

LAGEBERICHT

BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.377 eigene Wohnungen, 55 Gewerbeeinheiten, darunter 4 Antennenanlagen und 4 vermietete Dachflächen für Photovoltaikanlagen, 888 Stellplätze, darunter 165 Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren, 163 Mietgaragen, 439 Pachtverträge und 7 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 42 Wohnungen, 6 Garagen und Stellplätze und 4 Gewerbeeinheiten im Bernburger Stadtgebiet und im näheren Umland verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zu 2020 durch Rückbaumaßnahmen um 84, Verkäufe unwirtschaftlicher Objekte um 4 und Grundrissänderung bzw. Stilllegung ebenfalls um 4 Wohnungen gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine planmäßige Verminderung um 127 Wohnungen zu verzeichnen.

Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 349 Wohnungen (Leerstandquote 10,3 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 403 leerstehenden Wohnungen (11,6 %) um 1,3 % bzw. 54 Wohnungen gesunken.

Betrachtet man die Gründe für den Leerstand, wird deutlich, dass die markt- und lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten leider einen höheren Stellenwert einnehmen als noch im Vorjahr. Betrug der Anteil am Leerstand im Jahr 2020 noch 217 Wohnungen bzw. 53,8 %, ist dieser zum Ende des Jahres 2021 auf 238 Wohnungen gestiegen, was einem Anteil von 68,2 % am gesamten Leerstand entspricht. Planmäßige Leerzüge für Sanierungen (9 Wohnungen), bereits beschlossene Abrissmaßnahmen (87 Wohneinheiten) und geplante Verkäufe unwirtschaftlicher Immobilien (15 Wohneinheiten) bedingen einen Anteil von insgesamt 28,7 %.

Die Fluktuationsquote lag mit 8,4 % (285 Mietvertragskündigungen) auf Vorjahresniveau (8,4 % bzw. 292 Kündigungen), die Anzahl der Neuverträge dagegen mit 256 Abschlüssen unter den Werten des Vorjahres (266 Abschlüsse). Das bedeutet eine Wiedervermietungsquote von nur 89,8 % für das Jahr 2021 gegenüber 91,1 % im Vorjahr.

Die Wohnungssollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2021 4,92 €/m² (Vorjahr 4,84 €/m²). Die Entwicklung der Sollmieten in 2021 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	Ist	Ist
	2021	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	11.006,0	11.045,5	11.064,1
Instandhaltungsaufwendungen	4.480,0	4.520,4	4.487,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	431,2	364,1	409,6
Jahresüberschuss	397,2	112,2	157,6

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, wurde der Planansatz im Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich erreicht und die Zielzahl um TEUR 39,5 überschritten.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen insgesamt betragen durchschnittlich rd. 22,30 €/m² Nutzfläche (Vorjahr 21,84 €/m²).

Zusätzlich wurden TEUR 3.162,2 (Vorjahr TEUR 2.254,7) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 112,2 (Vorjahr TEUR 157,6). Die Zusammensetzung und Veränderung sind unter dem Abschnitt Ertragslage aufgeführt.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2021		2020		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	35,0	0,0	4,8	0,0	30,2
Sachanlagen	79.918,6	92,6	79.183,1	92,5	735,5
Verkaufsobjekte	159,2	0,2	159,0	0,2	0,2
	<u>80.112,8</u>	<u>92,8</u>	<u>79.346,9</u>	<u>92,7</u>	765,9
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	4.615,6	5,4	4.376,8	5,1	238,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	181,0	0,2	439,2	0,5	-258,2
Flüssige Mittel	1.407,2	1,6	1.432,2	1,7	-25,0
Rechnungsabgrenzungsposten	27,9	0,0	1,3	0,0	26,6
	<u>6.231,7</u>	<u>7,2</u>	<u>6.249,5</u>	<u>7,3</u>	-17,8
Bilanzvolumen	<u><u>86.344,5</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>85.596,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	748,1

Anlage II
Seite 3

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2021		2020		
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	57.513,8	66,6	57.801,7	67,5	-287,9
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.179,3	1,4	1.243,0	1,5	-63,7
Pensionsrückstellungen	934,5	1,1	935,5	1,1	-1,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	20.115,9	23,3	19.813,3	23,1	302,6
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	96,7	0,1	109,7	0,1	-13,0
	<u>22.326,4</u>	<u>25,9</u>	<u>22.101,5</u>	<u>25,8</u>	224,9
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	368,2	0,4	402,8	0,5	-34,6
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	6.136,1	7,1	5.290,4	6,2	845,7
	<u>6.504,3</u>	<u>7,5</u>	<u>5.693,2</u>	<u>6,7</u>	811,1
Bilanzvolumen	<u><u>86.344,5</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>85.596,4</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	748,1

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag TEUR 86.344,5 (Vorjahr TEUR 85.596,4).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (TEUR 78.775,7), dem übrigen Anlagevermögen (TEUR 1.177,9) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (TEUR 159,2).

