

Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

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

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1. Konjunkturelle Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und von den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,8 % höher als im Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsen auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe. Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. Die Bauinvestitionen nahmen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

2. Entwicklung der Verbraucherpreise

Im Jahr 2022 lagen die Verbraucherpreise in Thüringen um durchschnittlich 8,3 % über dem Vorjahresniveau (2021: 3,2 %). Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik erreichte der Durchschnittswert der Inflationsrate des vergangenen Jahres seinen Höchstwert innerhalb der vergangenen 28 Jahre. Die Ursache hierfür waren die seit Jahresbeginn 2022 sprunghaft ansteigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise in Thüringen. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine verschärfte diese Entwicklung nochmals. Die Preise für Energieprodukte verteuerten sich 2022 um durchschnittlich 35,4 %. Den stärksten Anstieg verzeichneten Heizöl einschließlich Betriebskosten (+75,5 %), Fernwärme (+55,9 %) sowie Gas einschließlich Betriebskosten (+52,4 %). Auch für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke wurde 2022 eine erhebliche durchschnittliche Teuerung von 13,7 % festgestellt. Mehr als die Hälfte der Gesamtausgaben der Haushalte entfallen auf Dienstleistungen, darunter mit dem größten Anteil die Mieten, die eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung hatten. Die Preise der Dienstleistungen erhöhten sich im Jahr 2022 um durchschnittlich 3,3 %, die Nettokaltmieten um 1,1 %. Die „Dezember-Einmalzahlung“ zur Entlastung der privaten Haushalte von den enorm gestiegenen Preisen für Erdgas und Fernwärme aus dem 3. Entlastungspaket der Bundesregierung sorgte für eine Dämpfung der Preisentwicklung zum Jahresende. Gegenüber dem Vormonat November sanken die Verbraucherpreise um 0,8 %. Zu Beginn des Jahres 2023 wird mit weiteren Preisanstiegen gerechnet. Allerdings dürfte die ab März rückwirkend zum Januar geltende Gas- und Strompreispbremse die Inflation erneut dämpfen.

3. Konjunkturaussichten

Der deutschen Wirtschaft bleibt nach Prognosen führender Institute der befürchtete Einbruch durch die Energiekrise erspart. Vielmehr wurde Ende 2022 mehrheitlich eine nur leichte Rezession für 2023 prognostiziert. Im Frühjahr 2023 hat sich die Konjunkturprognose des Sachverständigenrates geringfügig verbessert. Erwartet wird nunmehr für das Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 %. Grund für die verbesserten Aussichten für 2023 sind die weniger stark als erwartet gestiegenen Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher - auch infolge staatlicher Eingriffe mittels Preisbremsen für Gas und Strom. Dies stärkt die private Kaufkraft. Allerdings unterliegen diese Prognosen außerordentlich hohen Unsicherheiten. Die privaten Haushalte können aufgrund der hohen Inflation weniger konsumieren. Darunter würden sowohl der Einzelhandel als auch andere konsumnahe Dienstleister leiden. Und besonders die energieintensiven Industrien wie die Chemieindustrie würden die hohen Energiekosten zu spüren bekommen. Die Wirtschaftsleistung dürfte zwar zunächst schrumpfen, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 wird jedoch eine allmähliche Erholung erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich den Prognosen zufolge robust, auch weil die Firmen nach wie vor händeringend nach Fachkräften suchten.

