

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 2024 haben sich bestätigt. Für das Jahr 2024 ist ein Rückgang zu verzeichnen. Laut Statistischem Bundesamt ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Im Jahr 2023 ging das BIP bereits um 0,3 % zurück. Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2024 liegt mit 0,3% nur geringfügig über der des Vorpandemiejahres 2019. Im Jahr 2024 schwächte sich die durchschnittliche Jahresteuerrate auf 2,2 % ab. Nach 6,2 % im Jahr 2023 und 7,5 % im Jahr 2022 handelt es sich dabei um einen deutlichen Rückgang der Inflation. Nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2024 auf einen durchschnittlichen Index von 120,4 (Basis 2020=100). Die Prognosen führender Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der die Regierung berät, liegen für das Jahr 2025 auf niedrigem Niveau sehr nahe beieinander. So erwartet das Institut der deutschen Wirtschaft (IW der Weltwirtschaft) für Deutschland einen marginalen Anstieg des BIP um voraussichtlich 0,1 %. Hierzulande belasten vor allem die hohen Kosten von Arbeit und Energie die Erzeugerpreise der exportorientierten Wirtschaft. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte in seinem Jahresgutachten 2024/2025 ein Plus von 0,4 % für das Jahr 2025.

2. Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2024 um 100.000 Personen gewachsen (2023: +340.000). So lebten zum Jahresende 2024 gut 83,6 Millionen Personen in Deutschland. Am 30. September 2024 hatte Thüringen eine Bevölkerung von 2.103.775 Personen. Damit reduzierte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl seit Jahresbeginn bis zum 30. September 2024 um 11.095 Personen bzw. um 0,5 %. Die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) des Thüringer Landesamtes für Statistik gibt einen detaillierten Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2042. Demnach wird sich die Thüringer Bevölkerung in den nächsten 20 Jahren weiter auf voraussichtlich noch 1.925.700 Einwohnerinnen und Einwohner verringern. Die Ergebnisse bestätigen den langfristigen

Trend des Bevölkerungsrückgangs. 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 anteilig zurückgehen. Demgegenüber steht eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älteren Mitbürger.

3. Wohnungsbestand

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.204.377 Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Die Bestandsrechnung verzeichnete gegenüber Ende 2022 einen Zugang von 3.782 Wohnungen. Die Struktur des Wohnungsbestandes blieb seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich. Der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit 1 bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand lag bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machten seitdem kontinuierlich rund 40 % des Gesamtbestandes aus. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2023 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 567 Wohnungen.

II. Branchenentwicklung

1. Allgemeine Branchenentwicklung – Entwicklung in den Mitgliedsunternehmen des vtw

Im Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) waren am 31.12.2024 232 Mitgliedsunternehmen organisiert. Darunter 106 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Insgesamt bewirtschafteten die Mitgliedsunternehmen Ende 2024 rund 263.000 Wohnungen und damit annähernd die Hälfte des gesamten Thüringer Mietwohnungsbestandes. Die Wohnungsunternehmen im vtw haben seit 1991 rund 15,7 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 Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung lagen im Jahr 2024 bei 246 Mio. € bzw. 17,08 €/m² und damit rund 4% über dem Vorjahr. Die Investitionen in Modernisierung stiegen im Jahr 2024 weiter auf 206 Mio. € bzw. 14,26 €/m² an. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Dezember 2024 vermieteten Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw ist im Jahr 2024 im Vergleich mit dem Vorjahr um 2,9 % auf 5,63 €/m² monatlich gestiegen (2023: 5,47 €/m²). Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten im Dezember stiegen um 3,4% auf 1,49, €/m² (2023: 1,45 €/m²). Die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten blieben mit durchschnittlich 1,64 €/m² nahezu unverändert. Zum Vergleich, im Jahr 2021 betragen die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten noch 1,06 €/m² pro Monat. Im Jahr 2024 blieb die Leerstandsquote unverändert bei 7,9 %. In den Städten Erfurt, Jena und Weimar beträgt die Quote wie in 2023 4,0%. Im ländlichen Raum gab es einen leichten Anstieg von 9,5% in 2023 auf 9,6%. Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2024 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 31,33 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich.

2. Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung in den Mitgliedsunternehmen des vtw

Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen lag im Jahr 2023 bei 5,23 Euro/m² (2022: 5,17 Euro/m²), die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen (ohne Gewerbeeinheiten) betrug 5,20 Euro/m² (2022: 5,20 Euro/m²). Die Werte der einzelnen Unternehmen reichten von 4,02 Euro/m² in einem kleinen Unternehmen im ländlichen Raum bis 6,61 Euro/m² in einem Unternehmen mit einem besonderen Wohnungsbestand in einer großen Stadt. Im Jahr 2023 ist erneut ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Die Spanne reichte von 1,09 Euro/m² bis zu 3,32 Euro/m². Im Jahr 2022 bewirkte der Zuzug von Menschen aus der Ukraine eine deutliche Absenkung der Leerstandsquote. Die Vermietungssituation in 2023 ist durch einen geringfügigen Anstieg des Leerstands gekennzeichnet. Die Wiedervermietungsquote, Verhältnis von neu abgeschlossenen zu gekündigten Mietverhältnissen, lag im Mittel zwischen 98 % und 100 %. Wobei eine Quote von 100 % ein ausgeglichenes Verhältnis anzeigt, d. h. gekündigte Wohnungen werden in gleicher Größenordnung wieder vermietet. Werte unter 100 % bedeuten, dass mehr Wohnungen gekündigt als wieder vermietet werden, der Leerstand steigt. Dies war bis zum Jahr 2021 und ist auch jetzt wieder der Fall. Korrespondierend mit der Höhe der Leerstandsquoten haben sich auch die Erlösschmälerungsquoten betreffend Mieten und Umlagen in den Größengruppen der beiden Rechtsformen entwickelt. In der Gruppe der kleinen Genossenschaften lag die Spanne bei 0,8 % bis 11,9 %, mittelgroße Genossenschaften wiesen 0,8 % bis 19,6 % und große Genossenschaften 1,2 % bis 12,3 % aus. Ähnlich verhält es sich bei den kleinen und mittelgroßen Gesellschaften (1,4 % bis 24,3 %) sowie große Gesellschaften (2,6 % bis 14,9 %). Die Fluktuationsrate, d. h. das Verhältnis der gekündigten Wohnungen zum Gesamtbestand, hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verändert (Median 8,2 %, arithmetisches Mittel 8,3 %). Im Durchschnitt wiesen die Genossenschaften eine Fluktuationsrate von 7,8 % (Median: 7,6 %), die Gesellschaften von 9,3 % (Median: 9,0 %) aus. Der Median des Instandhaltungskostensatzes ist von 17,75 Euro/m² erneut deutlich auf 19,04 Euro/m² pro Jahr angestiegen. Auch das arithmetische Mittel erhöhte sich im Jahr 2023 von 17,97 Euro/m² auf 19,68 Euro/m². Die Spannweite reichte von 4,15 Euro/m² bis zu 45,00 Euro/m². 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 schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Mit Ausnahme des Jahres 2021 steigen die Investitionen in den Bestand seit 2015 kontinuierlich an. In 2023 stiegen diese im Durchschnitt aller Unternehmen auf 27,08 Euro/m². Der Schwellenwert für die Investitionen in den Bestand liegt laut vtw-Präventionsmanagement bei 25,00 Euro/m² jährlich. Die Steigerung der Verwaltungskosten hat sich im Vergleich zu 2022 verlangsamt. Der Durchschnitt stieg auf 502 Euro/Einheit (2022: 477 Euro/Einheit) an. Der Median aller beteiligten Unternehmen lag bei 475 Euro/Einheit (2022: 463 Euro/Einheit). Die Spanne der Verwaltungskosten reicht von 240 bis 914 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 2023 im Durchschnitt der Unternehmen 28,18 Euro/m². Der Median lag bei 28,41 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich jeweils ein leichter Rückgang. Der Anstieg des Zinsniveaus seit Sommer 2022 hat sich bisher noch nicht gravierend auf die entsprechenden Kennzahlen des Betriebsvergleichs niedergeschlagen. Auch im Jahr 2023 ist die Zinsquote, d. h. das Verhältnis der zu leistenden Zinsen zu den vereinnahmten Mieten (Istmiete), weiter gesunken, allerdings deutlich schwä-