In 2021 wurde ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus verkauft. Für dieses Wohnhaus konnte weder eine wirtschaftliche Sanierung noch eine nachhaltige Vermietbarkeit prognostiziert werden. Das ist teilweise durch die Größe des Objektes bzw. den Zuschnitt der Wohnungen begründet. Daneben wurden noch kleinere Teilflächen an Eigentümer der anliegenden Baugrundstücke verkauft. Aus den Verkäufen von Immobilien insgesamt resultiert ein positiver Liquiditätseffekt von TEUR 141,4 bzw. ein positives Verkaufsergebnis von TEUR 37,8.

Das Anlagevermögen beträgt 92,6 % der Bilanzsumme und wird zu 71,9 % (Vorjahr 73,0 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 99,9 % (Vorjahr 100,9 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Somit ist die Fristenkongruenz der Finanzierung marginal nicht mehr gewahrt.

Die Eigenkapitalquote (Summe aus Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) beträgt zum Stichtag 66,6 % (Vorjahr 67,5 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 32,0 % (Vorjahr 31,0 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 48,1 % (Vorjahr: 45,9 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch eine leichte negative Entwicklung zu verzeichnen. Insbesondere die Fristenkongruenz der Finanzierung muss zukünftig mehr in den Fokus rücken.

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 1.407,2 (Vorjahr TEUR 1.432,2) in etwa auf Vorjahresniveau gehalten worden. Dieser relativ geringe Liquiditätsbestand wurde durch die Geschäftsführung angestrebt, um die Verwarentgelte der Banken für Geldreserven zu minimieren.

Um bei dieser Konstellation trotzdem keine unerwarteten Liquiditätsengpässe befürchten zu müssen, hat sich die Geschäftsführung vom Aufsichtsrat für den Bedarfsfall bereits in 2020 einen Darlehensrahmen über TEUR 1.500 genehmigen lassen, um die Gesellschaft am Kapitalmarkt schnell und flexibel mit eventuell benötigten Finanzmitteln zu versorgen.

Mehrere Investitionsvorhaben, die für 2021 im Wirtschaftsplan verankert sind, konnten nur verzögert umgesetzt werden. Daraus resultierte ein geringerer Liquiditätsbedarf von ca. 1 Mio. EUR in 2021, was sich positiv auf die Höhe des Neukreditvolumens auswirkte. So benötigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr statt der geplanten TEUR 4.900 nur TEUR 3.500 neue Darlehen.

Mit flüssigen Mitteln können 21,6 % (Vorjahr 25,2 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 24,4 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

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 folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash flow für die planmäßigen Tilgungen nicht vollständig ausreichte, das Investitionsvolumen konnte zum größten Teil nur über Fremdfinanzierung abgedeckt werden.

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

	<u>2021</u>
	<u>TEUR</u>
Jahresergebnis	112,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.970,6
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-22,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-30,7
Cashflow	3.029,6
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-34,6
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-33,4
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	-0,2
Veränderung sonstiger Aktiva	-40,3
Veränderung sonstiger Passiva	832,7
Zinsaufwendungen	364,1
Erträge aus Zuschüssen	-52,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.065,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-40,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	142,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-3.804,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.702,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	3.500,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-3.167,4
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-30,0
Gezahlte Dividenden	-400,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	52,8
Gezahlte Zinsen	<u>-342,6</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-387,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-25,0
Finanzmittelbestand zum 01. Januar	<u>1.432,2</u>
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	<u>1.407,2</u>

Der Cash-Flow (TEUR 3.029,6) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.577,1) um TEUR 547,5 gesunken, was im Wesentlichen auf das geringe Jahresergebnis und das um TEUR 565,0 verminderte Volumen des Saldos aus Abschreibungen und Zuschreibungen im Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 0,96 (Vorjahr 1,01).