4. Demografische Entwicklung

Deutschland hatte zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu. Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau. Am 30. Juni 2022 hatte Thüringen nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.122.369 Einwohner. Damit erhöhte sich die Bevölkerungszahl erstmals in den ersten 6 Monaten eines Jahres seit 1991, und zwar um 13.506 Personen bzw. 0,6 %. Jeder Landkreis in Thüringen konnte im 1. Halbjahr 2022 einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Den größten Einwohnergewinn hatte die Stadt Gera mit 1,5 %, gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land (+1,1 %) und Sömmerda (+0,9 %). Ursache hierfür war der höchste seit 1991 in einem Halbjahr in Thüringen gemessene Wanderungsgewinn von 22.413 Personen, bedingt durch die hohe Anzahl Zuziehender aus dem Ausland. Darunter waren mehr als die Hälfte (57,6 %) Personen aus der Ukraine. Dieser Wanderungsgewinn konnte sogar das hohe Geburtendefizit von 8.636 Personen ausgleichen. Ende Januar 2023 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2042 (3. rBv) vorgestellt. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Aufgrund der hohen Zahl an Zuzügen aus der Ukraine im Jahr 2022, welche in der Vorausberechnung berücksichtigt wurden, fällt der Bevölkerungsrückgang in der aktuellen 3. rBv geringer aus als in der vorhergehenden 2. rBv. Die Ergebnisse bestätigen jedoch den langfristigen Trend des Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache hierfür ist der anhaltende Sterbefallüberschuss, der sich aus der Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung ergibt. Bis zum Jahr 2042 werden im Durchschnitt jährlich rund 16.600 Kinder weniger geboren als Menschen sterben. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn von rund 7.800 Personen im betrachteten Zeitraum wird die Lücke zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen nicht schließen können. Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20,0 Millionen steigen. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird dagegen noch bis Mitte der 2030er Jahre relativ stabil bleiben und zwischen 5,8 und 6,7 Millionen betragen. Danach wird die Zahl der Hochaltrigen und damit voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland massiv zunehmen. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Ab Mitte der 2030er Jahre rücken die Babyboomer-Jahrgänge in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen auf. In den 2050er und 2060er Jahren werden dann zwischen 7 und 10 Millionen hochaltrige Menschen in Deutschland leben. Die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren wird in den kommenden Jahren abnehmen. Aktuell gehören in Deutschland 51,4 Millionen Menschen dieser Altersgruppe an. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde es bis Mitte der 2030er Jahre zu einer leichten Abnahme um 1,6 Millionen Personen kommen. In den ostdeutschen Flächenländern wird die Zahl der 20- bis 66-Jährigen unabhängig von den getroffenen Annahmen abnehmen.

5. Allgemeine Branchenentwicklung

Zu Beginn des Jahres 2023 hatte der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) 221 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungs-genossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2022 rund 263.900 Wohnungen, darunter 248.600 Wohnungen in ihrem Eigentum, bewirtschaftet. Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 rund 14,65 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand. Der größte Teil, annähernd die Hälfte der Investitionen, entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch der Anteil der Neubauinvestitionen ist mit 10 % erheblich. Die Planungen für das Jahr 2022 waren sehr optimistisch. Ein Ende der Corona-Pandemie wurde immer wahrscheinlicher, aufgeschobene