cher als in den Vorjahren. Der Median ging auf 4,3 % (2022: 4,5 %), der arithmetische Mittelwert auf 5,0 % (2022: 5,3 %) zurück. In Analogie zur Zinsquote unterscheidet sich auch die Kapitaldienstquote der Genossenschaften von den Werten der Gesellschaften. Im Durchschnitt der Genossenschaften belief sich diese 2023 auf 32,7 % (2022: 31,1 %), im Durchschnitt der Gesellschaften wurden 33,0 % (2022: 33,5 %) ausgewiesen. Die Eigenkapitalquoten sind im Jahr 2023 gesunken. Sowohl Median als auch arithmetischer Mittelwert gingen zurück. Der Mittelwert betrug in 2023 63,6 % (2022: 64,2 %). Die wirtschaftliche Basis der Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist nach wie vor stabil. Den schwierigen Rahmenbedingungen, wie steigenden Anforderungen und hohen Preisen, dem eklatanten Handwerker- und Personalmangel sowie regional langsam wieder steigendem Leerstand begegnen die Wohnungsunternehmen mit Weitsicht. Miethöhen werden kontinuierlich überprüft und dort, wo lange keine Erhöhungen erfolgten und wo sich Mieterhöhungsspielräume aufzeigen, werden diese sozialadäquat auch realisiert. Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmiete zeigt dies. Gleichzeitig stiegen die Betriebs- und Heizkosten anteilig sogar noch stärker an. Dies belastet die Mieter erheblich. Die erreichten Kaltmiethöhen 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. Es gilt, die trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin solide wirtschaftliche Basis der Unternehmen zu erhalten. Gebraucht werden verlässliche Rahmenbedingungen, insbesondere eine zielgerichtete Förderung sowohl von Klimaschutzmaßnahmen als auch von Anpassungen der Wohnungen in Sachen Barrierefreiheit. Die Klimaschutzziele lassen sich von den Unternehmen aus eigener Kraft weder in den urbanen noch in den ländlichen Räumen erreichen. 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.

III. Geschäftsverlauf

1. 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 2024 5.063 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang um 49 Personen festzustellen. Ergänzend haben weitere 208 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.

2. 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 2024 bewirtschaftete Bestand an Mieteinheiten stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungen		Gewerbeeinheiten		Garagen / Stellplätze
	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl	Fläche [m²]	Anzahl
Bestand am 31.12.2023	1.028	60.305,49	28	2.857,73	561
Zugang 2024	0	31,20	0	0,00	9
Abgang 2024	0	0,00	0	0,00	15
Bestand am 31.12.2024	1.028	60.336,69	28	2.857,73	555

Der eigene Bestand an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Die ausgewiesene Erhöhung der Wohnfläche ist primär auf den Anbau von Balkonen an den Wohnhäusern Geschwister-Scholl-Straße 2, 4, 6 und Geschwister-Scholl-Straße 9, 11, 13 zurückzuführen. Der qualitative Sanierungsstand der Wohn- und Geschäftseinheiten wird zum 31. Dezember 2024 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
Gesamt	1.056	100

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 Fremdverwaltung traten im Vergleich zum Vorjahr keine Bestandsveränderungen auf.

