

## **Lagebericht RWG mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023**

### **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 Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 haben sich nicht erfüllt. Statt eines, wenn auch geringen Wachstums, ist nunmehr ein Rückgang zu verzeichnen. Laut Statistischem Bundesamt ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Ein Jahr zuvor hatte es nach jüngsten Berechnungen noch 1,9 % Wachstum gegeben. Die trotz einiger Rückgänge nach wie vor hohen Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpften die Konjunktur, sodass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 nicht fortsetzte. Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Von Rückgängen waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Besonders stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %). Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen.

##### **2. Entwicklung der Verbraucherpreise**

Im Jahr 2023 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerrate mit 6,2 % ab, ist aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahr 2022 betrug sie 7,5 %. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 auf einen durchschnittlichen Index von 117,8 (Basis 2020=100). Infolge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine stiegen die Preise der Energieprodukte Strom, Gas und Fernwärme spürbar an. Hinzu kamen Materialknappheit, Lieferengpässe und gestiegene Arbeitskosten. Diese spiegelten sich in der Entwicklung der Verbraucherpreise wider. Die stärksten Preisanstiege verzeichneten 2023 im Jahresvergleich Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (+13,4 %). Die Preise für Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) stiegen seit 2020 noch drastischer, um 51,0 %. Im Vergleich zum Jahr 2022 erhöhten sich die Preise der Energieprodukte um durchschnittlich 6,3 %. Die Preisentwicklung der Energieprodukte verlief jedoch sehr unterschiedlich. Deutlich teurer wurden Fernwärme (+22,4 %), Strom (+20,9 %), Gas, einschließlich Betriebskosten (+15,2 %) sowie feste Brennstoffe (+12,6 %). Günstiger als im Vorjahr wurden Heizöl, einschließlich Betriebskosten (-7,7 %) und Kraftstoffe (-5,1 %) angeboten.

### 3. Konjunkturaussichten

Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, gehen für das Jahr 2024 deutlich auseinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) angesichts der weltweiten Krisen und des Streits um den Bundeshaushalt einen Rückgang des BIP um voraussichtlich 0,5 %. Für diese Prognose untersuchten Forscher des IW insbesondere die Auswirkungen entfallender Staatsausgaben von 20 Mrd. Euro. Das IW erwartet keine Senkung der Zinsen und rechnet deshalb mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bauwirtschaft. Im Bereich der Dienstleistungen sehen sie für 2024 einen leichten Aufwärtstrend, da bei der Inflation mit Entspannung gerechnet wird. So werden die Verbraucherpreise voraussichtlich mit durchschnittlich 3 % nur noch halb so stark steigen wie 2023. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2023/2024 ein Plus von 0,7 % für das Jahr 2024. Im Jahr 2023 bremsen rückläufige Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Im Jahr 2024 dürften eine sinkende Inflation und steigende Einkommen zu einer verhaltenen Erholung führen. Die Prognose unterliegt angesichts der Unsicherheit über das private Ausgabeverhalten und die Weltkonjunktur sowie der unsicheren Wirkung der Geldpolitik erheblichen Abwärtsrisiken. So könnten eine ausbleibende Erholung in China, eine Verschärfung der weltpolitischen Lage, ein erneuter Anstieg der Energiepreise, eine stärkere Dämpfung der Nachfrage durch die Geldpolitik als erwartet oder ein zurückhaltendes Ausgabeverhalten der Verbraucher das Wachstum bremsen. Auch das ifo-Institut geht von einer Erholung der deutschen Wirtschaft, wenn auch langsamer als bisher erwartet, aus. Der Rückgang der Inflation, steigende Löhne und hohe Beschäftigungsraten steigern die Kaufkraft. Dadurch sollte die gesamtwirtschaftliche Nachfrage wieder zulegen und das preisbereinigte BIP im Jahr 2024 voraussichtlich um 0,9 % steigen.

