

LAGEBERICHT**BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH****1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.478 eigene Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten, darunter 3 Antennenanlagen, 718 Stellplätze, darunter 29 Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren, 154 Mietgaragen, 474 Pachtverträge und 10 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 244 Wohnungen, 139 Garagen und Stellplätze und 8 Gewerbeeinheiten im Bernburger Stadtgebiet und im näheren Umland verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zu 2018 durch Verkäufe unwirtschaftlicher Objekte um 28 gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine planmäßige Verminderung um 87 Wohnungen zu verzeichnen.

Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 378 Wohnungen (Leerstandquote 10,9 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 395 leerstehenden Wohnungen (11,3 %) um 0,4 % bzw. 17 Wohnungen gesunken.

Nach regelmäßigen Leerstandserhöhungen in den Vorjahren konnte im Jahr 2019 im zweiten Jahr in Folge eine Reduzierung des absoluten Leerstandes erreicht werden.

Betrachtet man jedoch die Gründe für den Leerstand wird deutlich, dass die markt- und lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten einen immer höheren Stellenwert einnehmen. Betrug der Anteil am Leerstand im Jahr 2018 noch 236 Wohnungen, bzw. 59,7 %, ist dieser zum Ende des Jahres 2019 zwar auf 231 Wohnungen gesunken, das entspricht jedoch einem Anteil von 61,1 % am gesamten Leerstand. Planmäßige Leerzüge für Sanierungen (10 Wohnungen), bereits beschlossene Abrissmaßnahmen (132 Wohneinheiten) und geplante Verkäufe unwirtschaftlicher Immobilien (5 Wohneinheiten) bedingen einen Anteil von insgesamt 38,9 %.

Die Fluktuationsquote lag mit 8,1 % (282 Mietvertragskündigungen) unter dem Vorjahresniveau (8,8 % bzw. 304 Kündigungen), die Anzahl der Neuverträge dagegen mit 277 Abschlüssen unter den Werten des Vorjahres. Zusammenfassend kann somit für das Jahr 2019 eine Wiedervermietungsquote von 98,2 % (Vorjahr 97,0 %) ausgewiesen werden.

Die Wohnungssollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2019 4,82 €/m² (Vorjahr 4,79 €/m²). Die Entwicklung der Sollmieten in 2019 wurde im Wesentlichen über erfolgte Mieterhöhungen zur Refinanzierung nach umfassenden Modernisierungen bzw. der Erstvermietung von qualitativ hochwertigem Wohnraum nach vollständiger Instandsetzung und Modernisierung von leerstehenden bzw. zugekauften Objekten erreicht.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.912,0	11.050,4	10.920,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.855,0	4.254,0	3.198,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	448,1	463,1	473,3
Jahresüberschuss	541,3	551,5	519,2

Anlage II
Seite 2

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte die Planung im Geschäftsjahr mit TEUR 138,4, beziehungsweise 1,3 % übertroffen werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 20,72 €/m² (Vorjahr 15,48 €/m²). Zusätzlich wurden TEUR 1.554,5 (Vorjahr TEUR 1.544,8) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Gegenüber der Planung bedeutet das Mehrausgaben für Instandhaltung in Höhe von TEUR 399,0. Das ist vor allem auf eine moderate Entspannung im Baugewerbe zurückzuführen, so dass Maßnahmen, die für 2018 geplant, jedoch aufgrund der Kapazitätsengpässe nicht ausgeführt werden konnten, in 2019 realisiert wurden.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 551,5 (Vorjahr TEUR 519,2). Die Zusammensetzung und Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2019		2018		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,3	0,0	6,2	0,0	-3,9
Sachanlagen	80.195,5	90,9	81.632,6	90,7	-1.437,1
Verkaufsobjekte	233,5	0,3	677,7	0,7	-444,2
	<u>80.431,3</u>	<u>91,2</u>	<u>82.316,5</u>	<u>91,4</u>	<u>-1.885,2</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	4.481,2	5,1	4.289,1	4,8	192,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	103,4	0,1	364,1	0,4	-260,7
Flüssige Mittel	3.159,2	3,6	3.045,8	3,4	113,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,4
	<u>7.743,8</u>	<u>8,8</u>	<u>7.699,4</u>	<u>8,6</u>	<u>44,4</u>
Bilanzvolumen	<u>88.175,1</u>	<u>100,0</u>	<u>90.015,9</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.840,8</u>

