031 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: 26.02.2022) folgende Entwicklung: Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Auf-stellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

**II. 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 Gremiensitzungen mit den Aufsichtsratsmitgliedern. Die zur Überwachung und Steuerung von Risiken festgelegten Kennzahlen beziehen sich insbesondere auf den Vermietungspro-

zess, 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 2022 bis 2031 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs-, Finanz- und Cash-Flow-Planung für das Geschäftsjahr 2022 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 not-wendig 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. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleineziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist 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 kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maß-nahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. 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 einzugehen. 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 Mitrbeiterstammes 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 Unter-

nehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

**D 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 Sparkas-sen ist eine weitgehende Sicherung zu verzeichnen. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere durch langfristige Objektfinanzie-rungen von Kreditinstituten. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten hauptsächlich aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesell-schaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird lau-fend 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, 25. Juli 2021

Michael Heidrich
Geschäftsführer

## Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2021 bis 31.12.2021

| | 2021 | | 2020 |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.784.415,33 | | 4.721.871,35 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 132.597,72 | | 132.837,48 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 50.574,78 | | 55.353,33 |
| | | 4.967.587,83 | 4.910.062,16 |
| 2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 84.832,99 | 46.254,08 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 170.751,66 | 50.659,94 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.407.667,87 | | 2.619.060,45 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 7.292,20 | | 11.965,27 |
| | | 2.414.960,07 | 2.631.025,72 |
| 5. Rohergebnis | | 2.808.212,41 | 2.375.950,46 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 459.414,82 | | 437.701,02 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 100.861,97 | | 94.649,60 |
| - davon für Altersversorgung € 398,14 (Vorjahr: € 507,84) | | 560.276,79 | 532.350,62 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 794.958,32 | 793.113,30 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 301.915,13 | 219.873,09 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 4.949,31 | 3.831,41 |
| - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 221,26 (Vorjahr: € 257,74) | | | |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 86.335,29 | 178.305,00 |
| - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 367,34 (Vorjahr: € 477,67) | | | |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 250.835,98 | 152.256,84 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 818.840,21 | 503.883,02 |
| 13. Sonstige Steuern | | 102.460,39 | 102.582,54 |
| 14. Jahresüberschuss | | 716.379,82 | 401.300,48 |
| 15. Gewinnausschüttung | | 59.400,06 | |
| 16. Bilanzgewinn | | 656.979,76 | |

# Bilanz 01.01.2021 bis 31.12.2021

| Aktivseite | 31.12.2021 € | 31.12.2021 € | 31.12.2020 € | Passivseite | 31.12.2021 € | 31.12.2021 € | 31.12.2020 € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | | **A. Eigenkapital** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | **I. Gezeichnetes Kapital** | | 2.500.000,00 | 2.500.000,00 |
| 1. EDV - Software | | 5.074,45 | 5.361,76 | | | | |
| **II. Sachanlagen** | | | | **II. Gewinnrücklagen** | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 19.437.172,40 | | 20.214.012,61 | 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 1.189.893,99 | | 1.189.893,99 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 315.734,91 | | 375.918,61 | 2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 1.202.999,27 | | 1.162.869,22 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 115.865,08 | | 115.865,08 | 3. Andere Gewinnrücklage | 10.026.993,36 | | 9.665.822,93 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 119.889,68 | | 124.459,92 | | | 12.419.886,62 | 12.018.586,14 |
| | | 19.988.662,07 | 20.830.256,22 | | | | |
| | | 19.993.736,52 | 20.835.617,98 | **III. Jahresüberschuss** | | 656.979,76 | 401.300,48 |
| | | | | **IV. Bilanzgewinn** | | | |
| | | | | | | 15.576.866,38 | 14.919.886,62 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | | **B. Rückstellungen** | | | |
| **I. Andere Vorräte** | | | | 1. Steuerrückstellungen | 15.650,00 | | 0,00 |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.290.150,51 | | 1.205.317,52 | 2. Sonstige Rückstellungen | 448.367,51 | | 423.142,10 |
| 2. Andere Vorräte | 2.989,77 | | 3.678,98 | | | 464.017,51 | 423.142,10 |
| 3. Geleistete Anzahlungen | 283.229,40 | | 290.863,53 | | | | |
| | | 1.576.369,68 | 1.499.860,03 | **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| | | | | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7.872.531,33 | | 8.988.515,39 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | | 2. Erhaltene Anzahlungen | 1.288.526,73 | | 1.284.138,98 |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 21.149,30 | | 28.260,87 | 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.690,78 | | 27.484,18 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 88.871,75 | | 86.730,26 | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 190.556,49 | | 181.753,68 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 670.000,28 | | 561.463,32 | 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 12.030,52 | | 11.680,57 |
| | | 780.021,33 | 676.454,45 | - davon aus Steuern: € 10.612,88 (Vorjahr: € 9.016,91) | | | |
| | | | | | | 9.393.335,85 | 10.493.572,80 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | | | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 2.264.813,20 | | 2.055.978,51 | | | | |
| 2. Bausparguthaben | 817.910,40 | | 768.716,97 | | | | |
| | | 3.082.723,60 | 2.824.695,48 | **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | | 984,11 | 1.831,67 |
| | | 5.439.114,61 | 5.001.009,96 | | | | |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | 2.352,72 | 1.805,25 | | | | |
| **Bilanzsumme** | | **25.435.203,85** | **25.838.433,19** | **Bilanzsumme** | | **25.435.203,85** | **25.838.433,19** |