Baumaßnahmen sollten nun doch in Angriff genommen werden. Womit niemand rechnen konnte, war der Überfall auf die Ukraine und die sich daraus ergebenden Folgen. Trotz der schwierigen Situation, insbesondere durch die hohen Bau- und Energiekosten, investierten die Unternehmen des vtw im Jahr 2022 mit 473 Mio. Euro deutlich mehr als in den Vorjahren (2020: 443 Mio. Euro, 2021: 432 Mio. Euro). Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2022 mit 217,5 Mio. Euro annähernd auf dem Niveau des Jahres 2021. Nach deutlichen Abstrichen bei der Modernisierung (2021: 156,4 Mio. Euro) stiegen die Investitionen hier im Jahr 2022 auf 170 Mio. Euro an. Für das Jahr 2023 stehen sogar 229 Mio. Euro in der Planung. Seit dem Hoch der Modernisierungsaktivitäten im Jahr 1995 ist ein reichliches Vierteljahrhundert vergangen. Zunehmend verschleßen die damals eingebauten Bauteile und müssen ersetzt werden. Der zweite Sanierungszyklus hat längst begonnen und fordert stetig steigende Investitionen. Dies wird besonders an den Aufwendungen je Quadratmeter deutlich. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche sind seit dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2021 kontinuierlich gewachsen. 2022 stagnierten sie bei 15,26 Euro/m² p.a. Der Aufwand für Modernisierung schwankt stärker, ist aber mit 12,06 Euro/m² p. a. im Jahr 2022 höher als in den Jahren davor (2020: 11,42 Euro/m² p. a., 2021: 11,06 Euro/m² p. a.). Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2022 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr um 1,7 % auf 5,35 Euro/m² monatlich gestiegen (2021: 5,26 Euro/m²). Ganz anders ist die Entwicklung im Bereich der Betriebs- und Heizkosten verlaufen. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 9,3 % auf 1,41 Euro/m² (2021: 1,29 Euro/m²) und die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten um 58,5 % auf durchschnittlich 1,68 Euro/m² (vor Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG) (2021: 1,06 Euro/m²). Im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen auf nunmehr 21.270 bewirtschaftete Wohnungen. Die Leerstandsquote sank von 9 % auf 8,1 %, im ländlichen Raum sogar um 1,3 Prozentpunkte von 11,1 % auf 9,8 % (18.380 Wohnungen). In den Städten Erfurt, Jena und Weimar betrug der Rückgang 0,2-Prozentpunkte, von 4,0 % auf 3,8 % (2.890 Wohnungen). Die im vorigen Jahr getroffenen Aussagen, dass zum einen der ländliche Raum die größeren Kapazitäten für die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge hat und dass zum anderen die Städte Erfurt, Jena und Weimar schnell an ihre Grenzen zur Flüchtlingsaufnahme stoßen werden, haben sich somit bewahrheitet. Der Rückgang entfällt im Wesentlichen auf die Kategorien Leerstand wegen mangelnder Nachfrage (- 1.200 Wohnungen) und Leerstand wegen Mieterwechsel (- 930 Wohnungen) sowie Leerstand wegen Instandsetzung / Modernisierung (- 470 Wohnungen). Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass viele dieser Wohnungen zunächst an die Städte und Landkreise für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietet wurden. Später, mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter, erfolgten zunehmend auch Mietvertragsabschlüsse mit ukrainischen Flüchtlingen. Nach wie vor stehen allerdings 7.200 Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage und 4.800 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer, wobei Mieterwechsel nicht immer bedeutet, dass bereits ein Mieter gefunden wurde, vielmehr bedeutet dies, dass die Wahrscheinlichkeit einer Vermietung sehr hoch ist.

6. Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 5,06 Euro/m² (2020: 4,93 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen betrug 5,00 Euro/m² (2020: 4,87 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,01 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,42 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg (+ 8 %) der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 0,97 Euro/m² bis zu 2,83 Euro/m². Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote lag 2021 bei 8,4 % (Median: 6,4 %). Im Mittel der Genossenschaften ist ein Anstieg des Medians von 5,1 % auf 6,0 % zu verzeichnen (Mittelwert von 7,4 % auf 8,0 %). Die Werte der Gesellschaften liegen weniger weit auseinander und gingen geringfügig von 9,4 % auf 9,2 % (Median) bzw. von 10,4 % auf 9,5 % (arithmetischer Mittelwert) zurück. Neben den nach wie vor bestehenden Unterschieden zwischen den Rechtsformen gibt es auch Unterschiede in den Größengruppen. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 5,1 %. Der Median lag bei 2,7 %. Die Spanne der Leerstandsquoten reichte von 0 % bis 32,7 %. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 8,3 % Leerstand (Median 7,4 %) bei einer Spanne von 0,9 % bis 24,1 % ausgewiesen. Nicht nur die Spreizung der Leerstandsquoten ist erheblich, sondern auch die Unterschiede zwischen Median und Mittelwert in den einzelnen Gruppen. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,5 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,7 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,7 % (Median: 9,8 %) aus. Der Instandhaltungskostensatz ist im Mittel aller beteiligten Unternehmen weiter leicht auf 16,78 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich geringfügig auf 17,41 Euro/m² im Jahr 2021. Die Spannweite reichte von 4,43 Euro/m² bis zu 34,95 Euro/m². Der zweite Sanierungszyklus ist damit Realität. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 war ein Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2021 kam es nun allerdings zu einem leichten Rückgang auf im Durchschnitt aller Unternehmen 27,26 Euro/m² pro Jahr (2020: 27,77 Euro/m²). Der Median lag bei 22,32 Euro/m² (2020: 22,46 Euro/m²). Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt derzeit noch bei 20,00 Euro/m² jährlich. Wobei 25,00 Euro/m² mit Blick auf gestiegene Baukosten und Investitionsbedarfe zwischenzeitlich sachgerechter sein dürften. Die Verwaltungskosten sind im Jahr 2021 nach einer Stagnation im Jahr davor angestiegen. Der Median aller beteiligten Unternehmen erreichte 440 Euro/Einheit (2020: 422 Euro/Einheit). Im Durchschnitt der Unternehmen beliefen sich die Verwaltungskosten auf 453 Euro/Einheit (2020: 439 Euro/Einheit). Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung von Produktivität und Kosten ist das EBITDA, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dieses betrug 2021 im Durchschnitt der Unternehmen 29,74 Euro/m². Der Median lag bei 28,61 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben. Im Jahr 2021 hat das sehr niedrige Zinsniveau weiter angehalten und führte bei gleichzeitig leicht steigenden Mieten dazu, dass die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten, weiter gesunken ist. Der Median sank auf 5,3 % (2020: 6,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 6,3 % (2020: 7,4 %). In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich die Kapitaldienstquote 2021 auf 32,4 % (2020: 33,2 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 37,2 % (2020: 39,8 %) ausgewiesen. Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg sowohl in der Gruppe