### 4. Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 um 1,3 % (+1.122.000 Personen) gewachsen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland. Damit lebten hierzulande so viele Menschen wie noch nie am Ende eines Jahres. Diese Entwicklung ist auf einen deutlichen Anstieg der Nettozuwanderung auf 1.455.000 zurückzuführen (2021: 329.000), vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Gleichzeitig sind auch im Jahr 2022 wie in den Vorjahren mehr Menschen gestorben als geboren wurden: Der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten stieg weiter auf 327.000 (2021: 228.000). Am 30. September 2023 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.123.783 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2023 um 3.063 Personen bzw. um 0,1 %. Im Vergleich zum 30. September 2022 nahm die Bevölkerung Thüringens um 2.436 Personen bzw. ebenfalls um 0,1 % ab. Von Januar bis September 2023 wurden in Thüringen 9.812 Kinder geboren. Im selben Zeitraum starben 22.652 Menschen. Ein Wanderungsgewinn von 9.954 Personen im selben Zeitraum konnte dies nicht ausgleichen. Die Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten verlief nicht einheitlich. Den größten Einwohnergewinn im Vergleich mit dem 30. September 2022 hatten die Städte Gera und Suhl mit jeweils 1,5 %. Die höchsten Einwohnerverluste mit jeweils -0,7 % verzeichneten die Kreise Hildburghausen, Greiz und der Saale-Orla-Kreis. 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. Gravierend wird sich bis zum Jahr 2042 auch die Altersstruktur der Thüringer Bevölkerung weiter verändern. Sowohl die Anzahl der unter Zwanzigjährigen (- 10 %) als auch die Anzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis 65 Jahren (- 14 %) wird sowohl absolut als auch anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger. Für die Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe ist die Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte noch bedeutsamer als die Bevölkerungsentwicklung. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wird aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft weiter anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich von 1,92 Personen im Jahr 2022 auf 1,89 Personen im Jahr 2042. Gleichzeitig geht die Zahl der Haushalte in allen Haushaltsgrößengruppen um insgesamt 7,3 % oder 79.000 Haushalte auf 1,01 Millionen Haushalte zurück. Laut Thüringer Landesamt für Statistik werden die einzelnen Thüringer Kreise sehr unterschiedlich in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung vom Rückgang der Haushaltszahlen betroffen sein. So werden die Städte Erfurt, Jena und Weimar, die wahrscheinlich bis 2042 Bevölkerungszuwächse verzeichnen werden, nicht mit einem Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen haben. Anders sieht es im ländlichen Raum aus. Dort werden die Haushaltszahlen teils gravierend zurückgehen.