3. Vermietung

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,8 % (Vorjahr: 8,3 %) 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 2024 von 96,9 % reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % - Punkte. Somit standen zum 31. Dezember 2024 im Unternehmen insgesamt 33 Wohn- und Gewerbeeinheiten leer. Somit liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 3,1 % 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 2024 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:

	2024	2023	2022	2021	2020
	EUR/m ² p.m.	EUR/m ² p.m.	EUR/m ² p.m.	EUR/m ² p.m.	EUR/m ² p.m.
Nettokaltmiete	4,79	4,72	4,67	4,62	4,59
kalte Betriebskosten	1,14	1,14	1,04	0,99	0,99
warme Betriebskosten	0,75	0,58	0,55	0,59	0,50
Bruttowarmmiete	6,68	6,44	6,26	6,20	6,08

Die je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,79 €/m² (Vorjahr: 4,72 €/m²), die Bruttowarmmiete bei 6,68 €/m² (Vorjahr: 6,44 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepasste Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

4. Modernisierung / Instandhaltung

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2024 für bauliche Investitionen insgesamt T€ 190 aufgewendet. Des Weiteren konnte die Gesellschaft im Jahr 2024 alle anfallenden und im Rahmen der Werterhaltung und -verbesserung geplanten Instandhaltungsarbeiten durchführen. Für die Fremdkosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung wurden zusätzlich insgesamt T€ 1.134 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€ 213 ist die vollständige Sanierung der Elektroleitungen bzw. Elektroanlagen (Erneuerung der Zähleranlage und Hauptsteingleitungen, Installation von Wohnungsverteiltern, Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, Brandschutzverkleidung etc.) in den Wohnhäusern Am Sperlingszaun 1, 3, 5 und Am Sperlingszaun 7, 9, 11 zu nennen. Des Weiteren fielen am Gewerbeobjekt Osterlandweg 2 für eine Dacherneuerung weitere Instandhaltungskosten von T€ 33 an. Die Finanzierung aller im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel der Gesellschaft.

III. Darstellung der Lage

1. Ertragslage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.157,9	92,7	5.048,0	94,3	109,9	2,2
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	113,4	2,0	132,5	2,5	-19,1	-14,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	69,5	1,2	42,4	0,8	27,1	63,9
Bestandsveränderungen	225,8	4,1	131,4	2,5	94,4	71,8
Betriebsleistung	5.566,6	100,0	5.354,3	100,0	212,3	4,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.674,3	30,1	1.514,4	28,3	159,9	10,6
Instandhaltungsaufwand	1.134,0	20,4	1.222,4	22,8	-88,4	-7,2
Personalaufwand	749,9	13,5	782,5	14,6	-32,6	-4,2
Abschreibungen	801,3	14,4	800,7	15,0	0,6	0,1
Zinsaufwand	51,4	0,9	61,6	1,2	-10,2	-16,6
Sonstige Aufwendungen	447,1	8,0	360,2	6,7	86,9	24,1
Betriebsaufwendungen	4.858,0	87,3	4.741,8	88,6	116,2	2,5
Betriebsergebnis	708,6	12,7	612,5	11,4	96,1	15,7
Zinsertrag	28,7	0,5	17,9	0,3	10,8	60,3
Neutrales Ergebnis	8,2	0,1	-4,5	-0,1	12,7	-282,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	247,6	4,4	181,8	3,4	65,8	36,2
Jahresergebnis	497,9	8,9	444,1	8,3	53,8	12,1

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr um T€ 110 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€ 1.134 um T€ 88 niedriger als im Vorjahr und um T€ 120 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€ 33 gegenüber dem Vorjahr reduziert. Ursächlich für diese Reduzierung sind primär zwei unbesetzte Stellen nach dem Ausscheiden von Mitarbeitern, welche sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte kostensenkend auswirken. Eine dieser freien Stellen konnte zum 01.09.2024 wiederbesetzt werden. Der Zinsaufwand konnte durch günstige Anschlussfinanzierungen und die annuitätische Tilgung um T€ 10 auf T€ 51 reduziert werden. Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 96 auf T€ 709. Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Zinserträge aus Rückstellungen und Verzugszinsen (T€ 5), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T€ 6), Erträge durch Auflösung von Einzelwertberichtigungen (T€ 34) und aperiodische Erträge und Aufwendungen enthalten. Die Ertragslage der Gesellschaft wird maßgeblich durch das Ergebnis der

Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst. Insgesamt ist die Ertragslage im gegebenen Marktumfeld als gut einzuschätzen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von T€ 498 erzielt, welcher mit T€ 5 über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Diese Planabweichung lässt sich durch höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erklären.

2. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGEN						
Anlagevermögen	19.060,9	79,5	19.645,5	80,4	-584,6	-3,0
Langfristiges Vermögen	19.060,9	79,5	19.645,5	80,4	-584,6	-3,0
Andere Vorräte	1.991,3	8,3	1.802,0	7,4	189,3	10,5
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	949,5	4,0	834,5	3,4	115,0	13,8
Wertpapiere	0,0	0,0	199,0	0,8	-199,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,1	0,0	2,5	0,0	0,6	24,0
Flüssige Mittel	1.964,2	8,2	1.961,2	8,0	3,0	0,2
Kurzfristiges Vermögen	4.908,1	20,5	4.799,2	19,6	108,9	2,3
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	23.969,0	100,0	24.444,7	100,0	-475,7	-1,9
KAPITAL						
Eigenkapital	16.986,7	70,9	16.607,6	67,9	379,1	2,3
Gezeichnetes Kapital	2.500,0	10,4	2.500,0	10,2	0,0	0,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	1.189,9	5,0	1.189,9	4,9	0,0	0,0
Gewinnrücklagen	12.917,7	53,9	12.473,6	51,0	444,1	3,6
Bilanzgewinn (Vj.: Jahresüberschuss)	379,1	1,6	444,1	1,8	-65,0	-14,6
Fremdkapital	4.426,2	18,5	5.488,8	22,5	-1.062,6	-19,4
Langfristiges Kapital	21.412,9	89,3	22.096,4	90,4	-683,5	-3,1
Rückstellungen	592,7	2,5	519,1	2,1	73,6	14,2
Verbindlichkeiten	1.963,0	8,2	1.828,9	7,5	134,1	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	0,3	0,0	0,1	0,0
Mittel und kurzfristiges Kapital	2.556,1	10,7	2.348,3	9,6	207,8	8,8
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	23.969,0	100,0	24.444,7	100,0	-475,7	-1,9

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von T€ 19.061 (Vorjahr: T€ 19.646). Dies entspricht fast unverändert einem Anteil von 79,5 % (Vorjahr: 80,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind maßgeblich auf die Aktivierung von Investitionskosten (T€ 210) und gleichzeitigen Abgängen von Anlagegütern (T€ 40) 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€ 226), der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 115) und der Flüssigen Mittel (T€ 3). Im Gegensatz hierzu reduzierten sich die Wertpapiere des Umlaufvermögens um T€ 199. Das Treuhandvermögen aus Mietkautionen (T€ 223) wurde im Geschäftsjahr außerhalb der Bilanz gezeigt. Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von T€ 16.987 (Vorjahr: T€ 16.608) beträgt 70,9 % (Vorjahr: 67,9 %) der Bilanzsumme. Als Fremdkapital sind Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Infolge der planmäßigen Tilgung von T€ 1.063 reduzierte sich die Unternehmensverschuldung gegenüber den Kreditinstituten analog um T€ 1.063. Neuvaluierungen von Darlehen erfolgten nicht. Langfristige Investitionen in Höhe von T€ 19.061 werden durch Eigenmittel (T€ 16.987) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 4.426) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von T€ 2.352. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 gegeben.

a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt 70,9 % (Vorjahr: 67,9 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3 % - Punkten über dem Bereich des allgemeinen Kapitalmarktzinses für langfristige Anleihen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 26 % (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 3 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€ 12.918) und dem Bilanzgewinn (T€ 379) zusammen.

b. Investitionen

Der Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2024 lag im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Diese Investitionen (T€ 1.134) 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):