der Genossenschaften als auch der Gruppe der Gesellschaften zu verzeichnen. Median und arithmetischer Mittelwert liegen erstmals mit 62,9 % bzw. 61,8 % deutlich über der 60 %-Marke. Die wirtschaftliche Basis der überwiegenden Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil und die Entwicklung hat sich in weiten Teilen noch positiv gestaltet. Allerdings schwächt sich die positive Entwicklung in einigen Bereichen ab. Wie weit dies gehen wird, lässt sich vor dem Hintergrund des Krieges in der Ukraine, der hohen Energiepreise, der Entwicklungen am Kapitalmarkt, des Material- und Fachkräftemangels nicht seriös vorhersagen. Basis der wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen sind die Mieten. Bei stetig steigenden Kosten ist es erforderlich, die Mieten entsprechend anzupassen. Mit einem Verzicht auf Mieterhöhungen ist niemanden geholfen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete eigener Wohnungen zeigt, dass derartige Anpassungen erfolgten. Sowohl die Mieten in den Genossenschaften als auch den Gesellschaften sind moderat angestiegen. Die erreichten Miethöhen sind aber nach wie vor niedrig. Auf dieser Basis lassen sich die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 nicht realisieren. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. Die Zeiten einer stetig sinkenden Zinsquote gehören der Vergangenheit an. Steigende Kapitalmarktzinsen verteuern die Finanzierung. Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre aber auch genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Die verschlechterten Rahmenbedingungen führen allerdings dazu, dass sich immer mehr Projekte wirtschaftlich nicht darstellen lassen. Zum einen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierung kaum mehr möglich, da Instandsetzungen und kaum Wohnwertverbesserungen, die Voraussetzung für eine Mieterhöhung sind, erfolgen. Zum anderen kommen immer mehr Mieter aufgrund der stark steigenden Kosten nicht nur für Energie, sondern für alle Bereiche des täglichen Lebens, an ihre Leistungsgrenzen. 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. 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. 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.

**II. Geschäftsverlauf
Rahmenbedingungen**

Die Stadt Ronneburg bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Die Stadt befindet sich grundlegend in einer schrumpfenden Wachstumsregion. Sie entwickelt sich jedoch deutlich positiver als das angrenzende Umfeld. Die Einwohnerzahl mit einem Hauptwohnsitz in der ostthüringer Stadt Ronneburg beträgt zum 31. Dezember 2022 5.088 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein erfreulicher Anstieg um 118 Personen festzustellen. Ergänzend haben weitere 233 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.