## 5. Allgemeine Branchenentwicklung

Mit Stand 31.03.2024 hat der vtw 228 Mitglieder, darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im vtw Ende 2023 rund 264.000 Wohnungen, darunter 249.000 Wohnungen in ihrem Eigentum, bewirtschaftet. Die Thüringer Wohnungsunternehmen haben seit 1991 annähernd 15,2 Mrd. Euro investiert. Rund 90 % der aufgewendeten Mittel flossen in den Wohnungsbestand, annähernd die Hälfte davon in Modernisierungsmaßnahmen. Der größte Anteil davon entfällt auf die 90er Jahre und die Beseitigung des Sanierungsstaus. Seit dem Jahr 2005 halten sich die jährlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung die Waage. Seit 2010 wird anteilig deutlich mehr für Instandhaltung/-setzung als für Modernisierung, bei steigender Tendenz in beiden Bereichen, auf-gewendet. Aber auch der Neubau war und ist wichtig. Mit annähernd 1,6 Mrd. Euro umfasst dieser rund 10 % der Investitionen. Im Jahr 2023 wendeten die Mitgliedsunternehmen des vtw rund 236 Mio. Euro für Instandhaltung/-setzung, das waren 8,3 % mehr als im Jahr 2022, auf. Auf Modernisierungsmaßnahmen entfielen 188 Mio. Euro. Das entspricht einer Steigerung um 10,9 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die Verbraucherpreise um 5,9 %. Der Anstieg der Energie- und Baupreise war allerdings deutlich höher. In Bezug auf den Neubau ist allerdings ein deutlicher Rückgang der Investitionen zu verzeichnen. Zum einen dauerte die Fertigstellung häufig länger als geplant, da teilweise Liefereng-pässe herrschten oder auch Nachfinanzierungen erforderlich waren. Zum anderen verschoben sich Baubeginne, weil Preissteigerungen Neukalkulationen erforderlich machten und sich auch hier der Handwerker-mangel bemerkbar machte. Auffällig ist außerdem, dass eine ganze Reihe von Neubauvorhaben zunächst zurückgestellt wurde. In den letzten beiden Jahren haben sich die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/-setzung, bezogen auf den Quadratmeter, angenähert. Noch sind allerdings die Aufwendungen für Modernisierung mit durchschnittlich 13,14 Euro/m<sup>2</sup> deutlich niedriger als die für Instandhaltung/-setzung mit 16,43 Euro/m<sup>2</sup>. In der Summe nähern sich die Bestandsinvestitionen der Marke von 30,00 Euro/m<sup>2</sup>. Trotz des Anstiegs der Investitionsmittel um 8,2 % zum Vorjahr konnten wegen stärker gestiegenen Baukosten weniger Wohnungen saniert werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2023 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,2 % auf 5,47 Euro/m<sup>2</sup> monatlich gestiegen (2022: 5,35 Euro/m<sup>2</sup>). Diese Steigerung liegt deutlich unter der Inflationsrate von 6,2 % in Thüringen im Jahr 2023. Nach erheblichen Anstiegen bei den Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten im Jahr 2022 war im Jahr 2023 ein deutliches Abflachen dieser Entwicklung zu verzeichnen. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten stiegen 2023 um 2,8 % auf 1,45 Euro/m<sup>2</sup> (2022: 1,41 Euro/m<sup>2</sup>). In Bezug auf die Vorauszahlungen für Heizung /Warmwasser ist im Durchschnitt sogar ein leichter Rückgang festzustellen. Im Zuge der teilweise exorbitanten Energiepreisanstiege im Jahr 2022, auch im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine, passten viele Mieter - auch auf Anraten der Wohnungsunternehmen - ihre Vorauszahlungen an, um hohe Nachzahlungen bei der Abrechnung zu vermeiden. Die Abrechnungen im Jahr 2023 für das Jahr 2022 fielen dann viel-fach günstiger aus, als erwartet. Ursächlich dafür waren eine Reihe kurzfristiger politischer Maßnahmen, die inzwischen jedoch ausgelaufen sind. Nachdem es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang des Leerstandes um mehr als 2.500 Wohnungen kam und die Leerstandsquote von 9 % auf 8,1 % sank, ist nunmehr nur noch ein geringfügiger Rückgang um 300 Wohnungen zu verzeichnen. Im Jahr 2022 wurden zunächst viele Wohnungen an die Städte und Landkreise für die Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge vermietet. Später, mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter, erfolgten zunehmend auch Mietvertragsabschlüsse mit ukrainischen Flüchtlingen. Ende 2023 standen insgesamt 20.960 bewirtschaftete Wohnungen leer. Damit verringerte sich die Leerstandsquote von 8,1 % auf 7,9 %. In den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar stieg der Leerstand um 150 Wohnungen (mehrheit-lich wegen Mieterwechsel) an. Die Leerstandsquote der drei Städte erhöhte sich auf 4,0 %. Im ländlichen Raum verringerte sich der Leerstand um 450 Wohnungen, die Leerstandsquote sank auf 9,5 %. Die Hauptgründe für Leerstand sind nach wie vor mangelnde Nachfrage (7.330 Wohnungen), Mieterwechsel (4.530 Wohnungen), Modernisierung (4.250 Wohnungen) sowie geplanter Abriss (2.100 Wohnungen). Zählt man die wegen fehlender Nachfrage und bereits geplantem Abriss, meist wegen genau dieser fehlenden Nachfrage, zusammen, so stehen 45 % der Wohnungen allein aus diesen beiden Gründen leer. Dazu gerechnet werden müssten noch rund 1.100 Wohnungen, die stillgelegt wurden und abgerissen werden sollen.