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 20.115,9 ist ein Volumen von TEUR 17.486,4 mit einer restlichen Laufzeit von 4 bis 17 Jahren ausgestattet.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2021 ermittelte Durchschnittzinssatz beträgt insgesamt 1,64 %. Für ein Darlehen mit Auslaufen der Zinsbindung zum 30.06.2022 konnte bereits die Weiterführung bis zur vollständigen Bezahlung mit einem Anschlusszinssatz von 1,45 % vertraglich fixiert werden. Somit sind bis auf das Altschuldendarlehen sämtliche Darlehen als Volltilgerdarlehen vereinbart und es entfällt damit für den größten Teil der bestehenden Kreditfinanzierung 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 112,2 (Vorjahr TEUR 157,6) abgeschlossen. Das erreichte Ergebnis liegt mit TEUR 285,0 unter der Planung für das Jahr 2021 (TEUR 397,2). Auch gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine nochmalige Minderung um TEUR 45,4.

Der Wirtschaftsplan für 2021 ist von TEUR 316,5 positiven Ergebniseffekten aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens ausgegangen. Für vier der fünf für 2021 geplanten Veräußerungen wurden die Kaufverträge in 2021 abgeschlossen, der Eigentumsübergang erfolgte jedoch erst in 2022 und der Verkauf ist wirtschaftlich demzufolge erst dem folgenden Geschäftsjahr zuzurechnen. Der Verkauf des fünften Objektes (Markt 12/13) konnte bisher noch nicht erfolgen, da das durchgeführte Bieterverfahren aus unserer Sicht keinen wirtschaftlich geeigneten Käufer erbrachte. Die im Ist ausgewiesenen Erträge aus Anlagevermögen (TEUR 39,7) resultieren im Wesentlichen aus einem bereits für das Vorjahr geplanten Verkaufsobjekt.

Die Instandhaltungsaufwendungen insgesamt wurden gegenüber dem Soll um TEUR 40,4 überschritten. Hier wirken bereits die im Laufe des Jahres 2021 immens gestiegenen Baupreise. Die Instandhaltung an den Gebäuden als Teilkomponente weist gegenüber der Planung eine Überschreitung um TEUR 147,0 auf. Das ist zum einen auf die Renovierung und Instandsetzung einer höheren Zahl von Leerwohnungen als essenzielle Voraussetzung für die Neuvermietung zurückzuführen, zum anderen schlägt hier die Baupreisentwicklung vollumfänglich zu, da in diesem Segment eine Vielzahl von kurzfristigen und wertmäßig geringeren Aufträgen erteilt werden. Die Modernisierungsaufwendungen dagegen weisen aufgrund von bereits längerfristig abgeschlossenen Verträgen und der Verschiebung von Teilleistungen in 2022 Minderausgaben in Höhe von TEUR 64,9 auf.

Die Entwicklung des Jahresergebnisses 2021 gegenüber 2020 ist vorwiegend auf höhere Abrisskosten (TEUR 244,1), geringere Erlöse aus Grundstücksverkäufen (TEUR 169,4) und geringere Abrissfördermittel (TEUR 137,5) zurückzuführen, denen im Wesentlichen geringere Abschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 528,8) gegenüberstehen.

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt weiterhin stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, abhängig. Darüber hinaus belasten die Baupreisentwicklung und die Entwicklung der Energiepreise das Ergebnis bzw. schränken die umfangreichen Sanierungs- und Investitionsvorhaben ein.

Anlage II
Seite 7

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021		2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.409,5	96,5	15.452,1	96,8	-42,6
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	0,2	0,0	169,6	1,1	-169,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	313,1	1,9	480,4	3,1	-167,3
Bestandsveränderungen	248,9	1,6	-162,7	-1,0	411,6
	<u>15.971,7</u>	<u>100,0</u>	<u>15.939,4</u>	<u>100,0</u>	32,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.125,3	-32,1	-4.853,1	-30,4	-272,2
Instandhaltungsaufwand	-4.520,4	-28,3	-4.487,9	-28,2	-32,5
Personalaufwendungen	-1.898,2	-11,9	-1.870,0	-11,7	-28,2
Abschreibungen	-3.038,8	-19,0	-3.320,0	-20,8	-281,2
Zinsaufwand	-342,6	-2,1	-384,3	-2,4	41,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13,4	-0,1	-7,6	0,0	-5,8
Übrige Aufwendungen	-967,5	-6,1	-619,3	-3,9	-348,2
	<u>-15.906,2</u>	<u>-99,6</u>	<u>-15.542,2</u>	<u>-97,4</u>	-364,0
<u>Betriebsergebnis</u>	65,5	0,4	397,2	2,6	-331,7
<u>Zinsergebnis</u>	0,0		1,3		-1,3
<u>Neutrales Ergebnis</u>	46,7		-240,9		287,6
<u>Jahresergebnis</u>	<u>112,2</u>		<u>157,6</u>		-45,4