Bestandsbewirtschaftung

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 2022 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen		Gewerbeeinheiten		Garagen / Stellplätze
	Anzahl	Fläche [m ²]	Anzahl	Fläche [m ²]	Anzahl
Bestand am 31.12.2021	1.029	60.383,50	30	2.966,73	619
Zugang 2022	1	0,00	0	0,00	2
Abgang 2022	4	183,86	2	109,00	0
Bestand am 31.12.2022	1.026	60.199,64	28	2.857,73	621

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt fünf Einheiten reduziert. Im Berichtsjahr wurde u. a. eine Wohnungszusammenlegung im Wohnhaus Am Sperlingszaun 1, 3, 5 wieder rückgängig gemacht. Des Weiteren wurde das Wohn- und Geschäftshaus August-Bebel-Straße 9 mit insgesamt 6 Mieteinheiten verkauft. Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2022 durch folgende Daten charakterisiert:

Sanierungsstand	Wohn- u. Gewerbeeinheiten	
	Anzahl	%
neugebaute Einheiten	82	8
sanierte Einheiten	804	76
teilssanierte Einheiten	156	15
unsanierte Einheiten	12	1
Gesamt	1.054	100

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes verwaltet die Gesellschaft zusätzlich 149 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, 5 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte sowie 33 Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Stadt Ronneburg. Im Bereich der kommunalen Fremdverwaltung kam es bedingt durch den Verkauf eines Objektes zu einer Reduzierung um vier Einheiten. In den verbleibenden Bereichen der Fremdverwaltung traten keine Bestandsveränderungen auf.

Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,0 % (Vorjahr: 11,8 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Tod des Mieters, arbeitsbedingter Umzug, Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und Umzug in ein Eigenheim. Die stichtagsbezogene Vermietungsquote zum 31. Dezember 2022 von 97,5 % erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um deutliche 3,1 %. Somit standen zum 31. Dezember 2022 im Unternehmen insgesamt 26 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Somit liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 2,5 % 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. Ergänzend zum originären Vermietungsgeschäft mit Dauerschuldverhältnissen hielt die Gesellschaft im Jahr 2022 14 teilmöblierte Wohnungen und Apartments für Auszubildende, Studenten, sonstige Gäste und Gastarbeiter vor. Diese können tageweise aber alternativ auch für längere Zeiträume angemietet werden. Die Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²) stellen sich wie folgt dar:

	2022 EUR/m² p.m.	2021 EUR/m² p.m.	2020 EUR/m² p.m.
Nettokaltmiete	4,67	4,62	4,59
kalte Betriebskosten	1,04	0,99	0,99
warme Betriebskosten	0,55	0,59	0,50
Bruttowarmmiete	6,26	6,20	6,08

Die je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,67 €/m² (Vorjahr: 4,62 €/m²), die Bruttowarmmiete bei 6,26 €/m² (Vorjahr: 6,20 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Modernisierung / Instandhaltung

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2022 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 35 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2022 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurden zusätzlich insgesamt T€ 976 aufgewendet. Darunter fallen auch die im Rahmen der Neuvermietung unter Berücksichtigung von Mieterwünschen anfallenden Modernisierungsaufwendungen in den Wohnungen. Im Berichtsjahr lag der Investitionsschwerpunkt auf dem Bereich der geplanten Instandhaltung / Instandsetzung. Als größte Einzelmaßnahme mit T€ 89 ist die Stranganierung der Trink- und Warmwasserleitungen sowie der Zirkulationsleitungen, der0 Einbau von Brandschutztüren und die Erneuerung der Treppenhaufenster im Wohnhaus Am Sperlingszaun 4, 6, 8, 10, 12 zu nennen. Des Weiteren fielen im Wohn- und Geschäftshaus August-Bebel-Straße 1 für den Umbau eines ehemaligen Eiscafes zu einer Begegnungsstätte weitere Instandhaltungskosten von T€ 32 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.950,7	96,6	4.784,4	94,7	166,3	3,5
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	132,4	2,6	132,6	2,6	-0,2	-0,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	55,4	1,1	50,6	1,0	4,8	9,5
Bestandsveränderungen	-11,5	-0,2	84,8	1,7	-96,3	-113,6
Betriebsleistung	5.127,0	100,0	5.052,4	100,0	74,6	1,5
Betriebskosten und Grundsteuer	1.384,2	27,0	1.395,2	27,6	-11,0	-0,8
Instandhaltungsaufwand	976,0	19,0	953,6	18,9	22,4	2,3
Personalaufwand	669,3	13,1	560,3	11,1	109,0	19,5
Abschreibungen	797,0	15,5	795,0	15,7	2,0	0,3
Zinsaufwand	73,5	1,4	85,9	1,7	-12,4	-14,4
Sonstige Aufwendungen	358,3	7,0	360,2	7,1	-1,9	-0,5
Betriebsaufwendungen	4.258,3	83,1	4.150,2	82,1	108,1	2,6
Betriebsergebnis	868,7	16,9	902,2	17,9	-33,5	-3,7
Zinsertrag	4,1	0,1	3,8	0,1	0,3	7,9
Neutrales Ergebnis	-29,0	-0,6	61,2	1,2	-90,2	-147,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	257,2	5,0	250,8	5,0	6,4	2,6
Jahresergebnis	586,6	11,4	716,4	14,2	-129,8	-18,1

