

LAGEBERICHT

BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.345 eigene Wohnungen, 59 Gewerbeeinheiten, darunter 4 Antennenanlagen und 4 vermietete Dachflächen für Photovoltaikanlagen, 942 Stellplätze, darunter 186 Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren, 175 Mietgaragen, 427 Pachtverträge und 7 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 36 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 2021 durch Rückbaumaßnahmen um 35, Verkäufe unwirtschaftlicher Objekte um 9 und Stilllegung um 1 Wohnung gesunken. Dagegen wurde der Bestand durch Zukauf von 3 WE, Grundrissänderung nach Sanierung (5 WE) und Aufnahme von in Vorjahren gekauften, stark sanierungsbedürftigen Wohneinheiten in den Bestand (5 WE) um insgesamt 10 Wohnungen gestiegen. Im fremdverwalteten Bereich ist der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 6 Wohnungen gesunken.

Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 280 Wohnungen (Leerstandsquote 8,37 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 349 leerstehenden Wohnungen (10,3 %) um 1,93 % bzw. 69 Wohnungen gesunken. Der Wert von 8,37 % wurde letztmalig im Jahr 2014 erreicht. Diese positive Entwicklung ist insbesondere bedingt durch die Vermietung von Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge (62 WE per 31.12.22). Ohne diesen Effekt würde die Leerstandsquote 10,22 % betragen. Wann und wieviel von den ukrainischen Bürgern in naher Zukunft unser Land wieder verlassen oder sich in Deutschland eine Zukunft aufbauen, kann zurzeit niemand abschätzen.

Planmäßige Leerzüge für Sanierungen (5 Wohnungen), bereits beschlossene Abrissmaßnahmen (77 Wohneinheiten) und geplante Verkäufe unwirtschaftlicher Immobilien (16 Wohneinheiten) bedingen einen Anteil am gesamten Leerstand von insgesamt 35,0 %.

Die Fluktuationsquote lag mit 9,2 % (308 Mietvertragskündigungen) über dem Vorjahresniveau (8,4 % bzw. 285 Kündigungen). Da die Anzahl der Neuverträge jedoch mit 335 Abschlüssen gegenüber 256 Abschlüssen im Vorjahr deutlich schneller gestiegen ist, konnte eine Wiedervermietungsquote von 108,8 % für das Jahr 2022 gegenüber 89,8 % im Vorjahr erreicht werden.

Die Wohnungssollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2022 4,94 €/m² (Vorjahr 4,92 €/m²). Die Entwicklung der Sollmieten in 2022 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. Für 2023 ist eine Grundmietenerhöhung geplant.

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

	Plan	Ist	Ist
	2022	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.939,7	11.219,5	11.045,5
Instandhaltungsaufwendungen	4.470,0	4.513,4	4.520,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	363,6	345,1	364,1
Jahresüberschuss	444,3	464,0	112,2

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte der Planansatz im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 279,8 überschritten werden.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen insgesamt betragen durchschnittlich rd. 20,96 €/m² Nutzfläche (Vorjahr 22,30 €/m²).

Zusätzlich wurden TEUR 2.374,6 (Vorjahr TEUR 3.162,2) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 464,0 (Vorjahr TEUR 112,2). Die Zusammensetzung und Veränderung sind unter dem Abschnitt Ertragslage aufgeführt.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2022		2021		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	30,3	0,0	35,0	0,0	-4,7
Sachanlagen	79.664,4	90,1	79.918,6	92,6	-254,2
Verkaufsobjekte	884,5	1,0	159,2	0,2	725,3
	<u>80.579,2</u>	<u>91,1</u>	<u>80.112,8</u>	<u>92,8</u>	466,4
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	5.250,3	6,0	4.615,6	5,4	634,7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	276,4	0,3	181,0	0,2	95,4
Flüssige Mittel	2.289,1	2,6	1.407,2	1,6	881,9
Rechnungsabgrenzungsposten	25,2	0,0	27,9	0,0	-2,7
	<u>7.841,0</u>	<u>8,9</u>	<u>6.231,7</u>	<u>7,2</u>	1.609,3
Bilanzvolumen	<u>88.420,2</u>	<u>100,0</u>	<u>86.344,5</u>	<u>100,0</u>	2.075,7