Anlage II
Seite 3

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2019		2018		
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	58.111,1	65,9	57.917,6	64,4	193,5
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.306,8	1,5	1.370,5	1,5	-63,7
Pensionsrückstellungen	934,7	1,1	923,3	1,1	11,4
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.898,3	24,8	23.426,9	26,0	-1.528,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	107,6	0,1	133,1	0,1	-25,5
	<u>24.247,4</u>	<u>27,5</u>	<u>25.853,8</u>	<u>28,7</u>	-1.606,4
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	566,3	0,6	628,4	0,7	-62,1
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.250,3	6,0	5.616,1	6,3	-365,8
	<u>5.816,6</u>	<u>6,6</u>	<u>6.244,5</u>	<u>7,0</u>	-427,9
Bilanzvolumen	<u>88.175,1</u>	<u>100,0</u>	<u>90.015,9</u>	<u>100,0</u>	-1.840,8

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag TEUR 88.175,1 (Vorjahr TEUR 90.015,9).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (TEUR 79.743,7), dem übrigen Anlagevermögen (TEUR 451,8) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (TEUR 233,5).

In 2019 wurden sieben stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser verkauft, die zum Teil seit Jahren leer standen. Für diese Wohnhäuser konnte weder eine wirtschaftliche Sanierung noch eine nachhaltige Vermietbarkeit prognostiziert werden. Das ist teilweise durch eine ungünstige Lage, z. B. an Hauptverkehrsadern, begründet und teilweise durch die Größe des Objektes bzw. den Zuschnitt der Wohnungen und Geschäftseinheiten.

Daneben wurde ein Altgaragengrundstück mit insgesamt acht aufstehenden Garagen verkauft, eine Fläche mit fünf Stellflächen und eine Teilfläche, die für die Gesellschaft jeweils in der Prognose keine besseren Verwertungschancen geboten hätten. Aus den Verkäufen resultiert insgesamt ein positiver Liquiditätseffekt von TEUR 352,8.

Das Anlagevermögen beträgt 90,9 % der Bilanzsumme und wird zu 72,5 % (Vorjahr 70,9 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 102,7 % (Vorjahr 102,6 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Somit ist die Fristenkongruenz der Finanzierung gewahrt.

Die Eigenkapitalquote (Summe aus Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) beträgt zum Stichtag 65,9 % (Vorjahr 64,3 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 32,6 % (Vorjahr 34,1 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 49,5 % (Vorjahr: 53,1 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Mögliche Skontierungen werden in Anspruch genommen. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Mittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist zum Ende des Geschäftsjahres auf TEUR 3.159,2 (Vorjahr TEUR 3.045,8) leicht angestiegen.

Da das Umlegungsverfahren für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes Süd-West in 2019 weitestgehend durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation abgeschlossen wurde, konnte der Verkauf der Grundstücke in Erschließung nunmehr bis auf ein Grundstück realisiert werden. Daraus ergaben sich positive Auswirkungen auf die Liquidität, da die Einnahmen aus den Verkäufen die Ausgaben für die Erschließung bei weitem übertrafen. Die restlichen Erschließungsmaßnahmen werden in 2020 durchgeführt, entsprechende Rückstellungen sind gebildet.

Die Überhänge der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus 2018, die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführt werden konnten, führten natürlich zu höheren Liquiditätsabflüssen. Hierfür wurde nunmehr ein bereits im Vorjahr geplantes und vereinbartes Darlehen über TEUR 500 im Berichtsjahr abgerufen.

Darüber hinaus wurde zur Finanzierung des im Wirtschaftsplan 2019 verankerten Investitionsvolumens in die Bestandsimmobilien ein Darlehen über TEUR 2.000 geplant und auch in Anspruch genommen.

Wie bereits erwähnt führten die realisierten Verkäufe von Grundstücken im Baugebiet Süd-West, aber auch aus dem Anlagevermögen und sonstigen Umlaufvermögen, zu einer positiven Liquiditätsentwicklung. Das veranlasste die Geschäftsführung zur Prüfung von Sondertilgungsmöglichkeiten für Altdarlehen. Da das momentane Zinsniveau wiederum teilweise unter dem der bestehenden Kredite liegt, wurden Sondertilgungen für ausgewählte Darlehen in Höhe von TEUR 630 vorgenommen. Hierbei wurde neben der Höhe des Zinssatzes auch darauf Wert gelegt, dass Kredite, die durch Bürgschaften der Stadt Bernburg (Saale) abgesichert sind, vorrangig bedient werden, um kommunale Verpflichtungen zu minimieren.

Mit flüssigen Mitteln können 54,3 % (Vorjahr 48,8 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 56,1 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Jahresergebnis für planmäßige Tilgungen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (TEUR 358,0) ausreichte, Investitionen konnten dagegen nur in geringem Umfang durch das Jahresergebnis abgedeckt werden.