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 166 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€ 976 um T€ 22 höher als im Vorjahr und um T€ 47 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€ 109 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ursächlich für diese Erhöhung sind primär zwei Neueinstellungen a) als Nachbesetzung für eine dauerhaft erkrankte Mitarbeiterin, welche nicht mehr im Gehaltsbezugsstand und b) als zukünftige Nachbesetzung einer Mitarbeiterin, welche im folgenden Geschäftsjahr in die Altersteilzeit eintreten wird. Des Weiteren konnte die Stelle als Teamleiter Wohnungswirtschaft / Technik wiederbesetzt werden. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 86 auf T€ 74 reduziert werden. Das Betriebsergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 34 auf T€ 869. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 14), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 12) 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€ 587 erzielt, welcher mit T€ 68 über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Diese Planabweichung lässt sich durch höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erklären.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGEN						
Anlagevermögen	20.269,7	81,1	19.993,8	78,6	275,9	1,4
Langfristiges Vermögen	20.269,7	81,1	19.993,8	78,6	275,9	1,4
Andere Vorräte	1.618,5	6,5	1.576,4	6,2	42,1	2,7
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	694,1	2,8	779,9	3,1	-85,8	-11,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	2,4	0,0	0,3	12,5
Flüssige Mittel	2.412,8	9,7	3.082,7	12,1	-669,9	-21,7
Kurzfristiges Vermögen	4.728,1	18,9	5.441,4	21,4	-713,3	-13,1
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	24.997,8	100,0	25.435,2	100,0	-437,4	-1,7
KAPITAL						
Eigenkapital	16.163,5	64,7	15.576,9	61,2	586,6	3,8
Gezeichnetes Kapital	2.500,0	10,0	2.500,0	9,8	0,0	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189,9	4,8	1.189,9	4,7	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	11.887,0	47,6	11.230,0	44,2	657,0	5,9
Jahresüberschuss (Vj.: Bilanzgewinn)	586,6	2,3	657,0	2,6	-70,4	-10,7
Fremdkapital	6.629,1	26,5	7.757,5	30,5	-1.128,4	-14,5
Langfristiges Kapital	22.792,6	91,2	23.334,4	91,7	-541,8	-2,3
Rückstellungen	567,5	2,3	464,1	1,8	103,4	22,3
Verbindlichkeiten	1.635,0	6,5	1.635,7	6,4	-0,7	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0,0	1,0	0,0	1,7	0,0
Mittel und kurzfristiges Kapital	2.205,2	8,8	2.100,8	8,3	104,4	5,0
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	24.997,8	100,0	25.435,2	100,0	-437,4	-1,7

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 20.269,7 (Vorjahr: T€ 19.994). Dies entspricht fast unverändert einem Anteil von 81 % (Vorjahr: 79 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 79) und gleichzeitigen Abgängen von Anlagegütern (T€ 37) sowie den Kauf von Wertpapieren (T€ 1.000) zurückzuführen. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 797), welche das Anlagevermögen verringern. Das kurzfristige Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammen. Die Reduzierung des kurzfristigen Vermögens gegenüber dem Vorjahr um T€ 713 ist hauptsächlich auf den Kauf von Wertpapieren für das Anlagevermögen zurückzuführen. Im Vergleich hierzu stiegen die anderen Vorräte um T€ 42 an. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 16.164 (Vorjahr: T€ 15.577) beträgt 64,7 % (Vorjahr: 61,2 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 1.128 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 1.128. Neuvaluierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 20.270 werden durch Eigenmittel (T€ 16.164) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 6.629) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 2.523. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 gegeben.