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage muss daher ausgegangen werden. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unsere Branche mit sich weiterhin verschlechternden Finanzierungsbedingungen, deutlich erhöhten Baupreisen, Lieferengpässen für Baumaterialien und einer verstärkten Verknappung der Handwerkerkapazitäten konfrontiert werden wird. Insbesondere die nicht mehr kalkulierbaren Preissteigerungen werden quantitativ zu einer erheblichen Einschränkung unserer Instandhaltungsmaßnahmen führen und wir werden zukünftige Modernisierungen und Investitionen einer erneuten Prüfung unterwerfen müssen.

Wir erleben zudem seit Oktober 2021 eine Phase drastisch steigender Energiepreise und müssen davon ausgehen, dass sich dieser Trend im Jahr 2022 verstetigen wird. Diese Verteuerung könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und dementsprechend zu Erlösausfällen führen.

Bedingt durch diese Entwicklungen, die Anforderungen der Energiewende und den immer höheren bürokratischen Aufwand bei der Verwaltung der eigenen Objekte muss mit deutlich steigenden Mieten in der Neuvermietung kalkuliert werden und auch eine Erhöhung der Bestandsmieten ist spätestens für das Jahr 2023 grundsätzlich anzustreben. Wenn unser Unternehmen die Marktentwicklungen nicht in die zukünftigen Mieten einpreist, wird sich mittelfristig die Leistungsfähigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH nicht mehr in der bisherigen Form aufrechterhalten lassen. Der nach wie vor durch ein quantitatives Überangebot bestimmte Wohnungsmarkt in Bernburg (Saale) wird es nicht zulassen, mit einem sinkenden Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau die bisherigen Vermietungsquoten zu halten.

Der vermeintlich positive Vermietungseffekt durch die verstärkte Unterbringung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen kann im Moment durch die nicht bestimmbare Verweildauer noch nicht als nachhaltig eingestuft werden. Darüber hinaus ist diese aufgrund der bisher ausstehenden Zahlungsflüsse zudem mit Risiken behaftet.

Unabhängig von den geopolitischen Verwerfungen und den seit der Gründung der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH noch nicht dagewesenen Marktanomalien müssen bei unserer Zukunftsprognose ebenso positive regionale Aspekte mit bewertet werden. Die geplante Großinvestition durch Intel südlich von Magdeburg und die guten Vermarktungserfolge bei den lokalen Industrie- und Gewerbegebieten lassen einen durchaus optimistischen Blick auf die zukünftige Nachfragesituation zu. Darauf aufbauend geht die Geschäftsführung weiterhin von einer mittelfristig steigenden Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnungen aus und sieht realistische Chancen, dafür auch die wirtschaftlich notwendigen Mieten erzielen zu können. Es ist erkennbar, dass potenzielle Mieter bereit sind, für Wohnraum mit sehr guten Standards adäquate Preise zu zahlen und die allgemeine Einkommensentwicklung dieses auch zulässt. Die grundsätzliche Strategie, auf die Sanierung der vorhandenen Bestände im unteren und mittleren Preissegment zu setzen und bis auf wenige Ausnahmen nicht in das Marktsegment des hochpreisigen Wohnungsneubaus einzusteigen, wird aus wirtschaftlichen und sozialen Aspekten auch nach der diesjährigen Evaluierung beibehalten.

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

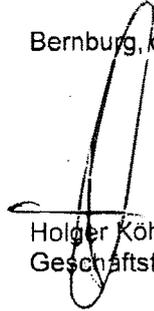
	Plan 2022 <u>TEUR</u>	Plan 2023 <u>TEUR</u>	Plan 2024 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.940	10.893	10.831
Instandhaltungsaufwendungen	4.470	4.260	4.400
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	364	380	386
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	444	273	115

In den aktuellen Planungen wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH im Jahr 2030 **unter 2800 Wohneinheiten** vermietet haben wird und Risiken unwirtschaftlicher Investitionen in stadtbildprägende Immobilien nur noch in besonderen Einzelfällen anstehen. Durch eine zukunftsorientierte Ausschüttungspolitik unseres Gesellschafters könnte zudem der überwiegende Teil der erwirtschafteten Gewinne in die eigenen Bestände reinvestiert werden.

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.

Bernburg, den 19.05.2022



Holger Köhncke
Geschäftsführer