## 6. Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2022 bei 5,17 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 5,06 Euro/m<sup>2</sup>), die mittlere Sollmiete der Wohnungen betrug 5,20 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 5,00 Euro/m<sup>2</sup>). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m<sup>2</sup> in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,52 Euro/m<sup>2</sup> in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2022 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,01 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 3,59 Euro/m<sup>2</sup>. Die Vermietungssituation weist im Jahr 2022 einige Besonderheiten auf. Dies wird insbesondere an der Wiedervermietungsquote, dem Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, deutlich. Im Median aller beteiligten Unternehmen wurden 103,1 %, im arithmetischen Mittel sogar 106,0 % erreicht. Es wurden also deutlich mehr Wohnungen erneut vermietet als gekündigt wurden. Korrespondierend damit ist die Leerstandsquote, insbesondere der Gesellschaften, deutlich von 9,2 % auf 6,6 % im Median gesunken. Im Durchschnitt konnte die Leerstandsquote der Gesellschaften von 9,5 % auf 8,3 % reduziert werden. Auch die Leerstandsquoten der Genossenschaften verringerten sich bzw. blieben im Fall der kleinen Genossenschaften annähernd konstant. Ursächlich für diese Entwicklung ist die große Anzahl geflüchteter Menschen, insbesondere auch aus der Ukraine. Wohnungen wurden sowohl an die Landkreise und Städte als auch direkt an die Geflüchteten vermietet. Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,1 %, arithmetisches Mittel 8,2 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,9 % (Median: 7,7 %), die Gesellschaften von 9,2 % (Median: 9,3 %) aus. Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 16,78 Euro/m<sup>2</sup> deutlich auf 17,75 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2022 von 17,49 Euro/m<sup>2</sup> auf 18,12 Euro/m<sup>2</sup>. Die Spannweite reichte von 3,47 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 46,09 Euro/m<sup>2</sup>. Der Anstieg dürfte auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sein: Zum einen steigt mit der Alterung der Bauteile von Jahr zu Jahr die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, zum anderen schlugen sich die steigenden Preise für Baustoffe und Energie sowie gestiegene Löhne nieder. Dies wirkt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand aus. 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 zu einem leichten Rückgang, um im Jahr 2022 im Durchschnitt aller Unternehmen wieder auf 28,82 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr (2021: 27,26

Euro/m<sup>2</sup>) anzusteigen. Der Median lag bei 25,44 Euro/m<sup>2</sup> (2021: 22,36 Euro/m<sup>2</sup>). Das vtw-Präventionsmanagement sieht für die Investitionen in den Bestand mindestens 25,00 Euro/m<sup>2</sup> jährlich als erforderlich an. Die Preissteigerungen im Jahr 2022 haben sich auch auf die Verwaltungskosten niedergeschlagen. Diese stiegen im Durchschnitt der Unternehmen deutlich auf 477 Euro/Einheit (2021:437 Euro/Einheit) an. 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 2022 im Durchschnitt der Unternehmen 29,92 Euro/m<sup>2</sup>. Der Median lag bei 29,09 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich nur marginale Veränderungen ergeben. Der Anstieg des Zinsniveaus ab Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2022 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leisten-den Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwächer als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,5 % (2021: 5,2 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,3 % (2021: 6,1 %) zurück. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich diese 2022 auf 31,1 % (2021: 31,9 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 35,5 % (2021: 37,3 %) ausgewiesen. Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquoten hat sich auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Die Werte von Median und arithmetischem Mittelwert unterscheiden sich nur wenig. Sie lagen bei 65,3 % bzw. 63,8 %. Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Daran haben auch die sich verschlechternden Rahmenbedingungen vorerst wenig geändert. Das Jahr 2022 war eines der schwierigsten Jahre seit 1989. Es stellte die Unternehmen und ihre Mieter vor große Herausforderungen. Im Frühjahr 2022 war durchaus nicht sicher, ob Deutschland ohne nennenswerte Ausfälle in den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung die kommenden 12 Monate überstehen würde. Notfallpläne wurden auch von den Wohnungsunternehmen erarbeitet. Vieles wurde darangesetzt, Energie einzusparen. Die positive Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich in Teilbereichen abgeschwächt bzw. stagnierte. So gingen Zins- und Kapitaldienstquoten weniger stark als in der Vergangenheit zurück. Investitionen stiegen nicht in dem Maß, wie es der zweite Sanierungszyklus eigentlich erforderlich machen würde. Die erreichten Miethöhen sind nach wie vor niedrig, zu niedrig, um auf dieser Basis die von der Politik geforderten Maßnahmen zum Klimaschutz und die Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 zu realisieren. Die Unternehmen haben die vergangenen Jahre genutzt, um die Verschuldung abzubauen, um sich Spielräume für neue Investitionen zu schaffen. Vor dem Hintergrund des laufenden zweiten Sanierungszyklus wäre ein sehr deutlicher Anstieg des Instandhaltungskostensatzes und der Investitionen in den Bestand zu erwarten gewesen. Dieser Anstieg fiel eher moderat aus. Hohe Preise für Baumaterialien, der Fachkräftemangel und steigende Zinsen führten dazu, dass Projekte neu gerechnet werden mussten, sich teils verzögerten oder sogar zurückgestellt wurden. Verschärft wurde die Situation durch eine in Teilen panikartige Gesetzgebung, welche die Unsicherheit extrem erhöhte und zu einer deutlichen Investitionszurückhaltung führte. Die Wohnungsunternehmen im vtw haben in der Vergangenheit viel geleistet. Sie stehen auf einer wirtschaftlich soliden Basis, die es zu erhalten gilt. Ambitionierte politische Projekte, die zu einem Verzehr dieser Basis führen würden, können und dürfen, gerade auch im Interesse der Mieter und Mitglieder, nicht toleriert werden. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch den ländlichen Räumen erreichen. Erforderlich sind nachhaltige Zuschüsse. 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 2023 5.112 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein erfreulicher Anstieg um 24 Personen festzustellen. Ergänzend haben weitere 227 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 2023 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen		Gewerbeeinheiten		Garagen / Stellplätze
	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bestand am 31.12.2022	1.026	60.199,64	28	2.857,73	621
Zugang 2023	2	105,85	0	0,00	13
Abgang 2023	0	0,00	0	0,00	73
Bestand am 31.12.2023	1.028	60.305,49	28	2.857,73	561