a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 64,7 % (Vorjahr: 61,2 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,2 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 41,0 % (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 4 Jahre (Vorjahr: 5 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€ 11.887) und dem Jahresüberschuss (T€ 586,6) zusammen.

b. Investitionen

Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2022 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 976) 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):

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	586,6	716,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	797,0	795,0
Abschreibungen auf Mietforderungen / Zuführung zu Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen	29,3	50,1
Cashflow nach DVFA/SG	1.412,9	1.561,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	18,1	25,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,7	-73,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurzfristige Aktiva	14,2	-153,2
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	0,8	14,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	70,2	81,2
Ertragssteueraufwand	257,2	250,8
Ertragssteuerzahlungen	-171,7	-235,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.588,0	1.471,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15,3	-3,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,0	115,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-64,0	-68,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.000,0	0,0
Erhaltene Zinsen	4,3	4,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.055,0	47,6
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.128,4	-1.116,0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-49,2	-49,2
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-74,5	-85,9
Auszahlung für vorweggenommene Gewinnentnahme	0,0	-59,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.252,1	-1.310,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-719,1	208,8
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.264,8	2.056,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.545,7	2.264,8

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.588), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€ -1.055) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -1.252) zusammen. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 719 (Vorjahr: T€ 209 erhöht) reduziert. 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.

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 31.12.2021 betrug zum Bilanzstichtag 61,2 %. Für das Geschäftsjahr 2022 war eine Eigenkapitalquote von 62,0 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Eigenkapitalquote von 64,7 %, welche somit leicht über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Für das Geschäftsjahr 2023 ist eine Eigenkapitalquote von 65,5 % geplant.

b. Leerstandsquote

Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2022 2,5 % (Vorjahr: 5,6 %). 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€ 976 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 18,74 € (Vorjahr: 17,64 €). Der Planansatz für den

Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2022 betrug 17,20 €/m² und wurde somit leicht überschritten. 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 2023 ist ein Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter von 16,76 € 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 2022 waren im Unternehmen durchschnittlich 14 Mitarbeiter (mit Geschäftsführer) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 6 kaufmännische Angestellte (davon 2 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 regelmäßige 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 2023 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 1.174 geplant. Davon sind T€ 120 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 330 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 724 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Sanierung der Elektro-Steigstränge mit den entsprechenden Nachfolgearbeiten im Wohnhaus Am Sperlingszaun 4, 6, 8, 10, 12 nimmt hierbei mit T€ 330 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 € 105,00 pro m² 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 2023 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 4.979 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 1.057 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2023 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2032 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen von rund T€ 640 ausgehen. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 04.03.2023) folgende Entwicklung: Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem weiteren Ausmaß und der zukünftigen 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 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 Risiko-

managements 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 das Zeitraum 2023 bis 2032 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs-, Finanz- und Cash-Flow-Planung für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellt. Dabei wurden die wohnungswirtschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt. Strategische Risiken der künftigen Entwicklung sind eng mit der demografischen Entwicklung der Stadt Ronneburg und des Landkreises Greiz verbunden. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich, wenn die Annahmen über den Vermietungsstand und die Mietenentwicklung nicht eintreten. Für die Wohnungswirtschaft wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung drastische Auswirkungen mit sich bringen. Es wird ein weiterer Rückgang der Haushalte zu verzeichnen sein. Ohne eine weitere Bestandsverringerung (Rückbau, Wohnungszusammenlegungen, Verkauf etc.) könnte das zu einem erneuten Anstieg des Leerstandes führen. Auch die Haushaltsgrößen werden sich ändern, was wiederum veränderte Anforderungen an die Wohnungsgröße und den Wohnungszuschnitt stellt. Aus dieser Tatsache heraus, wird zukünftig ein höherer Investitionsaufwand notwendig sein, um die Wohnungsbestände an die sich ständig ändernden Bedingungen und Wünsche anzupassen. Weiterhin ist die Gesellschaft hinsichtlich der geplanten Modernisierungen in starkem Maße von der Entwicklung der Baupreise abhängig. Der erwarteten Steigerung von Baupreisen wird mit umfangreichen Marktsondierungen sowie Ausschreibungen entgegengewirkt. Des Weiteren hat die Entwicklung der Finanzierungskosten entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft. Ein latentes Risiko wird in mittelfristig steigenden Zinsen am Kapitalmarkt für Anschlussfinanzierungen von Darlehen gesehen. Der Finanzierungsbereich ist deshalb neben den Aktivitäten der Vermietung absoluter Schwerpunkt 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 Versorgungsgespässen 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 Maßnahmen 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