	31.12.2024	31.12.2023
	TE	TE
Jahresüberschuss	497,9	444,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	801,3	800,7
Abschreibungen auf Mietforderungen / Zuführung zu Einzelwertberichtigungen / Auflösung von Einzelwertberichtigungen	69,6	15,1
Cashflow nach DVFA/SG	1.368,8	1.259,9
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	73,7	-5,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-1,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstige kurzfristige Aktiva	-435,9	-467,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	134,2	191,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	20,5	42,5
Ertragssteueraufwand	247,6	181,8
Ertragssteuerzahlungen	-305,1	-295,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.103,8	906,8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9,1	-22,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	2,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-200,8	-148,8
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzierung	199,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6,8	-6,0
Erhaltene Zinsen	30,9	19,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	13,2	-156,5
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.062,6	-1.140,3
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-61,3	-45,3
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-51,4	-61,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.175,3	-1.247,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-58,3	-496,9
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.048,8	1.545,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	990,5	1.048,8

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow nach DVFA/SG (TE 1.368,8), dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TE 1.103,8), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit (TE 13,2) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TE -1.175,3) zusammen. Der Finanzmittelfonds hat sich gegenüber dem Vorjahr um TE 58 (Vorjahr: TE 497) 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 31.12.2023 betrug zum Bilanzstichtag 67,9 %. Für das Geschäftsjahr 2024 war eine Eigenkapitalquote von 68,8 % geplant. Erzielt wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Eigenkapitalquote von 70,9 %, welche somit leicht über dem ursprünglichen Planansatz liegt. Für das Geschäftsjahr 2025 ist eine Eigenkapitalquote von 71,6 % geplant.

b. Leerstandsquote

Die Leerstandsquote auf Basis der tatsächlich leerstehenden Mieteinheiten beträgt zum 31.12.2024 3,1 % (Vorjahr: 2,4 %). 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 TE 1.134 investiert. Der sich daraus ergebende Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt 21,80 € (Vorjahr: 23,30 €). Der Planansatz für den Instandhaltungskostensatz im Geschäftsjahr 2024 betrug 16,06 €/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 2025 ist ein Instandhaltungskostensatz pro Quadratmeter von 14,44 € 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 2024 waren im Unternehmen durchschnittlich 13 Mitarbeiter (mit Geschäftsführer) beschäftigt. Neben dem Geschäftsführer zählen 5 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 Kontakt-partner für unsere Bewohner vor Ort ein besonderes Gewicht beigemessen. Der Vereinbarung von Beruf und Familie wird durch flexible Arbeitszeiten Rechnung getragen.