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt zwei Einheiten erhöht. Im Berichtsjahr wurde in den Wohnhäusern Zeitzer Straße 12, 14 und Clara-Zetkin-Straße 1, 3, 5 jeweils eine Eigentumswohnung angekauft. Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2023 durch folgende Daten charakterisiert:

Sanierungsstand	Wohn- u. Gewerbeeinheiten	
	Anzahl	%
neugebaute Einheiten	82	8
sanierte Einheiten	806	76
teilssanierte Einheiten	156	15
unsanierte Einheiten	12	1
<b>Gesamt</b>	<b>1.056</b>	<b>100</b>

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes verwaltet die Gesellschaft zusätzlich 147 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes, 5 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte sowie 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Stadt Ronneburg. Im Bereich der kommunalen Fremdverwaltung kam es bedingt durch den Verkauf zweier Objekte zu einer Reduzierung um neun Einheiten. In den verbleibenden Bereichen der Fremdverwaltung trat, bedingt durch den Ankauf der beiden Eigentumswohnungen, parallel eine Reduzierung um zwei Verwaltungseinheiten auf.

**Vermietung**

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,0 % (Vorjahr: 9,0 %) 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 2023 von 97,6 % erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um leicht 0,1 %. Somit standen zum 31. Dezember 2023 im Unternehmen insgesamt 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Somit liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 2,4 % 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 2023 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:

	2023	2022	2021	2020
	EUR/m² p.m.	EUR/m² p.m.	EUR/m² p.m.	EUR/m² p.m.
Nettokaltmiete	4,72	4,67	4,62	4,59
kalte Betriebskosten	1,14	1,04	0,99	0,99
warme Betriebskosten	0,58	0,55	0,59	0,50
<b>Bruttowarmmiete</b>	<b>6,44</b>	<b>6,26</b>	<b>6,20</b>	<b>6,08</b>

Die je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,72 €/m² (Vorjahr: 4,67 €/m²), die Bruttowarmmiete bei 6,44 €/m² (Vorjahr: 6,26 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepasste Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