Anlage II
Seite 5

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten bzw. Pachten wird durch sorgfältige Planung des Instandhaltungsmanagements und der Investitionen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung werden in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	<u>2019</u>
	TEUR
Jahresergebnis	551,5
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.383,8
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-18,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-4,7
Cashflow	3.912,4
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-62,1
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-201,8
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	444,2
Veränderung sonstiger Aktiva	-182,8
Veränderung sonstiger Passiva	-280,4
Zinsaufwendungen	463,1
Zinserträge	-3,5
Erträge aus Zuschüssen	-80,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.009,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	220,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.071,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0
Erhaltene Zinsen	<u>3,5</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.848,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	2.500,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-3.398,7
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-630,0
Gezahlte Dividenden	-358,0

	<u>2019</u>
	<u>TEUR</u>
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	273,0
Gezahlte Zinsen	-433,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.047,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	113,4
Finanzmittelbestand zum 01. Januar	3.045,8
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	<u>3.159,2</u>

Der Cash-Flow (TEUR 3.912,4) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 4.504,0) bei fast gleichen Ergebniszahlen um TEUR 591,6 gesunken. Das ist bedingt durch die Zunahme des Anteils liquiditätswirksamer Aufwendungen gegenüber nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen. So ist allein der Instandhaltungsaufwand in 2019 um TEUR 1.055,5 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, dagegen ist der Saldo aus Abschreibungen und Zuschreibungen als nicht liquiditätsmindernde Komponente um TEUR 647,7 zurückgegangen.

Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,15 (Vorjahr 1,38). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Deckung des Kapitaldienstes im Unternehmen gewährleistet ist.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 21.898,3 ist ein Volumen von TEUR 18.313,3 mit einer restlichen Laufzeit von 2 bis 18 Jahren ausgestattet.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2019 ermittelte Durchschnittszinssatz beträgt insgesamt 1,59 %. Bis auf ein Darlehen (Restschuld TEUR 211,0) sind alle Kredite als Volltilgerdarlehen vereinbart, somit entfällt für diese Finanzierungen das Zinsrisiko.

Kontokorrentkredite sind nicht vereinbart.

Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellungen zur Verbindlichkeitsstruktur im Anhang.

2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 551,5 (Vorjahr TEUR 519,2) abgeschlossen. Das erreichte Ergebnis liegt leicht über der Planung mit TEUR 541,3. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Ergebnisverbesserung um TEUR 32,3 zu verzeichnen.

Die positive Entwicklung des Jahresergebnisses 2019 gegenüber 2018 ist vorwiegend auf höhere Erlöse aus Grundstücksverkäufen (TEUR 276,4), höhere Zuschreibungen (TEUR 149,5), gesunkene Abschreibungen (TEUR 498,2) und geringere Abrisskosten (TEUR 437,1) zurückzuführen, die jedoch größtenteils durch die gestiegenen Instandhaltungskosten (TEUR 1.055,5) und den Rückgang der Abrissfördermittel (TEUR 212,0) kompensiert wurden.

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt weiterhin stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, abhängig.

Anlage II
Seite 7

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019		2018		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.235,6	93,7	15.198,5	93,8	37,1
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	744,9	4,6	468,5	2,9	276,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	544,5	3,4	682,8	4,2	-138,3
Bestandsveränderungen	-269,3	-1,7	-150,6	-0,9	-118,7
	<u>16.255,7</u>	<u>100,0</u>	<u>16.199,2</u>	<u>100,0</u>	56,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.918,2	-30,3	-4.677,9	-28,9	-240,3
Instandhaltungsaufwand	-4.254,0	-26,2	-3.198,5	-19,7	-1.055,5
Personalaufwendungen	-1.942,3	-11,9	-1.956,0	-12,1	13,7
Abschreibungen	-3.105,0	-19,1	-2.508,7	-15,5	-596,3
Zinsaufwand	-433,5	-2,7	-439,8	-2,7	6,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-114,3	-0,7	-352,6	-2,2	238,3
Übrige Aufwendungen	-598,0	-3,7	-901,6	-5,6	303,6
	<u>-15.365,3</u>	<u>-94,6</u>	<u>-14.035,1</u>	<u>-86,7</u>	-1.330,2
<u>Betriebsergebnis</u>	890,4	5,4	2.164,1	13,3	-1.273,7
<u>Zinsergebnis</u>	3,5		2,0		1,5
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-342,4		-1.646,9		1.304,5
<u>Jahresergebnis</u>	<u>551,5</u>		<u>519,2</u>		32,3

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unabhängig von den strukturellen Stärken unserer Stadt muss in den nächsten Jahren mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang gerechnet werden. Nach den positiven Tendenzen im vergangenen Geschäftsjahr, in welchem durch Zuwanderung der überwiegende Teil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kompensiert wurde, dürfen wir allerdings nur verhalten optimistisch in die Zukunft schauen. Wir sind jedoch durch unser bis 2030 vorausschauendes Rückbaukonzept in der Lage, planbare Entwicklungen abzufedern und können mit einem verkleinerten aber soliden Wohnungsbestand von einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Bestände ausgehen.