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2022		2021		
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	57.577,8	65,1	57.513,8	66,6	64,0
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.115,5	1,3	1.179,3	1,4	-63,8
Pensionsrückstellungen	903,0	1,0	934,5	1,1	-31,5
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.464,1	24,3	20.115,9	23,3	1.348,2
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	129,6	0,1	96,7	0,1	32,9
	<u>23.612,2</u>	<u>26,7</u>	<u>22.326,4</u>	<u>25,9</u>	<u>1.285,8</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	831,7	0,9	368,2	0,4	463,5
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	6.398,5	7,3	6.136,1	7,1	262,4
	<u>7.230,2</u>	<u>8,2</u>	<u>6.504,3</u>	<u>7,5</u>	<u>725,9</u>
Bilanzvolumen	<u>88.420,2</u>	<u>100,0</u>	<u>86.344,5</u>	<u>100,0</u>	<u>2.075,7</u>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag TEUR 88.420,2 (Vorjahr TEUR 86.344,5).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (TEUR 79.163,8), dem übrigen Anlagevermögen (TEUR 530,9) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (TEUR 884,5).

In 2022 wurden drei stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser verkauft. Für diese Objekte konnte weder eine wirtschaftliche Sanierung noch eine nachhaltige Vermietbarkeit prognostiziert werden. Das ist teilweise durch die Größe der Objekte bzw. den Zuschnitt der Wohnungen begründet. Des Weiteren wurde ein großes Grundstück am Stadtrand von Bernburg verkauft, auf dem vor mehreren Jahren Wohnhäuser abgerissen wurden und das vom Investor als Standort für Eigenheimbauten vorgesehen ist. Darüber hinaus wurden zwei kleinere Teilflächen an Eigentümer der anliegenden Baugrundstücke verkauft. Aus den Verkäufen von Immobilien des Anlagevermögens sowie des Umlaufvermögens resultiert insgesamt ein positives Verkaufsergebnis von TEUR 324,9.

Das Anlagevermögen beträgt 90,1 % der Bilanzsumme und wird zu 72,2 % (Vorjahr 71,9 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 101,8 % (Vorjahr 99,9 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital incl. Sonderposten für Investitionszulagen gesichert (Anlagendeckung II). Somit ist die Fristenkongruenz der Finanzierung wieder gewahrt.

Die Eigenkapitalquote (Summe aus Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) beträgt zum Stichtag 65,1 % (Vorjahr 66,6 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 33,6 % (Vorjahr 32,0 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 51,6 % (Vorjahr: 48,1 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Gegenüber dem Vorjahr ist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen, die absoluten Kennziffern sind jedoch nach wie vor als gut zu bewerten. Einem weiteren Absinken der Eigenkapitalquote bzw. Erhöhung des Verschuldungsgrades sollte aus unserer Sicht trotzdem entgegengewirkt werden.

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 2.289,1 (Vorjahr TEUR 1.407,2) angewachsen. Hier machen sich zum größten Teil die erhöhten Vorauszahlungen unserer Mieter aufgrund der Energiepreisentwicklungen bemerkbar, die erst im Folgejahr für die Auszahlung aus Endabrechnungen an das Versorgungsunternehmen verwendet werden. Darüber hinaus wird die zum Ende des Jahres 2022 durch die Bundesregierung beschlossene Energiepreisbremse zu erhöhten Rückzahlungen an die Mieter aus Betriebskostenabrechnungen führen.

Der Überhang von Investitionen aus dem Vorjahr führte in 2022 zu einem um ca. TEUR 250 erhöhten Volumen von aktivierungspflichtigen Investitionen und Instandhaltungen. Daraus resultierte ein höherer Liquiditätsbedarf, der sich in der um TEUR 200 erhöhten Aufnahme an Neukrediten in 2022 (TEUR 4.000) gegenüber der Planung auswirkte.

Mit flüssigen Mitteln können 31,5 % (Vorjahr 21,6 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 35,7 % (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 vollständig ausreichte, das Investitionsvolumen konnte zum größten Teil nur über Fremdfinanzierung abgedeckt werden.

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

	2022
	TEUR
Jahresergebnis	464,0
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.837,1
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-48,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-15,8
Cashflow	3.236,6
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	463,5
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-298,2
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	-219,5
Veränderung sonstiger Aktiva	-196,0
Veränderung sonstiger Passiva	295,5
Zinsaufwendungen	345,1
Erträge aus Zuschüssen	-150,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.476,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-18,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	122,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-3.486,9</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.382,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	4.000,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.621,8
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-30,0
Gezahlte Dividenden	-400,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	168,4
Gezahlte Zinsen	<u>-327,9</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	788,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	881,9
Finanzmittelbestand zum 01. Januar	<u>1.407,2</u>
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember	<u>2.289,1</u>

Der Cash-Flow (TEUR 3.236,6) ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.029,6) um TEUR 207,0 gestiegen, was im Wesentlichen auf das höhere Jahresergebnis im Geschäftsjahr zurückzuführen ist.

Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,23 (Vorjahr 0,96).

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 21.464,1 ist ein Volumen von TEUR 17.851,1 mit einer restlichen Laufzeit von 4 bis 19 Jahren ausgestattet.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2022 ermittelte Durchschnittszinssatz beträgt insgesamt 1,64 %. Aufgrund der negativen Zinsentwicklung in den letzten Monaten konnte die Prolongation des Altschuldendarlehens ab 01.03.2023 nur mit einer Erhöhung des Zinssatzes von bisher 2,46 % auf 3,79 % vereinbart werden, der nun bis zur vollständigen Rückzahlung konstant bleibt. Alle anderen zum 31.12.2022 bestehenden Darlehen wurden als Volltilgendarlehen vereinbart. Somit besteht kein weiteres Zinsrisiko für alle zum Ende des Geschäftsjahres laufenden Finanzierungen.

Für 2023 sind bisher zwei neue Darlehen vereinbart worden, davon TEUR 3.000 für die geplanten Investitionen in den Bestand und TEUR 3.500 für das Vorhaben Umbau zum Betriebshof der Stadt Bernburg (Saale).

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 464,0 (Vorjahr TEUR 112,2) abgeschlossen. Damit wurde der geplante Wert für 2022 (TEUR 444,3) leicht überboten. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Steigerung um TEUR 351,8.

Vier im Vorjahr geplante Veräußerungen wurden aufgrund des Eigentumsübergangs im Folgejahr wirtschaftlich dem Geschäftsjahr 2022 zugerechnet. Daraus resultieren TEUR 300,0 positive Ergebniseffekte, die als Erträge aus Verkäufen Anlagevermögen ausgewiesen sind. Aus dem Umlaufvermögen wurde ein Objekt mit einem Gewinn von TEUR 25,8 verkauft. Drei weitere Veräußerungen von Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens waren zwar geplant, wurden jedoch entweder auf das Folgejahr verschoben oder es konnte kein wirtschaftlich geeigneter Käufer gefunden werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen insgesamt wurden gegenüber dem Soll um TEUR 43,4 überschritten. Die Instandhaltung an den Gebäuden als Teilkomponente weist gegenüber der Planung eine Überschreitung um TEUR 513,1 auf. Das ist im Wesentlichen auf die strategische Entscheidung zurückzuführen, den Fokus auf die schnelle Renovierung und Instandsetzung von Leerwohnungen zu richten, um für die seit Kriegsbeginn im Februar 2022 ankommenden ukrainischen Flüchtlinge Wohnraum bereitstellen zu können. Darüber hinaus ist die zeitgemäße Renovierung und Sanierung generell die essenzielle Voraussetzung für die Neuvermietung von Wohnungen. Parallel dazu wirken weiterhin die enorm gestiegenen Baupreise. Um das Instandhaltungsbudget insgesamt einhalten zu können, wurden verschiedene geplante Maßnahmen der Modernisierung auf den Prüfstand gestellt und, soweit möglich, vollständig oder teilweise in das Folgejahr verschoben. Damit konnte das geplante Volumen um TEUR 478,7 reduziert werden.

Die Entwicklung des Jahresergebnisses 2022 gegenüber 2021 ist vorwiegend auf höhere Erlöse aus der Vermietung (TEUR 174,0), höhere Abrissfördermittel (TEUR 98,1) und höhere Erträge aus Anlagenverkäufen (TEUR 261,1) zurückzuführen, denen im Wesentlichen geringere Abschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 210,8), geringere Abrisskosten (TEUR 139,1) und Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für drohende Verluste (TEUR 440,0) gegenüberstehen.

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt weiterhin stark von der Entwicklung der Vermietungssituation, insbesondere des Wohnungsleerstandes, auch vor dem Hintergrund der geopolitischen Entwicklungen in der Ukraine und der Flüchtlingsströme aus anderen Ländern, abhängig. Darüber hinaus belasten die Baupreisentwicklung und die Entwicklung der Energiepreise das Ergebnis bzw. schränken die umfangreichen Sanierungs- und Investitionsvorhaben ein.