**Modernisierung / Instandhaltung**

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2023 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 50 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2023 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurden zusätzlich insgesamt T€ 1.222 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€ 303 ist die vollständige Sanierung der Elektroleitungen bzw. Elektroanlagen (Erneuerung der Zähleranlage und Hauptsteingleitungen, Installation von Wohnungsverteiltern, Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, Brandschutzverkleidung etc.) im Wohnhaus Am Sperlingszaun 4, 6, 8, 10, 12 zu nennen. Des Weiteren fielen im Wohnhaus Zeitzer Straße 6, 8, 10 für einen dringenden Austausch der Kalt- und Abwasserleitungen weitere Instandhaltungskosten von T€ 66 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:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	TE	%	TE	%	TE	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.048,0	94,3	4.950,7	96,6	97,3	2,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	132,5	2,5	132,4	2,6	0,1	0,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	42,4	0,8	55,4	1,1	-13,0	-23,5
Bestandsveränderungen	131,4	2,5	-11,5	-0,2	142,9	-1.242,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>5.354,3</b>	<b>100,0</b>	<b>5.127,0</b>	<b>100,0</b>	<b>227,3</b>	<b>4,4</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	1.514,4	28,3	1.384,2	27,0	130,2	9,4
Instandhaltungsaufwand	1.222,4	22,8	976,0	19,0	246,4	25,2
Personalaufwand	782,5	14,6	669,3	13,1	113,2	16,9
Abschreibungen	800,7	15,0	797,0	15,5	3,7	0,5
Zinsaufwand	61,6	1,2	73,5	1,4	-11,9	-16,2
Sonstige Aufwendungen	360,2	6,7	358,3	7,0	1,9	0,5
Betriebsaufwendungen	<b>4.741,8</b>	<b>88,6</b>	<b>4.258,3</b>	<b>83,1</b>	<b>483,5</b>	<b>11,4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>612,5</b>	<b>11,4</b>	<b>868,7</b>	<b>16,9</b>	<b>-256,2</b>	<b>-29,5</b>
Zinsertrag	17,9	0,3	4,1	0,1	13,8	336,6
Neutrales Ergebnis	-4,5	-0,1	-29,0	-0,6	24,5	-84,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	181,8	3,4	257,2	5,0	-75,4	-29,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>444,1</b>	<b>8,3</b>	<b>586,6</b>	<b>11,4</b>	<b>-142,5</b>	<b>-24,3</b>

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 97 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf eine moderate Anpassung der Sollmieten bei Neuvermietungen, einzelner Modernisierungsumlagen, gestiegenen Erlöse aus Abrechnungsergebnissen und den guten Vermietungsstand zurückzuführen. Der Instandhaltungsaufwand liegt mit T€ 1.222 um T€ 246 höher als im Vorjahr und um T€ 165 über dem ursprünglichen Planansatz. Grund der Planabweichung ist vor allem eine Verschiebung von bereits beauftragten 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€ 113 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ursächlich für diese Erhöhung sind primär zwei Neueinstellungen aus dem 3. Quartal des Vorjahres, welche sich erstmalig auf ein volles Geschäftsjahr kostenrelevant auswirken. Des Weiteren wurde ein zukünftiger Nachbesetzer für einen Hauswart eingestellt, welcher im Folgejahr in seine altersbedingte Rente eintritt. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 12 auf T€ 62 reduziert werden. Das Betriebsergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 256 auf T€ 613. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 1), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 7), Erträge durch Auflösung von Einzelwertberichtigungen (T€ 20) 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€ 444 erzielt, welcher mit T€ 4 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:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	TE	%	TE	%	TE	%
<b>VERMÖGEN</b>						
Anlagevermögen	19.645,5	80,4	20.269,7	81,1	-624,2	-3,1
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>19.645,5</b>	<b>80,4</b>	<b>20.269,7</b>	<b>81,1</b>	<b>-624,2</b>	<b>-3,1</b>
Andere Vorräte	1.802,0	7,4	1.618,5	6,5	183,5	11,3
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	834,5	3,4	694,1	2,8	140,4	20,2
Wertpapiere	199,0	0,8	0,0	0,0	199,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,5	0,0	2,7	0,0	-0,2	-7,4
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>1.961,2</b>	<b>8,0</b>	<b>2.412,8</b>	<b>9,7</b>	<b>-451,6</b>	<b>-18,7</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>4.799,2</b>	<b>19,6</b>	<b>4.728,1</b>	<b>18,9</b>	<b>71,1</b>	<b>1,5</b>
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>24.444,7</b>	<b>100,0</b>	<b>24.997,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-553,1</b>	<b>-2,2</b>
<b>KAPITAL</b>						
Eigenkapital	16.607,6	67,9	16.163,5	64,7	444,1	2,7
Gezeichnetes Kapital	2.500,0	10,2	2.500,0	10,0	0,0	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG	1.189,9	4,9	1.189,9	4,8	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	12.473,6	51,0	11.887,0	47,6	586,6	4,9
Jahresüberschuss (Vj.: Bilanzgewinn)	444,1	1,8	586,6	2,3	-142,5	-24,3
<b>Fremdkapital</b>	<b>5.488,8</b>	<b>22,5</b>	<b>6.629,1</b>	<b>26,5</b>	<b>-1.140,3</b>	<b>-17,2</b>
<b>Langfristiges Kapital</b>	<b>22.096,4</b>	<b>90,4</b>	<b>22.792,6</b>	<b>91,2</b>	<b>-696,2</b>	<b>-3,1</b>
Rückstellungen	519,1	2,1	567,5	2,3	-48,4	-8,5
Verbindlichkeiten	1.828,9	7,5	1.635,0	6,5	193,9	11,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	2,7	0,0	-2,4	0,0
<b>Mittel und kurzfristiges Kapital</b>	<b>2.348,3</b>	<b>9,6</b>	<b>2.205,2</b>	<b>8,8</b>	<b>143,1</b>	<b>6,5</b>
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>24.444,7</b>	<b>100,0</b>	<b>24.997,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-553,1</b>	<b>-2,2</b>