Intern ist unser Unternehmen mit einem klar strukturierten Geschäftsverteilungsplan bzw. internen Dienstanweisungen gut organisiert und die innerbetrieblichen Zuständigkeiten sind klar geregelt. Ein über die üblichen Kontrollfunktionen angewandtes 4-Augen-Prinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie Auftragsvergabe, Rechnungsfreigabe und Zahlungsverkehr trägt dafür Sorge, dass ein angemessener Kontrollmechanismus gegeben ist.

Durch unser Risikomanagement sind wir in die Lage versetzt, in Echtzeit die relevanten Ergebnisse unseres Unternehmens zu verfolgen und bei außerplanmäßigen Entwicklungen sofort zu reagieren. Bei den Bauvorhaben wird in ebendieser Qualität ein Kostencontrolling durchgeführt, um Abweichungen frühzeitig zu erkennen.

Unsere Planung für die nächsten drei Jahre geht von folgenden Kennzahlen aus:

	Plan 2020 <u>TEUR</u>	Plan 2021 <u>TEUR</u>	Plan 2022 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	11.094	11.122	11.237
Instandhaltungsaufwendungen	4.765	4.350	4.300
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	408	461	479
Jahresüberschuss	9	326	375

Die Gesamtentwicklung unseres Unternehmens ist symbiotisch mit der wirtschaftlichen und demografischen Gesamtentwicklung der Stadt Bernburg (Saale) verbunden. Der Stadtumbauprozess und die damit einhergehende konzentrische Schrumpfung unserer Bestände wird im Betrachtungszeitraum bis 2030 erhebliche Mittel unseres Unternehmens binden und darf in seiner Quantität nicht unterschätzt werden.

Die Geschäftsführung geht wie im letzten Lagebericht davon aus, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH im Jahr 2030 **deutlich** unter 3000 Wohneinheiten vermietet haben wird. Durch den Rückbau wird sich die Höhe unserer Sachanlagen weiter reduzieren und die damit verbundenen erhöhten Abschreibungen werden unser Betriebsergebnis deutlich belasten.

Eine mögliche Dreifachbelastung aus erheblichen Rückbaumaßnahmen, unwirtschaftlichen Investitionen in der Innenstadt und der Ausschüttung an den Gesellschafter sollte grundsätzlich mit Blick auf unsere nachhaltige Zukunftsfähigkeit betrachtet werden.

Welche Auswirkungen die nicht planbaren und völlig unvorhersehbaren Entwicklungen, wie die im Moment existente Corona-Krise, auf unser Unternehmen haben werden, kann nicht wirklich seriös beurteilt werden. Wir müssen von einer bis Ende 2021 anhaltenden und hoffentlich temporären Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ausgehen und mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens rechnen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die mögliche Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen, das Risiko von Kostensteigerung durch nicht planmäßig durchführbare Baumaßnahmen, sinkende Wiedervermietungsquoten und die Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus muss mit einem Anstieg von Mietausfällen gerechnet werden.

Wir müssen jedoch trotz aller gebotenen Vorsicht den Optimismus bewahren, dass unsere Branche nur indirekt und auch nicht nachhaltig von den negativen Folgen einer solchen Pandemie betroffen sein wird. Um unserer Verantwortung als potenzieller Auftraggeber für viele Handwerksbetriebe unserer Region und als Heimatgeber für ca. 6.000 Bürger unserer Stadt gerecht zu werden, müssen wir aktiv für den Aufschwung tätig werden, welcher zwangsläufig nach jeder schweren Krise einsetzt. Um den möglichen negativen Entwicklungen des lokalen Marktes entgegenzuwirken, wäre es für unsere Gesellschaft durchaus denkbar, in den nächsten zwei Jahren ein erhöhtes Investitionsprogramm abzurufen.

Insgesamt beurteilen wir die weitere Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als den Umständen entsprechend gut. Auch für die nähere Zukunft erwarten wir trotz zunehmender Leer-

stände eine weitgehend kalkulierbare Vermietungssituation, insoweit wir den notwendigen Schrumpfungprozess unseres Unternehmens mit dem nötigen Geschick gestalten und keine weiteren Krisen eintreten werden.

Bernburg, den 31.03.2020



Holger Köhncke
Geschäftsführer