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.845,5	92,1	15.409,5	96,6	436,0
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	51,0	0,3	0,2	0,0	50,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	410,4	2,5	273,4	1,8	137,0
Bestandsveränderungen	870,6	5,1	248,9	1,6	621,7
	<u>17.177,5</u>	<u>100,0</u>	<u>15.932,0</u>	<u>100,0</u>	1.245,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-5.778,6	-33,6	-5.125,3	-32,2	-653,3
Instandhaltungsaufwand	-4.513,4	-26,3	-4.520,4	-28,4	7,0
Personalaufwendungen	-1.943,9	-11,3	-1.898,2	-11,9	-45,7
Abschreibungen	-2.828,0	-16,5	-3.038,8	-19,1	210,8
Zinsaufwand	-327,9	-1,9	-342,6	-2,2	14,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-271,1	-1,6	-13,4	-0,1	-257,7
Übrige Aufwendungen	-884,3	-5,1	-963,1	-6,0	78,8
	<u>-16.547,2</u>	<u>-96,3</u>	<u>-15.901,8</u>	<u>-99,9</u>	-645,4
Betriebsergebnis	<u>630,3</u>	<u>3,7</u>	<u>30,2</u>	<u>0,1</u>	600,1
Zinsergebnis	0,0		0,0		0,0
Neutrales Ergebnis	<u>-166,3</u>		<u>82,0</u>		-248,3
Jahresüberschuss	<u>464,0</u>		<u>112,2</u>		351,8

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Eine verlässlich herleitbare Prognose für die zukünftige Entwicklung unseres Unternehmens abzugeben gestaltet sich von Jahr zu Jahr schwieriger und kann nur auf Basis der nachfolgend dargestellten Annahmen gestaltet werden.

Die Geschäftsführung geht auf Grund der geopolitischen Lage und des sich immer weiter verschärfenden Arbeitskräftemangels von einem weiterhin positiven Saldo bei den Zuzügen in unsere Stadt aus. Ergänzt durch die guten Vermarktungserfolge im Industriegebiet an der A14 könnte die Zuwanderung mittelfristig eine Größenordnung erreichen, welche die doch erhebliche Differenz zwischen Geburten- und Sterberate kompensiert und zu einer Stagnation der Bevölkerungszahlen führt.

Diese mögliche Stabilisierung würde sich selbstverständlich positiv auf die allgemeine Nachfragesituation auswirken und das Leerstandsrisiko minimieren. In Betrachtung der regionalen

Aspekte und der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt darf man in der Momentaufnahme von dem bestmöglichen Zeitpunkt für Optimismus ausgehen.

Die wesentlichen Zukunftsrisiken für unser Unternehmen sind, ausgehend von der heutigen Betrachtung, nicht mehr mit lokalen Rahmenbedingungen zu begründen.

Die belastenden Zukunftsthemen sind Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt, deutlich erhöhte Baupreise, Lieferengpässe für Baumaterialien und eine verstärkte Verknappung der Handwerkerkapazitäten. Sollten wir diese Entwicklungen in unserem Vermietungsgeschäft einpreisen müssen, wäre von drastisch steigenden Mieten auszugehen, welche sich ein nicht unwesentlicher Anteil unserer Bevölkerung dann nicht mehr leisten könnte. Die moderate Bestandssanierung bzw. die überdurchschnittlich gute Instandhaltung sind im Moment die einzigen Strategien, um dem entgegen zu wirken, ohne dabei den qualitativen Anschluss an den Markt zu verlieren. Der Neubau von Wohnungen und die grundhafte Sanierung von Wohngebäuden kann aus wirtschaftlichen Gründen in den nächsten Jahren kein Ansatz sein.

Weitere Zukunftsrisiken sind die fehlende Planungssicherheit bei der Ausrichtung der Energiewende und die gegenläufige Entwicklung der Entbürokratisierungsanstrengungen in Deutschland. Die momentan erkennbare Privilegierung der Fernwärme ist für unser Unternehmen ein beruhigender Ansatz, da wir 87 % unserer Bestände bereits in dieser Form beheizen.

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

	Plan 2023 <u>TEUR</u>	Plan 2024 <u>TEUR</u>	Plan 2025 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	11.696	12.089	12.032
Instandhaltungsaufwendungen	5.350	5.300	5.250
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	508	556	590
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	4	145	61

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 31.03.2023


Holger Köhncke
Geschäftsführer