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 19.646 (Vorjahr: T€ 20.270). Dies entspricht fast unverändert einem Anteil von 80,4 % (Vorjahr: 81,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 172) und gleichzeitigen Abgängen von Anlagegütern (T€ 17) zurückzuführen. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 801), welche das Anlagevermögen verringern. Das kurzfristige Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das kurzfristige Vermögen nur unwesentlich verändert. In der Einzelbetrachtung kam es zu einer Erhöhung der unfertigen Leistungen (T€ 131), der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 140) und der Wertpapiere (T€ 199). Im Gegensatz hierzu reduzierten sich die flüssigen Mittel um T€ 452. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 16.608 (Vorjahr: T€ 16.164) beträgt 67,9 % (Vorjahr: 64,7 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzie-

rungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 1.140 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 1.140. Neuvalutierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 19.646 werden durch Eigenmittel (T€ 16.608) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 5.489) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 2.451. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

**3. Finanzlage**

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 gegeben.

**a. Kapitalstruktur**

Die Eigenkapitalquote beträgt 67,9 % (Vorjahr: 64,7 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3 % im Bereich des allgemeinen Kapitalmarktzinses für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 33 % (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 4 Jahre (Vorjahr: 4 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€ 12.474) und dem Jahresüberschuss (T€ 444) zusammen.

**b. Investitionen**

Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2023 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 1.222) 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):

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	444,1	586,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	800,7	797,0
Abschreibungen auf Mietforderungen / Zuführung zu		
Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen	15,1	29,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.259,9</b>	<b>1.412,9</b>
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-5,0	18,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-13,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurzfristige Aktiva	-467,5	14,2
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	191,6	0,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	42,5	70,2
Ertragssteueraufwand	181,8	257,2
Ertragssteuerzahlungen	-295,5	-171,7
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>906,8</b>	<b>1.588,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-22,8	-15,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,0	20,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-148,8	-64,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6,0	-1.000,0
Erhaltene Zinsen	19,1	4,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-156,5</b>	<b>-1.055,0</b>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.140,3	-1.128,4
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-45,3	-49,2
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-61,6	-74,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.247,2</b>	<b>-1.252,1</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-496,9	-719,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.545,7	2.264,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.048,8	1.545,7

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow nach DVFA/SG (T€ 1.260), dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 907), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (T€ -157) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€ -1.247) zusammen. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 497 (Vorjahr: T€ 719) 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 31.12.2022 betrug zum Bilanzstichtag 64,7 %. Für das Geschäftsjahr 2023 war eine Eigenkapitalquote von 65,5 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2023 eine Eigenkapitalquote von 67,9 %, welche somit leicht über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Für das Geschäftsjahr 2024 ist eine Eigenkapitalquote von 68,8 % geplant.

#### **b. Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2023 2,4 % (Vorjahr: 2,5 %). 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€ 1.222 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 23,30 € (Vorjahr: 18,74 €). Der Planansatz für den Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2023 betrug 16,76 €/m<sup>2</sup> 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 2024 ist ein Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter von 16,06 € 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 2023 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 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 2024 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 1.230 geplant. Davon sind T€ 216 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 275 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 739 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Balkonnachrüstung am Wohnhaus Geschwister-Scholl-Straße 11, 13 nimmt hierbei mit T€ 162 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 € 87,00 pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche werden die geplanten Investitionsmaßnahmen ausschließlich durch Eigenmittel finanziert. Diese Maßnahme trägt zu einer kontinuierlichen Entschuldung der Gesellschaft bei. Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnende Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lässt für das Geschäftsjahr 2024 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 5.119 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 1.014 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2024 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2033 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen von rund T€ 485 ausgehen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum

Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

## 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 Risikomanagements frühzeitig Informationen über mögliche Risiken zu erhalten, finanzielle Auswirkungen rechtzeitig festzustellen und die Ergebnisse in der Unternehmensplanung zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde die Unternehmensplanung für den Zeitraum 2024 bis 2033 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs-, Finanz- und Cash-Flow-Planung für das Geschäftsjahr 2024 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 Mietentwicklung 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. Den steigenden 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 den steigenden Zinsen am Kapitalmarkt für Anschlussfinanzierungen von Darlehen gesehen. Der Finanzierungsbereich ist deshalb neben den Aktivitäten der Vermietung absoluter Schwerpunkt des Risikomanagements. Der anhaltende Ukraine-Krieg und das Risiko der Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer könnten in 2024 auch Auswirkungen auf die Energiepreise haben. Sollte dieser Fall eintreten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte 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. 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 seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellungsbarrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohnten und bewohnten 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 Qualifikationsgrades 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, 10. Juni 2024

Michael Heidrich-Kühn  
Geschäftsführer

**Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023**

	2023		2022
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.047.983,58		4.950.669,73
b) aus Betreuungstätigkeit	132.490,71		132.441,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.411,58		55.380,44
		5.222.885,87	5.138.491,77
<b>2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		131.351,63	-11.530,91
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		136.354,76	68.581,74
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.857.987,42		2.430.159,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.607,02		13.841,00
		2.862.594,44	2.444.000,39
<b>5. Rohergebnis</b>		2.627.997,82	2.751.542,21
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	648.678,14		555.153,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 1.710,79 (Vorjahr: € 993,24)	133.823,26		114.190,59
		782.501,40	669.344,18
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		800.748,76	796.972,69
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		272.728,64	267.966,66
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 438,77 (Vorjahr: € 285,63)		19.592,97	4.549,27
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 194,90 (Vorjahr: € 138,51)		61.899,15	73.703,66
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		181.849,42	257.188,77
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		547.863,42	690.915,52
<b>13. Sonstige Steuern</b>		103.772,24	104.303,49
<b>14. Jahresüberschuss</b>		444.091,18	586.612,03

**Bilanz 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Aktivseite	31.12.2023 €	31.12.2022 €	Passivseite	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. EDV - Software		16.936,45		2.500.000,00	2.500.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.112.528,51	18.722.913,18	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189.893,99	1.189.893,99
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	265.572,42	300.139,64	2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.327.358,45	1.268.697,25
3. Grundstücke ohne Bauten	114.853,41	115.865,08	3. Andere Gewinnrücklage	11.146.225,97	10.618.275,14
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.124,12	113.898,43		13.663.478,41	13.076.866,38
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>III. Jahresüberschuss</b>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		18.608.078,46		444.091,18	586.612,03
		1.005.957,84		16.607.569,59	16.163.478,41
		19.645.543,93			
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>			1. Steuerrückstellungen	0,00	101.090,00
1. Unfertige Leistungen	1.409.971,23	1.278.619,60	2. Sonstige Rückstellungen	519.047,57	466.488,40
2. Andere Vorräte	4.275,14	3.361,92			567.578,40
3. Geleistete Anzahlungen	387.744,63	336.464,73	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.603.778,50	6.744.084,31
1. Forderungen aus Vermietung	35.142,04	34.058,92	2. Erhaltene Anzahlungen	1.495.730,80	1.340.015,32
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.705,67	94.807,20	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.997,27	40.692,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	706.578,76	565.276,21	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.819,50	132.483,46
		694.142,33	5. Sonstige Verbindlichkeiten	393,34	6.757,70
		834.426,47	- davon aus Steuern:		
<b>III. Wertpapiere</b>			€ 0,00 € (Vorjahr: € 5.984,37)		
1. Sonstige Wertpapiere		198.960,00	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>IV. Flüssige Mittel</b>				7.317.719,41	8.264.033,08
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.048.750,70	1.545.692,01		310,00	2.710,51
2. Bausparguthaben	912.430,42	867.141,19			
		1.961.181,12			
		4.796.558,59			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
		2.544,05			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.444.646,57</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>24.444.646,57</b>	<b>24.997.800,40</b>