b. Umwelt

Unsere Gesellschaft hat im Rahmen der erfolgten Komplex-Sanierungen und Neubauten in den letzten Jahren einen erheblichen Teil ihrer Bestände energetisch saniert. Die zum Zeitpunkt der jeweiligen Maßnahme aktuellen energetischen Anforderungen (EnEV) wurden eingehalten. Somit wurden u. a. in den letzten Jahren alle Beleuchtungsanlagen im bewirtschafteten Objektbestand auf LED-Beleuchtung umgestellt. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden zudem im Bereich der Wohnungswirtschaft ein E-Scooter und ein Hybrid-Fahrzeug eingesetzt. Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Geschäftsgebäude geplant, welche die Geschäftsstelle, die Hybridfahrzeuge und die öffentliche Parkbeleuchtung mit Strom versorgt. Parallel wird mit verschiedenen Fachberatern an einem zukünftigen Heizungskonzept mit regenerativen Energien gearbeitet, welches die bisherigen Gasheizungen mittelfristig ablösen soll. 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 am 25.03.2025 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Grundgesetzänderung mit einem 500 Mrd. € Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz sowie Ausnahmen von der Schuldenbremse für die Länder und verteidigungsrelevante Ausgaben führt zur Erweiterung der finanzpolitischen Handlungsmöglichkeiten. Konkrete Pläne der Landesregierung und der Bundesregierung sind allerdings noch nicht bekannt, weshalb zwar positive Effekte auf die Fördermittel für den Wohnungsbau und die energetische Gebäudesanierung wahrscheinlich, aber in der Höhe und dem Zeitpunkt nach noch nicht abschätzbar sind. Andererseits hat die Grundgesetzänderung zu einem leichten Zinsanstieg geführt, der voraussichtlich nicht wieder rückgängig werden wird. Ferner gehen wir von sich weiter dynamisch entwickelnden Lagen der internationalen Krisen aus, weshalb der Bedarf weitere Flüchtlinge insbesondere aus der Ukraine unterzubringen nicht unwahrscheinlich erscheint. Ferner gehen wir von weiter steigenden Preisen für Neubau und Modernisierung aus, deren Treiber wir in der Lohnentwicklung sowie in Effekten aus den Zoll- und Handelsstreitigkeiten vermuten. Für unsere Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in der Stadt Ronneburg ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt. 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 2025 sind Investitionen in einem Umfang von T€ 945 geplant. Davon sind T€ 32 für die Modernisierung und Bestandserweiterung, T€ 162 für die geplante Instandhaltung und weitere T€ 751 für die laufende Instandhaltung vorgesehen. Die Elektrostrangsanierung im Wohnhaus Ludwig-Jahn-Straße 8 nimmt hierbei mit T€ 65 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 € 70,00 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 2025 erneut Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund T€ 5.160 sowie Instandhaltungskosten von rund T€ 913 erwarten. Nach den von der Geschäftsführung aufgestellten Investitions-, Finanz- und Erfolgsplänen für das Geschäftsjahr 2025 und der 10-jährigen Fortschreibung bis zum Jahr 2034 können wir auch in Zukunft von einer positiven wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung mit Jahresüberschüssen von rund T€ 417 ausgehen.

II. Risikobericht

Aufgrund der Preis- und Zinsentwicklungen ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs 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, sofern im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Die Gesellschaft verfügt über ein wirksames und aktuelles Risikomanagementsystem (internes Kontrollsystem, Controlling und Risikofrühwarnsystem), welches bei der Geschäftsführung angegliedert ist. Die objekt- und unternehmensbezo-

genen 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 2025 bis 2034 fortgeschrieben und eine detaillierte Erfolgs-, Finanz- und Cash-Flow-Planung für das Geschäftsjahr 2025 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 Wohnungsgrößen 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. Ein weiteres Risiko wird im möglichen weiteren Anstieg der Energiepreise gesehen. Sollte dieser Fall eintreten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einperson- 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. 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 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 unserer Gesellschaft 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, werden genutzt und zukünftig weiter ausgebaut. 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

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere 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. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Ronneburg, 10. Juni 2025



Michael Heidrich-Kühn
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024		2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.157.934,61		5.047.983,58
b) aus Betreuungstätigkeit	113.416,36		132.490,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.529,21		42.411,58
		5.340.880,18	5.222.885,87
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		225.829,51	131.351,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		81.462,31	136.354,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.874.016,09		2.857.987,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	26.558,84		4.607,02
		2.900.574,93	2.862.594,44
5. Rohergebnis		2.747.597,07	2.627.997,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	612.138,30		648.678,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	137.779,96		133.823,26
- davon für Altersversorgung		749.918,26	782.501,40
€ 1.753,92 (Vorjahr: € 1.710,79)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		801.344,28	800.748,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.145,52	272.728,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.371,70	19.592,97
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen			
€ 2.459,00 (Vorjahr: € 438,77)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		52.144,80	61.899,15
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen			
€ 702,00 (Vorjahr: € 194,90)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		247.568,05	181.849,42
12. Ergebnis nach Steuern		601.847,86	547.863,42
13. Sonstige Steuern		103.932,68	103.772,24
14. Jahresüberschuss		497.915,18	444.091,18
15. Gewinnausschüttung		118.800,12	
16. Bilanzgewinn		379.115,06	