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits eine altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden. Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Kooperation mit sozialen Verbänden und Einrichtungen entwickelt die Gesellschaft passende Immobilienangebote mit dem Schwerpunkt der häuslichen Betreuung. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Die angebotenen Wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Veranstaltungen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Gesellschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin ein hohes Mieterhöhungspotential gemessen am aktuellen Mietspiegel des Landkreises Greiz. Das Vorhandensein von Arbeitsplätzen ist weiterhin eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich jüngere und somit auch erwerbstätige Menschen 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 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. 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.

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

Ronneburg, 12. Juni 2023



Michael Heidrich
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.950.669,73		4.784.415,33
b) aus Betreuungstätigkeit	132.441,60		132.597,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.380,44		50.574,78
		5.138.491,77	4.967.587,83
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		-11.530,91	84.832,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		68.581,74	170.751,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.430.159,39		2.407.667,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.841,00		7.292,20
		2.444.000,39	2.414.960,07
5. Rohergebnis		2.751.542,21	2.808.212,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	555.153,59		459.414,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	114.190,59		100.861,97
- davon für Altersversorgung			
€ 993,24 (Vorjahr: € 827,59)		669.344,18	560.276,79
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		796.972,69	794.958,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		267.966,66	301.915,13
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.549,27	4.949,31
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen			
€ 285,63 (Vorjahr: € 221,26)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		73.703,66	86.335,29
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen			
€ 138,51 (Vorjahr: € 367,34)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		257.188,77	250.835,98
12. Ergebnis nach Steuern		690.915,52	818.840,21
13. Sonstige Steuern		104.303,49	102.460,39
14. Jahresüberschuss		586.612,03	716.379,82
15. Gewinnausschüttung			59.400,06
16. Bilanzgewinn			656.979,76

Bilanz 01.01.2022 bis 31.12.2022

Aktivseite	31.12.2022		31.12.2021	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. EDV - Software		16.936,45		5.074,45
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.722.913,18		19.437.172,40	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	300.139,64		315.734,91	
3. Grundstücke ohne Bauten	115.865,08		115.865,08	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.898,43		119.889,68	
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		999.955,00	0,00	
		20.269.707,78	19.993.736,52	
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unerferte Leistungen	1.278.619,60		1.290.150,51	
2. Andere Vorräte	3.361,92		2.989,77	
3. Geleistete Anzahlungen	336.464,73		283.229,40	
		1.618.446,25	1.576.369,68	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	34.058,92		21.149,30	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.807,20		88.871,75	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	565.276,21		670.000,28	
		694.142,33	780.021,33	
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.545.692,01		2.264.813,20	
2. Bausparguthaben	867.141,19		817.910,40	
		2.412.833,20	3.082.723,60	
		4.725.421,78	5.439.114,61	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		2.670,84	2.352,72	
Bilanzsumme		24.997.800,40	25.435.203,85	
Passivseite				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
			2.500.000,00	2.500.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG			1.189.893,99	1.189.893,99
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage			1.268.697,25	1.202.999,27
3. Andere Gewinnrücklage			10.618.275,14	10.026.993,36
			13.076.866,38	12.419.886,62
III. Jahresüberschuss				
			586.612,03 €	
IV. Bilanzgewinn				
			16.163.478,41	656.979,76
				15.576.866,38
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen			101.090,00	15.650,00
2. Sonstige Rückstellungen			466.488,40	448.367,51
				464.017,51
			567.578,40	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			6.744.084,31	7.872.531,33
2. Erhaltene Anzahlungen			1.340.015,32	1.288.526,73
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			40.692,29	29.690,78
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			132.483,46	190.556,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten			6.757,70	12.030,52
- davon aus Steuern:				
€ 5.984,37 (Vorjahr: € 10.612,88)				
				9.393.335,85
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
				2.710,51
Bilanzsumme		24.997.800,40	25.435.203,85	